

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 226447

Documentnummer: 226450

Indiener: Gerko Nitrauw

Datum: 20 september 2022

Portefeuille(s): Wonen

Portefeuillehouder(s): Peter van Bergen

Begrotingsprogramma: 8

Begrotingsdoel: 1. Voldoende en passend woningaanbod realiseren voor huidige en toekomstige inwoners

Contactpersoon: Gerko Nitrauw

Tel.nr.: 916

Emailadres: g.nitrauw@dronten.nl

Onderwerp Startersleningen

Samenvatting

De huidige situatie op de woningmarkt is zeer ongewenst. In heel Nederland is de vraag naar huur- en koopwoningen sterk gestegen en het woningtekort opgelopen. Door de stijging van de koopprijzen wordt de koopmarkt voor een toenemende groep onbereikbaar, met name voor starters en middeninkomens. Zij hebben doorgaans geen, of minder vermogen, en kunnen daarom steeds lastiger concurreren met doorstromers op de woningmarkt.

Het college van Dronten wil deze doelgroepen graag helpen. Daarom heeft zij op 25 april 2022 het 'Actieplan vergroten aanbod betaalbare woningen voor koopstarters' vastgesteld. Een onderdeel hiervan is het uitgeven van startersleningen, waardoor de leencapaciteit van de koopstarter wordt vergroot en daarmee ook de slagingskans op de woningmarkt. Met het uitgeven van startersleningen wordt tevens invulling gegeven aan de motie van de gemeenteraad (16 december 2021): 'Actieplan knelpunten wonen'.

Voorstel

De raad besluit:

1. De Verordening starterslening gemeente Dronten met nummer 230840 vast te stellen;
2. Hiervoor een bedrag van € 3.200.000 vooruit beschikbaar te stellen op basis van de Revolving Fund methodiek;
3. Het afgeloste bedrag uit de eerste tranche startersleningen van € 966.229 opnieuw in te zetten voor nieuwe startersleningen en het resterende bedrag met een maximum van € 2.233.771 voor te financieren vanuit de Algemene Reserve.

Inleiding

De huidige situatie op de woningmarkt is zeer ongewenst. In heel Nederland is de vraag naar huur- en koopwoningen sterk gestegen en het woningtekort opgelopen. Door de stijging van de koopprijzen wordt de koopmarkt voor een toenemende groep onbereikbaar, met name voor starters en middeninkomens. Zij hebben doorgaans geen, of minder vermogen, en kunnen daarom steeds lastiger concurreren met doorstromers op de woningmarkt.

Bijlage(n):



Het college van Dronten wil deze doelgroepen graag helpen. Daarom heeft zij op 25 april 2022 het 'Actieplan vergroten aanbod betaalbare woningen voor koopstarters' vastgesteld. Een onderdeel hiervan is het uitgeven van startersleningen, waardoor de leencapaciteit van de koopstarter wordt vergroot en daarmee ook de slagingskans op de woningmarkt. De starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van de woning en het bedrag dat de starter bij de bank kan lenen. Met het uitgeven van startersleningen wordt tevens invulling gegeven aan de motie van de gemeenteraad (16 december 2021): 'Actieplan knelpunten wonen'.

Wat willen we bereiken en hoe gaan we dat doen?

Het invoeren van een Starterslening heeft een groot maatschappelijk effect:

- Het eigen woningbezit wordt gestimuleerd.
- De starter heeft de eerste 3 jaar geen maandlasten over de Starterslening. Vanaf het 4e jaar betaald de starter een maandtermijn die bij zijn of haar inkomen past.
- Een starterlening draagt bij aan het aantal verkopen op de woningmarkt en brengt doorstroming teweeg in zowel huur- als koopsector.
- De gemeente biedt kansen aan starters op de koopwoningmarkt die anders weinig keuze/kans hebben.
- De optie voor het energiebespaarbudget draagt bij aan de doelen uit de Transitievisie Nieuwe Warmte.

