

Inleiding

De gemeente heeft een volkshuivestingsfonds bij SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting). Op dit moment heeft de gemeente dit onderverdeeld in 3 fondsen: een startersfonds, een duurzaamheidsfonds en een blijversfonds. Uit deze fondsen worden leningen verstrekt aan particulieren, die bijdragen aan de volkshuisvesting en het woonbeleid van de gemeente. In de Woonvisie 2019 heeft de gemeenteraad vastgesteld dat deze regeling geëvalueerd en zo nodig aangepast dienen te worden.

Deze evaluatie gaat in op het gebruik van deze lening en het effect van deze leningen op het bereiken van de gemeentelijke ambities. Het is een evaluatie op hoofdlijnen. Leningen worden verstrekt aan particulieren voor hun woning. Op het moment dat het gebruik van de verschillende leningen gedetailleerd wordt beschreven, is het gemakkelijk om de gegevens te herleiden naar adressen en / of personen, wat de privacy van de aanvragers zou schenden. Daarnaast vergt een gedetailleerde evaluatie of een onderzoek veel ambtelijke capaciteit die op dit moment niet beschikbaar is.

Starterslening

Wat is een starterlening?

De starterslening helpt starters bij de aankoop van hun eerste woning. De lening kan het verschil overbruggen tussen het maximale bedrag dat de starter kan lenen bij een reguliere hypotheekverstrekker en de totale hypotheek die nodig is voor de aankoop van de woning.

De starterslening is een hypothecaire leningen die wordt afgesloten naars de reguliere hypotheek bij een bank. Net als een bank vestigt SVn een hypotheekrecht, wat voor SVn en de gemeente de zekerheid biedt dat de lening wordt afbetaald. Daarnaast is het afsluiten van Nationale Hypotheekgarantie een voorwaarden om een lening te kunnen krijgen.

De looptijd van de leningen is 30 jaar. De rente staat voor de eerste 15 jaar vast. Na 15 jaar wordt de rente herzien en opnieuw voor 15 jaar vastgesteld. Voor de starterslening betaald de starter de eerste 3 jaar geen aflossing of rente. Na het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar heeft de starter de mogelijkheid om een hertoets aan te vragen. Er wordt op dat moment gekeken of het inkomen genoeg is om de maandlasten te betalen. Op basis van deze toets kan blijken dat de starter voorlopig niets betaald, de starter een deel van de rente betaalt of de starter de volledige maandelijkse aflossing en rente gaat betalen. Het is altijd mogelijk om de lening tussentijds en boetevrij af te lossen.

De leningen worden betaald uit het startersfonds dat de gemeente bij SVn heeft. Dit is een 'revolverend fonds'. Dit betekent dat de aflossingen en renten van deze leningen terug komen in het fonds. Hierdoor kunnen steeds opnieuw leningen worden verstrekt en starters worden geholpen.

Aan welke voorwaarden moet worden voldaan om een starterslening te krijgen?

Algemene voorwaarden

Om in aanmerking te komen voor een starterslening, moet de starter aan een aantal algemene voorwaarden voldoen.

- De starter moet voldoende draagkracht hebben om de lening aan te kunnen gaan. Net als een reguliere bank heeft SVn de verantwoordelijkheid en wettelijke plicht de aanvrager te beschermen en te voorkomen dat deze leningen aan gaat die op basis van zijn (verwachte) inkomen niet verantwoord is. SVn volgt hierin de regels van de Nationale Hypotheekgarantie voor het toetsen van inkomen en vermogen.
- De starter moet Nationale Hypotheekgarantie afsluiten. De starterslening wordt verstrekt onder Nationale Hypotheekgarantie. Deze biedt enerzijds de starter zekerheid, maar ook SVn (en daarmee) de gemeente hebben deze garantie voor het terugbetalen van de leningen.

