

Evaluatie starterslening

Inleiding

Sinds 1 januari 2008 is in Goirle de 'verordening starterslening gemeente Goirle' van kracht. Op basis van deze verordening worden startersleningen verstrekt. Voor het verstrekken van startersleningen heeft de gemeente een startersfonds bij SVn. In de afgelopen jaren is het startersfonds enkele malen aangevuld vanuit het gemeentelijke volkshuisvestingsfonds dat SVn voor de gemeente beheert. Er wordt vaak beroep gedaan op deze regeling. Dit heeft tot gevolg dat op dat afgelopen zomer het geld in het startersfonds op was en er vanaf dat moment geen startersleningen meer verstrekt konden worden. Zowel starters als partijen die in Goirle woningbouw ontwikkelingen geven aan dat ze graag zouden zien dat er weer leningen kunnen worden verstrekt. Met een starterslening kunnen woningen bereikbaar worden gemaakt voor starters en omdat de starterslening bijdraagt aan de verkoop van nieuwbouwwoningen kan de regeling een positieve impuls geven aan de woningbouwontwikkelingen in de gemeente. Dit is in het belang van zowel ontwikkelende partijen als de gemeente. In deze notitie zal de voorgeschiedenis van de regeling kort worden toegelicht. Daarna wordt gekeken wat de (financiële) stand van zaken is en welke mogelijkheden en onmogelijkheden er zijn om in de toekomst weer startersleningen te verstrekken. Op dit moment bedraagt het saldo van het startersfonds € 48.967,84 en het saldo van het gemeentelijk volkshuisvestingsfonds € 298.362,65.

1. Voorgeschiedenis

In 2000 heeft gemeente Goirle, net als veel andere gemeenten, haar aandelen Bouwfonds verkocht. De opbrengsten hiervan zijn gestort op een gemeentelijke rekening bij SVn (stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). Het doel van deze stichting en de fondsen die deze stichting heeft, is het stimuleren van volkshuisvesting door het verstrekken van laagrentende leningen. Door het rentevoordeel kan een impuls worden gegeven aan projecten met een volkshuisvestelijk doel. Doordat de leningen worden terugbetaald is het fonds 'revolverend', wat betekent dat het zichzelf steeds weer aanvult en er dus steeds weer nieuwe leningen kunnen worden verstrekt. Vanuit dit fonds zij door de gemeente bijvoorbeeld laagrentende leningen verstrekt aan woonstichting Leystromen voor de bouw van de schoolwoningen en de voorinvesteringen voor het project Koningshof in Riel. Daarnaast is lange tijd onderzocht wat de mogelijkheden van dit fonds zouden zijn voor de renovatie van het Cultureel Centrum Jan van Besouw. Hoewel de gelden in het fonds hiervoor gereserveerd waren, zijn er voor de financiering van deze renovatie uiteindelijk andere keuzen gemaakt. In het fonds was in 2007, daarom per saldo ongeveer € 1.600.000,00 beschikbaar. Op dat moment heeft de gemeenteraad het volgende besloten:

Instellen Gemeentelijk Volkshuisvestingsfonds

- 1. Het fonds dat door SVn voor de gemeente Goirle wordt beheerd aan te merken als gemeentelijk volkshuisvestingsfonds.*
- 2. Vast te stellen dat voor een lening uit dit fonds slechts doelen / projecten in aanmerking komen die:*
 - ten goede komen aan volkshuisvesting en wonen in Goirle in de ruimste zin van het woord;*
 - niet strijdig zijn met het gelden volkshuisvestingsbeleid.*
- 3. Vast te stellen dat bij het verstrekken van een lening het rentepercentage tenminste 1,5% bedraagt.*
- 4. Vast te stellen dat een lening voor maximaal 30 jaar wordt verstrekt.*
- 5. Een bedrag van €600.000,- te storten in een gemeentelijk fonds ten behoeve van startersleningen.*
- 6. Het college te machtigen op basis van vorenstaande uitgangspunten nadere uitwerking te geven aan het fonds.*

Gemeentelijk Startersfonds

Daarnaast heeft de gemeenteraad op het zelfde moment besloten om een bedrag van € 600.000,00 uit het fonds te storten in een speciaal fonds dat bedoeld is voor het verstrekken van startersleningen en is er een bedrag van ongeveer € 1.000.00,00 in het Volkshuisvestingsfonds gebleven. Voor een uitgebreidere uitleg over het instellen van deze fondsen wordt verwezen naar het raadsbesluit van 9 oktober in de bijlage.