Argumenten

1.1) Door het verstrekken van startersleningen wordt de positie van de starter op de woningmarkt verbeterd.

De woningprijzen zijn gestegen en ook beleggers kopen steeds vaker een woning om te verhuren. Het college van Dronten wil de starters graag helpen. Daarom heeft zij op 25 april 2022 het 'Actieplan vergroten aanbod betaalbare woningen voor koopstarters' vastgesteld. Een onderdeel hiervan is het uitgeven van startersleningen, waardoor de leencapaciteit van de koopstarter wordt vergroot en daarmee ook de slagingskans op de woningmarkt. Met het uitgeven van startersleningen wordt tevens invulling gegeven aan de motie van de gemeenteraad (16 december 2021): 'Actieplan knelpunten wonen'.

1.2) Om startersleningen uit te geven is het vereist om een actuele verordening te hebben.

Sinds 2013 is er veel veranderd waardoor de verordening 'Verordening VROM Starterslening' uit 2013 niet meer actueel is. Op aanraden van SVn is er een nieuwe verordening gemaakt. Hiervoor is een modelverordening van SVn/VNG gebruikt. Op een aantal onderdelen moet de gemeente zelf keuzes maken. De keuzes zijn gemaakt in samenspraak met de marktkenners. De keuzes zijn hieronder uitgelegd:

- Maximaal bedrag woningprijs: € 300.000

De inkomenssituatie van elke starter is anders. Waar tweeverdieners nog een redelijke hypotheek kunnen krijgen, hebben vooral alleenstaande starters het moeilijk. Een alleenstaande met een modaal inkomen van ongeveer € 36.000 kan in 2022 een hypotheek krijgen van ongeveer € 180.000. Bij twee keer modaal is dit een hypotheek van ongeveer € 400.000. Daarbij moet opgemerkt worden dat de rente momenteel hard stijgt, waardoor dit bedrag afneemt. Daarnaast heeft zeker niet iedere starter een modaal inkomen en werken jonge gezinnen vaak deeltijd, waardoor zij niet twee keer modaal verdienen.

Een gemiddelde bestaande tussenwoning/hoekwoning in de gemeente Dronten kostte in 2021 € 268.000. Een 2^e1 kap € 318.000. Deze prijzen zijn het afgelopen jaar alweer gestegen en stijgen momenteel nog steeds. Voor het bepalen van het maximale bedrag



voor een woning om een starterlening te krijgen, hebben er gesprekken plaatsgevonden met de marktkenners (o.a. lokale makelaars en hypotheekverstrekker). Daaruit is gebleken dat voor de situatie in Dronten een maximale woningprijs van € 300.000 realistisch is. Dit is het maximale bedrag dat tweeverdieners met anderhalf modaal inkomen kunnen lenen. Door deze grens te hanteren kunnen zowel eenverdieners als twee verdieners gebruik maken van deze regeling.

- Maximaal bedrag lening: € 40.000

Maximaal € 40.000 is een fors bedrag. Dit bedrag is echter nodig om de starter een goede kans te geven op de woningmarkt. Door de maximale woningprijs niet te hoog te zetten (bijv. NHG-grens), maar wel een hogere lening te verstrekken, komen woningen in een lager segment sneller terecht bij mensen met een lager inkomen (hun leencapaciteit wordt immers vergroot).

- Energiebespaarbudget

In de standaardregeling van SVn kan een starter maximaal 100 procent van zijn woning gefinancierd krijgen inclusief verbeterkosten en meerwerk. Via de NHG is het echter mogelijk om 106 procent financiering te krijgen, waarbij de zes procent alleen besteed kan worden aan het verduurzamen van de woning via een bouwdepot. SVn krijgt hier steeds meer verzoeken voor en raadt het daarom aan om dit op te nemen in de verordening. Een starter kan namelijk naast zijn eerste hypotheek en de starterslening niet nog een derde hypotheek/duurzaamheidslening verkrijgen. Hierdoor kan de starter niet de woning verduurzamen, niet besparen op het energieverbruik en zo ook niet bijdragen aan de doelen uit de Transitievisie Nieuwe Warmte. Door het energiebespaarbudget wel op te nemen in de starterslening, kan de starter bij aankoop meteen investeren in het verduurzamen van zijn woning.