Voorwaarden starterlening gemeente Goirle

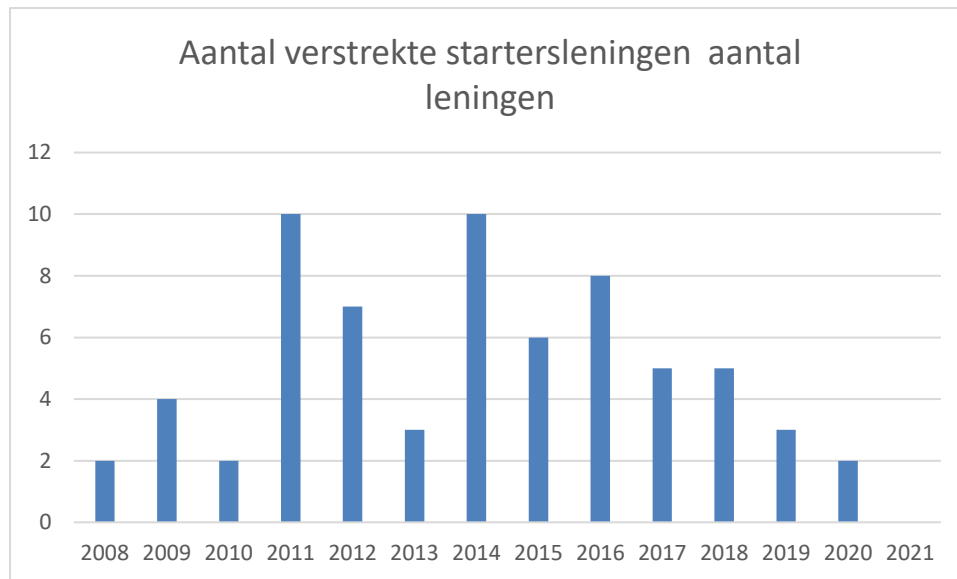
De voorwaarden die de gemeente Goirle stelt aan de starter, zijn opgenomen in de verordening starterslening 2013. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- *Een starter is iemand die geen zelfstandige koopwoning achterlaat.*
In principe is een starter 'eenieder die geen zelfstandige koopwoning achterlaat'. Voor de starterslening heeft de gemeente Goirle besloten dat het gaat om koopstarters. Dit betekent dat iemand die vanuit een huurwoning voor het eerst een woning gaat kopen, in aanmerking komt voor een starterslening.
- *Alleen Goirlenaren komen in aanmerking voor een lening.*
Bij verkoop van woningen of bouwgrond, mogen geen bindingseisen worden gesteld vanwege de vrijheid van vestiging die is opgenomen in de Huisvestingswet en geldt binnen de Europese Unie. Op grond van gemeentelijk woonbeleid is er de wens om de eigen starters tegemoet te komen. Wet-en regelgeving verzet zich hier niet tegen. Dit betekent dat alleen Goirlenaren (tenminste 1 jaar wonende in Goirle) of oud-Goirlenaren (mensen die voorheen 10 aaneengesloten jaren in Goirle hebben gewoond) in aanmerking komen voor een starterslening.
- *Er is geen leeftijdsgrens.*
De gemeente heeft er niet voor gekozen om een leeftijdsgrens in te stellen, maar de eerder genoemde definitie van starter aan te houden.
- *De totale hypotheek die nodig is voor aankoop van de woningen bedraagt maximaal € 223.500,00.*
Deze grens is gebaseerd op de definitie van 'betaalbare woning' uit de Woonvisie 2011 en is lager dan de maximale grens die door SVn wordt gehanteerd. SVn hanteert de NHGgrens, die per 1-1-2021 € 325.000,00 is.
- *Er worden geen eisen gesteld aan het woningtype.*
De gemeente heeft ervoor gekozen om geen eisen te stellen ten aanzien van het woningtype. De starterslening is in het leven geroepen om woningen financieel bereikbaar te maken voor starters. De vraag of de starter een appartement koopt of een grondgebonden woning, doet hiervoor niet ter zake. Ook is het niet relevant of de lening voor een bestaande woning of een nieuwbouw woning wordt aangevraagd.

Ervaringen

Aantal leningen

De 'starterslening gemeente Goirle' is op 1 januari 2008 in werking getreden. In de jaren dat de regeling bestaat zijn jaarlijks een aantal leningen verstrekt.



Er is een aantal jaren waarin het aantal leningen hoger is dan in de meeste andere jaren. Dit is gerelateerd aan de oplevering van de nieuwbouwprojecten in het betreffende jaar waardoor er meer betaalbare starterswoningen beschikbaar kwamen dan in andere jaren. In de afgelopen jaren wordt steeds minder gebruik gemaakt van de starterslening. De reden is waarschijnlijk dat er steeds minder woningen beschikbaar komen die voldoen aan de voorwaarde dat de totaal hypotheek maximaal € 223.500,00 mag zijn.

