



Raadsvergadering
28 februari 2013

Agendanummer

Onderwerp
Startersleningen

Steenbergen; 15 januari 2013

Aan de raad,

1. Inleiding

Op 28 april 2011 heeft uw gemeenteraad besloten om een extra bedrag beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen van € 250.000,-. Van dit bedrag is per 31 december 2012 nog een bestedingsruimte beschikbaar voor het verstrekken van startersleningen voor een bedrag van € 46.348,23

De starterslening is een tweede hypotheek op annuïtenbasis bedoeld om starters op de koopwoningmarkt te helpen aan een woning te komen. De eerste drie jaar hoeft er geen rente en aflossing te worden betaald over de lening. Na 3 jaar wordt het inkomen getoetst. Afhankelijk van de uitkomsten van de toets dient er vervolgens gewoon rente en aflossing te worden betaald. Als het inkomen te laag is blijft de lening rente en aflossingsvrij en wordt 2 jaar later weer het inkomen getoetst en zo verder.

2. Achtergrond

Minister Blok heeft besloten om de starters op de koopwoningmarkt in Nederland een steuntje in de rug te bieden. Hiervoor is per 1 januari 2013 € 20.000.000,- beschikbaar gesteld. Dankzij de rijksbijdrage van € 20.000.000,- legt het rijk de ene helft voor de starterslening in en de gemeente de andere helft. Dit houdt in dat in het geval van een starterslening van € 30.000,-, het rijk € 15.000,- verstrekt en de gemeente € 15.000,-. Met het huidige beschikbare bedrag kunnen nog 3 tot maximaal 4 startersleningen worden verstrekt (het maximale leningsbedrag voor een starterslening bedraagt € 30.000,-). Gelet hierop is het noodzakelijk dat uw raad een besluit neemt om wel of niet extra budget beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen.

3. Overwegingen

Er is een behoorlijke vraag naar startersleningen en het instrument is succesvol om jongeren aan een koopwoning te helpen, die zij anders niet zouden kunnen aankopen. In de jaren 2011 en 2012 zijn er in totaal 14 startersleningen verstrekt. Dit zijn er evenveel als in de jaren 2009 en 2010. Zeker gelet op de huidige crisis in de woningmarkt is het wenselijk om het instrument te handhaven en extra middelen beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen. Mede ook gelet op het feit dat het rijk besloten heeft om weer een bijdrage te geven aan het verstrekken van startersleningen. Vanaf 2007 tot 1 juli 2010 deed het rijk dit ook al.

4. Middelen

Voorgesteld wordt om wederom een bedrag van € 250.000,- beschikbaar te stellen voor het verlenen van startersleningen. Dit bedrag wordt gestort in een zogenaamd revolving fund. Dit is een fonds waaruit leningen worden gedaan en waar aflossingen en rente weer in terugvloeien. Uit de aflossingen kunnen dan weer nieuwe verstrekkingen worden gedaan. Omdat het de bedoeling is dat het te storten bedrag uiteindelijk weer terugkomt, betreffen de jaarlijkse kosten voor de gemeente enkel de gederfde

renteopbrengsten over het nu in te leggen bedrag. Dit bedrag is op basis van de huidige gegevens berekend op € 3750,- (rentepercentage van 2 % per jaar, storting naar verwachting in april op een bedrag van € 250.000,- is dit dan $9/12 \times € 5000,- = € 3750,-$). Afhankelijk van de stijging van de inkomens van degene aan wie een lening is verstrekt, zal op een zeker moment zowel rente als aflossing worden betaald. Op dat moment zullen de financiële consequenties van deze transactie budgettair neutraal verlopen. Voor 2013 wordt het betreffende bedrag aan gedeerde rente ten laste van de post onvoorzien gebracht. Vanaf 2014 wordt hiermee rekening gehouden in de betreffende begroting. Het bedrag is nog niet opgenomen in de begroting 2013 omdat de kabinetsplannen, aangaande de regelgeving per 1-1-2013 voor het verstrekken van hypotheekleningen, zodanig waren dat er in het geheel geen startersleningen konden worden verstrekt. Omdat er op basis van de kabinetsplannen geen hypothecaire leningen konden worden verstrekt waarin niet direct zou worden afgelost. Gelukkig zijn deze plannen bijgesteld en is er nu zelfs vanuit het rijk besloten om een bijdrage te geven voor het verstrekken van startersleningen. Als gevolg van het voorgaande was het dus onvoorzienbaar dat er weer extra geld beschikbaar gesteld moest worden voor startersleningen. Het is niet onvermijdbaar omdat u natuurlijk geen extra geld beschikbaar hoeft te stellen. Het instrument startersleningen is echter een succesvol instrument gebleken en het is wenselijk om dit gewoon door te zetten, zeker gezien het feit dat er nu met hetzelfde geld als gevolg van het feit dat het rijk nu ook bijdraagt 2 x zoveel startersleningen kunnen worden verstrekt. Als u besluit om geen geld beschikbaar te stellen is het toepassen van het instrument startersleningen niet langer uitvoerbaar.

Voorgesteld wordt dus om de kosten, de gedeerde rente, voor 2013, ten laste te brengen van de post onvoorzien.

5. Risico's

Het instrument startersleningen gaat er vanuit dat het inkomen van degene die een lening aanvraagt in de toekomst zal stijgen, waardoor alsnog op termijn gewoon aflossing en rente over de lening zal worden betaald. Het is echter niet uitgesloten dat er enkele individuele gevallen zijn waarbij het inkomen in de toekomst niet zal stijgen. In die uitzonderingsgevallen zal de lening niet worden afgelost en zal er geen rente worden betaald. Omdat de starterslening wordt verstrekt onder nationale hypotheekgarantie loopt de gemeente geen risico.

6. Communicatie/Aanpak

Op de website zal melding worden gemaakt van de besluitvorming om extra geld beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen.

7. Voorstel

Wij stellen u voor om een bedrag van € 250.000,- beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen en hieruit voortvloeiende lasten, € 3750,- dekken ten laste van de post onvoorzien.

Hoogachtend,

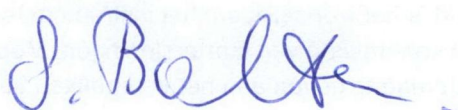
Burgemeester en wethouders van Steenberg,

de secretaris

de burgemeester



Mr. J.M.W.H. Leloux



drs. S.C.C.M. Bolten