Overheveling

Vanwege het succes van de startersregeling en het feit dat er geen concrete doelen waren waarvoor het algemene Volkshuisvestingsfonds ingezet zou gaan worden, is er in de tussentijd door het college enkele malen een bedrag overgeheveld uit het volkshuisvestingsfonds naar het startersfonds om langer door te kunnen gaan met het verstrekken van startersleningen. In januari 2011 is er € 200.000,00 overgeheveld en in november 2011 € 300.000,00. In de zomer van 2012 bleek dat er in het startersfonds een negatief saldo was ontstaan. De deelnemingsovereenkomst die de gemeente heeft met Svn biedt deze mogelijkheid. De gemeente betaalt rente over dit negatieve saldo. Op dat moment is er besloten om niet langer startersleningen toe te kennen. De gemeenteraad is hiervan in de raadsvergadering van juli op de hoogte gesteld. In augustus 2012 is € 500.000,00 overgeheveld vanuit het volkshuisvestingsfonds om het negatieve saldo aan te vullen en op die manier te voorkomen dat er rente betaald moest worden in het startersfonds. Omdat het verlenen van startersleningen ten goede komt aan volkshuisvesting in Goirle in de ruimste zin van het woord, is het college hiertoe gemachtigd door bovengenoemd raadsbesluit. Er zijn sinds augustus 2012 geen startersleningen meer toegekend.

Op dit moment bedraagt het saldo van het startersfonds € 48.967,84 en het saldo van het gemeentelijk volkshuisvestingsfonds € 298.362,65.

2. Huidige regeling

Inhoud van de regeling

Op 1 januari 2008 is de verordening starterslening gemeente Goirle in werking getreden. In deze verordening is vastgelegd aan wie het college van B&W een starterslening mag verstrekken en onder welke voorwaarden deze lening wordt verstrekt. De verordening is opgenomen in de bijlagen. Samengevat zijn in de verordening de volgende keuzes gemaakt:

- Een starterslening mag maximaal € 40.000,00 bedragen.
(dit is tevens het maximale bedrag dat door SVn wordt toegestaan)
- De starterslening kan niet worden verstrekt als er al koopsubsidie is verstrekt en zowel de eerste hypotheek als de starterslening moeten worden verstrekt met NHG.
(dit zijn eisen van SVn)
- Startersleningen worden alleen verstrekt aan inwoners van de gemeente Goirle.
(minimaal drie jaar woonachtig, of in het verleden tien aaneengesloten jaren gewoond. Economische binding telt in deze niet)
- In de verordening is geen leeftijdsgrens opgenomen.
- de woning waarvoor de woning wordt verstrekt moet binnen de categorie 'betaalbaar' vallen
(op dit moment maximaal € 223.500,00)
- De aanvrager moet de woning zelf gaan bewonen.

Naast deze voorwaarden kent de verordening een hardheidsclausule op basis waarvan het college van B&W de mogelijkheid heeft om af te wijken van voorwaarden uit de verordening.

In de afgelopen jaren is zijn startersleningen verstrekt voor de aankoop van zowel nieuwbouw woningen als bestaande woningen.

Stimuleringsleningen (volkshuivestingsfonds)

Uit het volkshuivestingsfonds zijn sinds de verkoop van de aandelen bouwfonds slechts enkele leningen verstrekt. Voorbeelden zijn leningen aan woonstichting Leystromen bij de bouw van de schoolwoningen aan de Hoge Wal en een lening om de voorbereidingskosten voor het plan gemeentewerf Riel (Koningshof) te kunnen financieren. Deze leningen zijn inmiddels afgelost. Door de lage rentestand, is het voordeel van de laagrentende leningen minder groot dan op het moment dat de rente hoog is.