Maximale leenbedrag

Op een enkele lening na, is bij nagenoeg alle leningen het maximale leenbedrag aangevraagd en verstrekt. Dit bedrag was in de verordening die op 1-1-2008 in werking is getreden € 40.000,00. In de loop van 2012 was het startersfonds leeg. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeenteraad in januari 2013 besloten om het fonds met € 200.000,00 aan te vullen vanuit het algemene deel van het volkshuisvestingsfonds dat de gemeente bij SVn heeft.

Daarnaast heeft de gemeenteraad er voor gekozen om het maximale leenbedrag te verlagen naar € 30.000,00. Enerzijds omdat er dan meer starters geholpen kunnen worden met het beschikbare bedrag. Anderzijds ter bescherming van de starter door een minder hoge schuldenlast te faciliteren.

Maximale hypotheek

Om in aanmerking te komen voor een starterslening mag de totale hypotheek die nodig is om een woning te kopen maximaal €223.500,00 bedragen. Dit bedrag is gebaseerd op de prijsgrens voor 'betaalbare woning' zoals deze in 2013 gold. De prijsstijgingen op de woningmarkt voor de afgelopen jaren hebben er toe geleid dat er in Goirle het aanbod van woningen met een koopprijs < 223.500,00 sterk is afgenomen. Dit heeft tot gevolg dat er in de afgelopen jaren nauwelijks meer gebruik is gemaakt van de starterslening.

Overige voorwaarden

Bij het vaststellen van de verordening starterslening heeft de gemeente er bewust voor gekozen om geen leeftijdsgrens te stellen, maar de definitie koopstarter aan te houden. Hierbij doet alleen ter zake of een aanvrager voor het eerst een koopwoning koopt.

Ook heeft de gemeente ervoor gekozen om geen eisen te stellen aan het type woning omdat de woonbehoefte varieert. Waar de één op zoek is naar een appartement, kiest een ander voor een grondgebonden woning. Sinds de invoering van de starterslening zijn de leningen dan ook voor verschillende woningtypen aangevraagd.

Conclusies en advies

Uit het bovenstaande concluderen we dat er in de afgelopen jaren starters zijn geholpen met de aankoop van hun eerste woning met een starterslening. Tegelijkertijd concluderen we dat er de laatste jaren steeds minder gebruik is gemaakt van de lening en dat dit naar alle waarschijnlijkheid komt door de stijging van de woningprijzen. De Starterslening is bedoeld om het kopen van een eerste woning haalbaar te maken. Door het maximale aankoopbedrag te verhogen is er een groter aanbod van woningen dat hiervoor in aanmerking komt. Omdat het verplicht is om NGH te hebben, kan de gemeente het bedrag tot maximaal NHG verhogen. Dit is per 1 januari 2022 € 355.000,00. Gelet op het beperkte aanbod en de woningprijzen in Goirle en Riel wordt voorgesteld om deze grens als maximum op te nemen in de verordening starterslening.

Het maximumleenbedrag is op dit moment € 30.000,00. Verhogen van dit bedrag behoort tot de mogelijkheden en verruimt de mogelijk tot aankoop van een woning, maar kent ook risico's. Het belangrijkste risico is de schuldenlast die de starter aan gaat. Op dit moment is de rente laag en zijn de woningprijzen hoog. Een stijgende rente of dalende woningprijzen kunnen voor problemen zorgen als de schuldenlast hoog is. Daarnaast kunnen met een lager maximum bedrag meer starters worden geholpen.

In de huidige verordening is geen leeftijdsgrens opgenomen. In de afgelopen jaren zijn veruit de meeste leningen verstrekt voor starters jonger dan 30 jaar, maar ook enkele leningen aan starters die ouder zijn. Eén van de effecten van de krapte op de woningmarkt is dat de gemiddelde leeftijd waarop starters hun eerste woning kopen oploopt. Dit is aanleiding om geen leeftijdsgrens op te nemen.

Tot slot is er geen aanleiding om voorwaarden te stellen aan het woningtype.

Voorstel:

- De verordening starterslening aan te passen waarbij het de maximale hypotheek wordt gelijkgesteld aan de NHG-grens (€ 355.000,00 prijspeil 2022).
- De overige bepalingen van de verordening niet te wijzigen.