- Type woning

Door de krapte op de markt en de slechte uitgangspositie van de starter is het lastig voor de starter om een woning te vinden. Daarom is er gekozen om hier geen beperkingen in op te nemen. Alle reguliere nieuwbouw- en bestaande woningen, inclusief corporatiewoning, zijn dus opgenomen in de verordening. Dit is op aanraden van SVn en is standaard opgenomen in de modelverordening.

2.1) Door € 3.200.000 ter beschikking te stellen, worden in theorie minimaal 80 startersleningen verstrekt

In 2013 heeft de gemeenteraad van Dronten besloten om twee keer 40 startersleningen te verstrekken van maximaal € 30.000. Dus een budget van in totaal € 2.400.000. Door de marktkenners is geadviseerd om dit keer het maximale leenbedrag op € 40.000 te zetten. Dit heeft onder andere te maken met de gestegen woningprijzen in relatie tot de leencapaciteit van een koopstarter. Met een maximale lening van € 40.000 wordt de starter momenteel beter geholpen dan met een maximale lening van € 30.000. Om verschillende redenen is het lastig om een inschatting te maken hoeveel starters momenteel een beroep willen doen op de starterslening. Zo staan zij vaak niet ingeschreven of geregistreerd als woningzoekende. Daarom is voor de berekening van het budget gebruik gemaakt van de ervaringen uit 2013.

2.2) Door een maximaal budget beschikbaar te stellen en niet een maximaal aantal, kunnen in theorie meer starters worden geholpen.

In 2013 is er voor gekozen om het aantal startersleningen te limiteren op een aantal van twee keer 40 stuks. Op aanraden van Svn is er nu voor gekozen om het aantal startersleningen te limiteren op het maximale budget. In theorie wordt hetzelfde budget



beschikbaar gesteld, maar kunnen er meer starters gebruik van maken. SVn geeft aan dat dit de gebruikelijke gang van zaken is anno 2022.

2.3) Door het principe van 'revolving fund' toe te passen, is het budget in de toekomst weer beschikbaar voor startersleningen.

Doordat in 2013 het principe van 'revolving fund' is toegepast, staat er inmiddels € 966.229 op de rekeningcourant 'starterslening' van de gemeente Dronten bij SVn. Dit bedrag loopt nog op door aflossingen die plaatsvinden. Dit geld kan meteen weer worden ingezet voor het opnieuw uitgeven van startersleningen. Het aanvullende bedrag met een maximum van € 2.233.771 wordt voorgefinancierd uit de Algemene Reserve. In de toekomst zal het totale budget weer beschikbaar zijn voor nieuwe startersleningen.

3.1) € 966.229 is inmiddels beschikbaar uit de vorige tranche startersleningen. Het overige bedrag komt uit de Algemene Reserve.

Inmiddels is er € 966.229 ontvangen uit de tranche startersleningen die zijn uitgegeven vanaf 2013, doordat ook toen de revolving fund methode is toegepast. Dit bedrag is beschikbaar om weer opnieuw uit te geven. Het overige bedrag zal worden aangevuld vanuit de Algemene Reserve.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

Kanttelingen en (financiële) risico's

Prijsopdrijving?

Een veel gehoord risico is dat extra budget voor starters de prijzen van woningen opdrijft. Uit onderzoek van het Kadaster (2019) naar woningaankopen tussen 2008 en 2018 naar SVn-startersleningen is gebleken dat dit niet het geval is. Hoofdonderzoeker en woningmarktexpert Paul de Vries van het Kadaster legt uit:

"Koopstarters met een Starterslening gebruiken de extra bestedingsruimte om een woning te kopen die nu financieel niet haalbaar is, maar wellicht in de nabije toekomst wel. De Starterslening wordt dus niet gebruikt om meer te betalen voor de woning die zij nu zonder Starterslening hadden kunnen kopen. Als dat het geval was geweest, dan was er wel sprake van een prijsopdrijvend effect. Uit ons onderzoek blijkt dat de Starterslening niet heeft geleid tot een prijsopdrijvend effect."