Op dit moment zijn er geen bestedingsdoelen voor leningen uit dit fonds bekend.

Startersleningen (startersfonds)

| | |
|-------------|---------------------|
| 2008 | 2 startersleningen |
| 2009 | 9 startersleningen |
| 2010 | 5 startersleningen |
| 2011 | 22 startersleningen |
| 2012 | 14 startersleningen |

In de jaren 2008-2011 hebben zowel het Rijk, als de provincie een deel van de financiering van de startersleningen op zich genomen. Dit betekent dat in totaal meer leningen zijn verstrekt dan mogelijk zou zijn geweest binnen het gemeentelijke budget. Dit verklaart waarom in het totaal overzicht op pagina 9 van de bijlage wordt aangegeven dat er een totaal van € 2.466,054,00 is uitgeleend, wat meer is dan de € 1.600.000,00 die bij aanvang in het gemeentelijke fonds aanwezig waren. Bij terugbetaling gaat het deel van de lening dat door provincie en VROM is betaald ook naar deze overheden terug. De maandelijkse rente en aflossingen die een starter aan SVn betaald, worden 1 keer per jaar bijgeboekt op de gemeenterekening. Op dat moment komt alleen percentage dat het gemeentedeel vormt op de gemeenterekening en gaat het overige deel terug naar het Rijk en of de Provincie.

In totaal heeft het Rijk bijgedragen aan 18 startersleningen en heeft provincie Noord-Brabant bijgedragen aan 13 leningen.

3. Financiële stand van zaken

3.1 Beschikbare middelen

Startersfonds

In het startersfonds is op dit moment nog een bedrag aanwezig van € 48.967,84. Hier zou nog tenminste 1 starterslening van verstrekt kunnen worden. De reden dat in de zomer van 2012 is besloten om de regeling te sluiten wegens gebrek aan middelen, is dat er nog wel een lening was toegekend. Uiteindelijk is de koop van de woningen niet doorgegaan en is de toegekende lening niet ingezet. Dit verklaart het restantbedrag op de startersrekening.

Volkshuivestingsfonds

Er is nog een bedrag van € 298.362,65 in het 'normale' volkshuivestingsfonds beschikbaar waarmee het startersfonds aangevuld zou kunnen worden. Omdat er op dit moment geen andere doelen bekend zijn waarvoor we dit geld zouden willen aanvullen zou het startersfonds hiermee aangevuld kunnen worden.

3.2 Terugbetalingen

Revolverende werking

Het startersfonds is een revolverend fonds. Dit wil zeggen dat leningen worden verstrekt, maar ook terugbetaald. Hierdoor zou er doorlopend geld in de pot moeten blijven zitten. De werkelijkheid is (nog) niet helemaal zoals hij voorspeld was een paar jaar geleden. Terugbetaling van het geleende geld gebeurt enerzijds door het gaan betalen van rente en aflossing. Drie jaar nadat de lening is verstrekt gaan de meeste starters beginnen met het betalen hiervan. Omdat het gaat om relatief kleine bedragen wordt het startersfonds daarmee maar met kleine beetjes tegelijk opnieuw gevuld.

Op dit moment zijn er 11 mensen die 3 jaar een lening hebben en dus in aanmerking komen voor een hertoets. 6 starters daarvan hebben een hertoets aangevraagd, 5 starters zijn rente en aflossing gaan betalen. Van de 6 starters die een hertoets hebben aangevraagd, zijn 2 starters alsnog rente en aflossing gaan betalen, is 1 starter naar draagkracht gaan betalen en hoeven 3 starters op basis van de hertoets nog niet te betalen en krijgen over drie jaar een hertoets.

Naast het betalen van rente en aflossing worden leningen ineens terugbetaald wanneer de starterslening na een aantal jaren in de totaalhypothek kan worden opgenomen. Dit kan wanneer het inkomen van de starter hiervoor toereikend is geworden. De starterslening wordt dan ineens afgelost. Voor de starter is dit voordeliger dan het gaan aflossen van de starterslening.

De derde manier waarop een lening wordt afgelost is als de woning wordt verkocht. De lening moet dan ineens worden terugbetaald. Stel dat het gaat om een gedwongen verkoop wordt terugbetalen van de starterslening geborgd door NHG. Op het moment dat de woning met verlies wordt verkocht moet de starterslening worden terugbetaald. De starter houdt dan mogelijk een restschuld. 1 leningen is vroegtijdig, volledig afgelost. Dit was een gedwongen verkoop, het volledige bedrag is terugbetaald.

Crisis

Starters blijven op dit moment langer in hun woning wonen omdat zij financieel niet de mogelijkheid hebben om door te stromen. Redenen hiervoor zijn veelal in de 'crisis' te vinden. De inkomensgroei van starters is lager dan eerder werd voorspeld. Ook doet het zich voor dat mensen gaan minder gemakkelijk, of later uit elkaar dan ze zouden willen, omdat dit een financiële strop zou betekenen. Dit betekent dat woning later (of niet) worden verkocht en er minder startersleningen ineens worden afgelost omdat de woning wordt verkocht. Ook het feit dat er eerder een starterslening is gekregen, is een belemmering bij doorstromen. Behalve dat de prijs van een volgende woning hoger is dan de starterswoning, zal de doorstromer ook het bedrag van de eerder verkregen starterslening moeten kunnen financieren. Tot slot stagneert de woningmarkt. Dit maakt dat er onvoldoende wordt gebouwd om door te stromen en dat kopers zich zeer terughoudend opstellen waardoor ze langer in de bestaande woning blijven wonen. Ook dit leidt ertoe dat minder starters de lening ineens aflossen. De onzekere economische situatie en de haperende woningmarkt maken het moeilijk om te voorspellen wanneer er voldoende in het fonds wordt terugbetaald om nieuwe leningen van te verstrekken.

Risico's

Hoewel de revolverende werking van het fonds nog niet naar verwachting optreedt, zijn de risico's voor de gemeente beperkt. Drie jaar na het ontvangen van de starterslening moet de starter aflossing en rente gaan betalen. Op het moment dat de starter denkt dat hij dit niet kan betalen kan hij een hertoets aanvragen. Daarbij wordt op basis van het inkomen gekeken of er kan worden betaald en hoeveel. Na hertoets gaat een starter ofwel de volledige rente en aflossing betalen, ofwel er wordt een maandbedrag op basis van draagkracht vastgesteld, ofwel de starter hoeft nogmaals 3 jaar lang niets af te lossen en geen rente te betalen. Na 3 jaar herhaalt deze procedure zich en krijgt de starter zo nodig wederom 3 jaar uitstel.

Risico's voor de gemeente

Het risico voor de gemeente is beperkt omdat het risico niet zit in de vraag of het geld terug wordt betaald, maar in het feit dat niet zeker is wanneer het terug wordt betaald. Een starterslening wordt alleen verstrekt met Nationale Hypotheekgarantie. Hiermee wordt het risico bij gedwongen verkoop voor de gemeente afgedekt en is de gemeente er bij gedwongen verkoop van verzekert dat het geld wordt terugbetaald. Ook op het moment dat de woning met verlies wordt verkocht, wordt de starterslening terugbetaald. De starter houdt dan een restschuld.

De termijn waarop de lening wordt terugbetaald is op dit moment onzeker door marktomstandigheden. Ook nu is echter gebleken dat een deel van de starters na 3 jaar geheel of gedeeltelijk gaat aflossen. Als de markt aantrekt zullen starters weer meer mogelijkheden hebben om door te stromen en zal een aantal leningen ineens worden afgelost.

Omdat zowel het startersfonds als het volkshuisvestingsfonds bij Svn zijn ondergebracht staan deze als het ware los van de gemeenterekening. Het gaat om een vastgesteld bedrag dat jaren geleden opzij is gezet hiervoor. Er is geen risico dat de gemeente nog meer moet gaan betalen aan Svn omdat zij niet meer kan uitlenen dan er beschikbaar is in de fondsen.