Koopstarters gebruiken de starterslening dus niet om een hogere prijs te bieden dan anderen, maar ze gebruiken de lening om een woning te kunnen kopen. Iets dat zonder starterslening niet haalbaar is. Dit is het grootste argument om de starterslening in te voeren.

Risico voor starter?

Een ander veel gehoord risico is dat door de starterslening de starter een te hoge schuld heeft, daardoor deze betalingsproblemen kan krijgen. Dit is echter zeer uitzonderlijk. Bij het aangaan van de lening vindt er een krediettoets plaats door SVn, waardoor een starterslening alleen wordt verstrekt als de aanvrager voldoet aan de voorwaarden. Daarnaast is de aanvrager de eerste drie jaar vrijgesteld van het betalen van rente en aflossing. Dit, omdat veel starters een inkomensgroei gaan doormaken. Na drie jaar begint een starter automatisch met het betalen van rente en aflossing. Starter kunnen na het derde, zesde, tiende en vijftiende jaar een hertoets aanvragen om hun financiële draagkracht te laten toetsen. Afhankelijk van hun inkomen betalen zij dan rente en aflossing. Dit is ook meteen het risico van de gemeente. Wanneer een starter nog niet voldoende



inkomen heeft, hoeft de starter ook nog geen rente en aflossing te betalen. Aan het eind van de looptijd van de hypotheek moet wel de volledige hypotheek zijn afgelost. De langjarige gemiddelden laten zien dat na het eerste hertoetsmoment (na drie jaar) over 69% van de leningen de volledige rente en aflossing wordt betaald. Gemiddeld 12% van de leningen is op dat moment volledig afgelost. 19% van de woningeigenaren heeft na drie jaar onvoldoende betaalcapaciteit om de volledige maandlasten te kunnen betalen. Na het tweede hertoetsmoment (na zes jaar) heeft nog maar 9% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. Op dat moment is 45% van de leningen volledig afgelost. Na het derde hertoetsmoment (na tien jaar) heeft nog slechts 4% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. 74% van de leningen is op dat moment volledig afgelost. De allereerste Startersleningen hebben inmiddels het vierde hertoetsmoment (na vijftien jaar) gehad. Hiervan is 82% volledig afgelost en heeft 3% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. De overige 15% betaalt rente en aflossing.

Premie A regeling

Momenteel is SVn met minister De Jonge in gesprek over het invoeren van de Premie A regeling. Ook dit is een stimuleringsregeling voor starters. In dit geval gaat het specifiek over geselecteerde nieuwbouw woningen. Deze regeling wordt momenteel verder uitgewerkt. Wanneer hier meer bekend over is, wordt dit voorgelegd aan de gemeenteraad.

Participatie

De keuzes die gemaakt zijn voor de voorwaarden van de startersleningen zijn tot stand gekomen in overleg met verschillende marktkenners, zoals: lokale makelaars, lokale hypotheekverstrekker, woningcorporatie OFW en SVn. Keuzes die gemaakt zijn met input van de marktkenners zijn bijvoorbeeld:

- Maximale hoogte lening
- Maximale woningprijs
- Type woning
- Energiebespaarbudget opnemen

Financiële gevolgen

De Raad wordt voorgesteld om € 3.200.000,- ter beschikking te stellen. Doordat in 2013 het principe van 'revolving fund' is toegepast, staat er inmiddels € 966.229 op de rekeningcourant 'starterslening' van de gemeente Dronten bij SVn. Dit bedrag loopt nog op door aflossingen die plaatsvinden. Doordat in 2013 het principe van 'revolving fund' is toegepast, staat er inmiddels € 966.229 op de rekening-Courant 'starterslening' van de gemeente Dronten bij SVn. Deze vordering kan meteen weer ingezet voor het opnieuw uitgeven van startersleningen. Het aanvullende bedrag van € 2.233.771 wordt voorgefinancierd uit de Algemene Reserve. Voordeel voor de gemeente Dronten is dat zij niet hoeft te lenen om het geld ter beschikking te stellen. Momenteel heeft gemeente Dronten voldoende liquide middelen om het bedrag van € 2.233.711 uit eigen middelen in het fonds te storten.

SVn vraagt een jaarlijkse vergoeding voor de dienstverlening waaronder het beoordelen van aanvragen, het verstrekken en beheren van leningen. De beheerkosten zijn een vast bedrag van € 3.000 per jaar, ongeacht hoeveel regelingen de gemeente Dronten bij SVn heeft en een variabel bedrag van 0,5% geïndexeerd over de restschuld per jaar. De beheervergoeding wordt verrekend met de renteopbrengsten uit de openstaande schulden. De actuele rente van de starterslening is 2,9% en beweegt mee met de markt.

Daarnaast loopt dankzij de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de risicodekking van



SVn de gemeente geen financieel risico als leningen niet terugbetaald kunnen worden. Door voorafgaand aan het verstrekken van de lening een krediettoets te doen wordt dit risico geminimaliseerd en is in Nederland bij minder dan 0,5% sprake van een betalingsachterstand van 3 maanden of meer.

Op basis van de ervaringen uit 2013 wordt verwacht dat er ongeveer 20 leningen per jaar worden verstrekt. De hoogte van de starterslening hangt onder andere af van het inkomen en is dus niet volledig vooraf te bepalen. Het is niet nodig om het totale bedrag in één keer op de rekening bij SVn te storten. Op basis van de aanname wordt voorgesteld om per jaar € 800.000 over te maken tot het maximum van € 3.200.000 is bereikt. Wanneer er meer leningen per jaar worden afgenomen, kan het bedrag op de rekening eerder worden aangevuld. Onderstaande tabel is te indicatie.

Startersleningen(€)	2022	2023	2024	2025	2026
Dekking uit Algemene Reserve		333.771	800.000	800.000	300.000
Depot SVn	500.000	466.229			

Duurzaamheid

Het energiebespaarbudget maakt onderdeel uit van de startersleningen in Dronten. Dit is een bewuste keuze. Op deze manier kunnen starters tot maximaal 106 procent van hun woningenwaarde aan financiering krijgen. Deze extra zes procent mogen zij alleen inzetten voor het verduurzamen van hun woning via een bouwdepot. Dit draagt bijvoorbeeld bij aan de beleidsdoelen die zijn geformuleerd in de Transitievisie Nieuwe Warmte.

Communicatie en vervolgproces

Wanneer de gemeenteraad positief besluit over het uitgeven van startersleningen, dan zal dit gecommuniceerd worden op de volgende manier:

- Website gemeente Dronten
- Social media gemeente Dronten
- Flevopost
- Bericht aan betrokken partijen zoals makelaars, OFW, Huurdersbelangenvereniging OFW, hypotheekverstrekkers, banken, ontwikkelaars etc.

Evaluatie

Eind 2023 zullen de Verordening starterslening gemeente Dronten en het effect hiervan worden geëvalueerd. Hierover zal de gemeenteraad worden geïnformeerd.

Samenhang met regio en andere beleidsdoelen

Duurzaamheid

De startersleningen dragen bij aan de doelstellingen die zijn opgenomen in de Transitievisie Nieuwe Warmte. Door het energiebespaarbudget op te nemen in de verordening, kunnen starters bij de aankoop van hun woning de woning meteen verduurzamen.

Bevoegdheid gemeenteraad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet.

Bijlagen

n.v.t.



De Secretaris,

De Burgemeester,