De leningen voor de schoolwoningen en gemeentewerf Riel (Koningshof) zijn onder borging van het Waarborgfonds Sociale woningbouw gedaan en inmiddels nagenoeg terugbetaald.

Risico's voor de starter

Tot op heden zijn weinig startersleningen volledig terugbetaald en wordt nog maar een laag bedrag per maand afgelost. Ook zijn er enkele starters die onvoldoende draagkracht hebben om af te gaan lossen wat betekent dat dit 3 jaar wordt uitgesteld. Wanneer dit verandert is in de huidige tijd en markt moeilijk te voorspellen.

4. Mogelijke wijzigingen in de regeling

Als wordt besloten om door te gaan met het verstrekken van starterslening is er een aantal criteria waarvan we op grond van de huidige inzichten de regeling zouden kunnen veranderen. Het gaat dan om de volgende 'knoppen'.

Leeftijdsgrens

In de huidige regeling staat geen leeftijdsgrens omdat de vraag of iemand starter is op de koopmarkt niet afhankelijk is van leeftijd. Hoewel een wat oudere starter naar verwachting een minder hoge inkomensgroei zal hebben als een schoolverlater en mogelijk minder snel zal doorstromen naar een volgende woning dan een jonge starter, neem dit neemt niet weg dat ook een ouder iemand starter kan zijn. Zeker nu in de huidige markt mensen langer thuis blijven heeft het geen voorkeur om een leeftijdsgrens in te stellen.

Advies: geen leeftijdsgrens instellen.

Eigen aanwasbeleid

In het eigen aanwasbeleid van de gemeente Goirle is opgenomen dat bij nieuwbouw voorrang wordt gegeven aan eigen inwoners. In de huidige verordening starterslening is ervoor gekozen om startersleningen alleen aan inwoners van de gemeente Goirle te verstrekken. Hierbij is aansluiting gezocht bij de criteria voor bouwgrond, waarbij de aanvrager tenminste 3 jaar in de gemeente Goirle moet wonen. Voor nieuwbouwwoningen wordt echter een termijn van 1 jaar aangehouden. Om meer starters te kunnen helpen en de nieuwbouwproductie in Goirle een impuls te geven, kan deze termijn worden verkort.

Advies: in verordening opnemen dat Goirlenaren die tenminste 1 jaar in de gemeente Goirle wonen in aanmerking komen voor een starterslening.

Nieuwbouw vs. bestaande voorraad

Op dit moment helpt de startersregeling niet alleen de starters maar ook onze nieuwbouwproductie. Er zijn veel startersleningen verstrekt voor woningen in bijvoorbeeld gemeentewerf Riel en Boschkens-Surfplas. De starterslening beperken tot nieuwbouw betekent dat we langere tijd onze nieuwbouw kunnen stimuleren. Daar tegenover staat dat er ook veel bestaande woningen met een starterslening worden verkocht. De verhouding is tot dusver ongeveer 50-50 en is afhankelijk van de vraag of er een nieuwbouw wordt aangeboden. Dit is in een aantal gevallen een huurwoning van Leystromen waardoor Leystromen geld gegenereerd om te bouwen. In andere gevallen wordt de verkopende partij in de gelegenheid gesteld om door te stromen naar een andere woning. Hiermee blijft er beweging in de woningmarkt en wordt in een aantal gevallen ook nieuwbouw gestimuleerd omdat de verkoper vervolgens een (duurdere) nieuwbouwwoning koopt.

Advies: starterslening inzetten voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen.

Prijs van de woning

Op dit moment mag de woning waarvoor een starterslening wordt aangevraagd maximaal € 223.500,00 kosten. Er kunnen hiervoor ook andere prijsgrenzen worden gehanteerd. Het verlagen van de maximumprijs, tot bijvoorbeeld € 175.000,00, de bovengrens in de categorie 'goedkoop', heeft tot gevolg dat er voor minder woningen aanspraak kan worden gemaakt op het fonds. Tegelijkertijd zullen de woningen waar de starterslening voor wordt verstrekt vaak kleiner zijn wat er naar alle waarschijnlijkheid voor zorgt dat een starter eerder zal doorstromen en dus zijn lening aflost. Dit vergroot de revolverende werking van het fonds. Nadeel is dat er in de gemeente Goirle maar weinig woningen als in deze categorie vallen. Er zal dan ook veel minder aanspraak op de regeling worden gemaakt. Enerzijds vanwege het lage aanbod, anderzijds omdat de starter deze goedkope woningen zelf kan financieren. Het risico bestaat dan dat er nauwelijks nog gebruik zal worden gemaakt van de regeling en het budget niet wordt ingezet waarvoor het bedoeld is. Er worden dan geen starters worden geholpen en nieuwbouw minder gestimuleerd. Eerder heeft de gemeenteraad vastgesteld dat woningen tot € 223.500,00 kunnen worden aangemerkt als 'betaalbaar'. Starters zouden dan ook geholpen moeten worden bij aankoop van woningen die binnen deze grens blijven.

Advies: huidige prijsgrens blijven hanteren.

Maximale leenbedrag

SVn heeft als regel dat de lening maximaal 20% van de koopsom mag zijn en maximaal € 40.000,00 mag bedragen. De gemeente kan dit maximum verlagen. Dit betekent dat meer starters kunnen worden geholpen met het beschikbare budget. Het nadeel van het een verlagings van het maximumbedrag is dat het starters uitsluit die het niet redden om de woning te kopen met dit lagere bedrag. Hoewel dit op dit moment een nadeel is omdat de woning niet gekocht kan worden, beschermt het wel de starter tegen (te) hoge lasten op een later moment.

De hoogte van de starterslening is inclusief eventuele woningaanpassingen en / of meerkosten. Dit betekent dat een deel van de starters de starterslening feitelijk hiervoor gebruikt. Wanneer het bedrag wordt verlaagd, kan de starter de woning nog steeds kopen, maar moet hij deze mogelijk soberder afwerken. Het voordeel van een lager maximumbedrag is dat op termijn ook de rente en aflossing lager zijn. Dit is in het voordeel van zowel de starter als het startersfonds omdat de starter eerder in staat zal zijn te gaan betalen. Ook wordt doorstromen iets gemakkelijker ten opzichte van doorstromen met een hogere starterslening. De gemiddelde hoogte van startersleningen in de afgelopen jaren zat tussen € 35.000,00 en € 38.000,00. De verlagings moet daarom niet al te groot zijn.

Advies: Maximumbedrag instellen op € 30.000,00

4. Conclusies en advies

Conclusies

Uit de voorgaande hoofdstukken kan een aantal conclusies worden getrokken.

- De starterslening is een instrument waarmee de gemeente de laatste jaren een groot aantal starters heeft kunnen helpen bij aankoop van een eerste woning;
- De starterslening heeft in de afgelopen jaren een positieve bijdrage geleverd aan de verkoop van nieuwbouwwoningen.
- De risico's die de gemeente loopt bij het verstrekken van startersleningen zijn beperkt doordat het volkshuisvestingsfonds en startersfonds geen onderdeel uitmaken van de gemeenterekening.
- Terugbetaling van de leningen is geborgd, al is er geen zekerheid over het moment waarop het geld wordt terugbetaald.
- De meeste uitgangspunten in de huidige regeling hoeven op basis van de huidige inzichten niet aangepast te worden. Uitzondering hierop zijn een verlaging van het maximum leenbedrag en het aantal jaren dat een starter inwoner van de gemeente Goirle moet zijn. Door het maximum leenbedrag te verlagen kunnen meer starters worden geholpen en worden gelijktijdig de risico's voor de starters beperkt. Met een verruiming van de doelgroep kunnen meer starters worden geholpen en kan een impuls worden gegeven aan de woningmarkt in de gemeente Goirle.

Mogelijkheden

Voor de toekomst van de starterslening zijn er verschillende mogelijkheden is er overleg geweest met Svn. Er is een aantal opties mogelijk.

Optie 1: Stoppen met verstrekken van leningen, afwachten tot er voldoende aflossingen zijn om weer leningen te gaan verstrekken;

Gelet op de huidige economische situatie en ontwikkelingen op de woningmarkt is het niet gewenst dat op dit moment de starterslening niet kan worden ingezet. Omdat het niet in de lijn der verwachtingen ligt dat de woningmarkt op korte termijn weer helemaal op gang komt, zal het wachten op voldoende aflossingen lang duren, terwijl juist op dit moment de starters en de woningmarkt een zetje in de goede richting zouden moeten krijgen. Er wordt daarom geadviseerd om niet te kiezen voor deze optie.

Optie 2: Gelden overboeken vanuit de gemeentelijke regeling, er is dan nog € 253.925,00 om leningen te verstrekken op de oude manier;

Door overheveling van het geld kan nog een aantal startersleningen worden verstrekt op de manier waarop dit in de voorgaande jaren is gebeurd.

Optie 3: Gelden overboeken vanuit de gemeentelijke regeling en de voorwaarden van de regeling aanpassen;

Gelet op de voorgaande hoofdstukken en de conclusies, wordt geadviseerd om te kiezen voor optie 3. In het belang van zowel starters, als de woningbouw in Goirle, als de gemeente verdient het de voorkeur om door te gaan met de starterslening, maar de regeling aan te passen wat betreft de maximale lening. Het beschikbare budget in het volkshuisvestingsfonds kan hiervoor worden overgeheveld.

Budget

In januari is door het ministerie van BZK besloten om een 20 miljoen beschikbaar te stellen voor startersleningen. Dit doet het ministerie door 50% van de toegekende starterslening bij te dragen. Met een bedrag van € 200.000,00, bij een verlaging van het maximumbedrag van € 30.000,00 wederom tenminste 13 starters worden geholpen. Gelet op de geplande nieuwbouwproductie en het aantal verstrekte leningen in de afgelopen jaren gemiddeld is verstrekt, is dit een reëel aantal.

Afkoopmethodiek

Naast het bovenstaande kent SVn de 'afkoopmethodiek'. Hierbij treedt SVn op als financier van de starterslening. De gemeente betaald 30% van de starterslening, dit geld komt niet terug in het fonds (een brochure met nadere toelichting van de afkoopmethodiek is opgenomen in de bijlagen). De afkoopmethodiek heeft als voordeel dat slechts 30% van de starterslening ingelegd hoeft te worden en niet de gehele lening gefinancierd moet worden. Hierdoor kunnen op dat moment dus, voor een zelfde bedrag, meer starters worden geholpen. Het nadeel hiervan is dat het geld niet meer terug komt in het fonds. Voordeel van deze regeling is dat kosten mogelijk gedeeld kunnen worden door de gemeente en een ontwikkelende partij. Dit zou op dat moment onderdeel van onderhandelingen zijn (kan dus niet worden afgedwongen).

Omdat op dit moment nog de mogelijkheid bestaat om geld uit over te hevelen naar het startersfonds, heeft toepassing van de afkoopmethodiek niet de voorkeur omdat het geld dan niet meer terugkomt. Er kan dan ook maar eenmalig een starter mee worden geholpen.

Advies

Geadviseerd wordt € 200.000,00 uit het volkshuisvestingsfonds beschikbaar te stellen voor 2013 en in de verordening het maximumbedrag wordt aangepast. In de loop van 2013 kan worden gekeken naar de ontwikkelingen in de woningmarkt. Van belang is het aantal aanvragen dat wordt gedaan, maar ook in hoeverre de terugbetalingen plaats gaan vinden. Afhankelijk hiervan kan in de loop van het jaar worden gekeken of er nog middelen in de fondsen zijn die beschikbaar kunnen zijn voor het verstrekken van startersleningen. Ook kan dan worden overwogen om in de begroting van 2014 een bedrag op te nemen waarmee het startersfonds (tijdelijk) kan worden aangevuld.