



Initiatief (raads-)voorstel PRO Sliedrecht

Aan de gemeenteraad van de gemeente Sliedrecht

Onderwerp:

Aanvullen saldo Startersfonds ten behoeve van startersleningen.

Beslispunten

1. In te stemmen met het verhogen van de inleg met € 300.000 van de gemeente Sliedrecht in het Startersfonds, zoals is aangehouden bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Samenvatting

Met dit voorstel beoogd PRO Sliedrecht het Startersfonds aan te vullen met € 300.000 en zodoende ruimte te scheppen voor het verstrekken van nieuwe startersleningen. Getuige de College Informatiebrief d.d. 12 april 2016 (onderwerp: Voorlopig stopzetten verstrekking startersleningen) is er thans geen ruimte meer in het Startersfonds (revolvingfonds) van de gemeente Sliedrecht om startersleningen te verstrekken. Hierdoor worden geen nieuwe aanvragen meer in behandeling genomen, totdat het fonds weer voldoende is aangevuld met rente en aflossing uit de lopende startersleningen.

Inleiding

Na een periode van weinig aanvragen zijn er de laatste tijd weer diverse aanvragen voor startersleningen ontvangen en verstrekt. Na toewijzing van twee aanvragen die momenteel in behandeling zijn is het saldo van het Startersfonds vrijwel nihil.

Sinds 2007 verstrekt de gemeente Sliedrecht startersleningen aan starters op de koopmarkt. Vanaf het begin is deze regeling populair geweest. De starterslening is gebruikt voor de aanschaf van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. Een bonte collectie woningen is aangeschaft met behulp van een starterslening.

Bij Raadsbesluit van 8 december 2015 heeft de raad in meerderheid besloten om geen nieuwe stortingen te doen in het Startersfonds. De motivatie hiervoor was dat door de ontvangsten van rente en aflossing het fonds voldoende gevuld zou blijven. Als gevolg van een hogere toename van het aantal aanvragen dan door het college voorzien, blijkt dit nu (vijf maanden later). Een misvatting te zijn geweest.

Beoogd effect

Door het aanvullen van het saldo, kan de verstrekking van de startersleningen worden voortgezet en daar kan de zich langzaam herstellende woning markt mee worden gestimuleerd; biedt het starters (veelal jongere mensen) de mogelijkheid in Sliedrecht te blijven wonen of zich er de vestigen en is het

daarmee een middel om de vergrijzing (door PRO Sliedrecht steevast “verzilvering” genoemd) te compenseren. Tevens wordt hiermee de bevolkingskrimp, waarmee Sliedrecht na 2040 volgens prognose te maken krijgt, bestreden.

Argumenten

1.1 Aanvulling van het Startersfonds zorgt voor meer verkopen in het startersegment van de woningmarkt.

Kredietverstrekkers zijn strenger geworden, waardoor starters een minder hoge hypotheek kunnen krijgen dan in het verleden. De starterslening zorgt er voor dat de starter voldoende kan lenen om een woning te kopen. De starterslening wordt verstrekt door middel van een tweede hypotheek, maar de betaling van rente en aflossing vinden pas plaats wanneer de starter voldoende inkomen heeft. Voor het eerst, drie jaar na het verstrekken van de starterslening.

1.2 Het Startersfonds bij de SVn is een zgn revolving fund.

Rente en aflossing voor de startersleningen worden teruggestort in het Startersfonds bij de SVn en kunnen daarna opnieuw worden gebruikt.

1.3 De kosten van de starterslening worden op termijn door de gemeente terugverdiend.

De gemeente krijgt te maken met rentekosten en behandelingskosten door de SVn. Deze kosten worden echter ruimschoots gecompenseerd door de ontvangen rente uit de verstrekte leningen. Immers de rente die in rekening wordt gebracht bij de lener is hoger dan de rente, die aan de gemeente in rekening wordt gebracht bij het aantrekken van geld. Met dien verstande dat de eerste keer rente wordt ontvangen, drie jaar na het verstrekken van de lening.

1.4 De uitgeven leningen komen als vordering op de balans.

De bijstorting van € 300.000 aan de SVn is geen last voor de gemeente. Deze komt als vordering (financiële vaste activa) op de balans van de gemeente. Bij de verstrekking van de starterslening wordt de vordering omgezet van een vordering op de SVn naar een vordering op de lener (blijft financiële vaste activa, zie beantwoording vraag 2015.31 commissie BBV).

Kanttekeningen

1.1. Startersleningen zijn niet nodig omdat de woningvoorraad in Sliedrecht relatief goedkoop is.

Desondanks blijkt toch dat mensen soms een starterslening nodig hebben om een woning te kunnen kopen. De starters die in aanmerking komen voor een starterslening, zijn de mensen die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Huurwoningen in de vrije sector (huurprijs van meer dan € 650) zijn slechts zeer beperkt beschikbaar in Sliedrecht.

1.2. De uitvoering van de starterslening vormt een risico voor de gemeente. De risico's voor de gemeente vallen in de praktijk enorm mee. De belangrijkste voorwaarde voor de starterslening is de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), die er voor zorgt dat ingeval van betalingsproblemen, de aflossing en rente worden betaald.

1.3. Verhoging van leencapaciteit kan mensen financieel vastzetten.

De NHG is noodzakelijk voor het verkrijgen van een starterslening. De NHG zorgt er voor dat de hypotheeklasten passen bij het inkomen van de koper. Daarnaast is de NHG een garantieregeling die er voor zorgt dat de koper nooit met een restschuld blijft zitten, mocht hij in financiële problemen komen.

Kaderstellende en controlerende aspecten t.b.v. de gemeenteraad, uitgesplitst in:

- **Financiële kaders**

Het inleggen van € 300.000 in het Startersfonds bij de SVn is een balansmutatie. Dit wil zeggen dat € 300.000 wordt onttrokken uit de liquide middelen (banksaldi) en wordt gestort in het revolving fund. Ingeval de gemeente niet beschikt over voldoende liquide middelen, kan er een lening worden aangetrokken. Met de huidige rentestand voor het aantrekken van geld, kan dat geschieden tegen een lager rentepercentage dan dat op de startersleningen geldt.

- **Wettelijke en Beleidskaders, eventueel inhoudelijke/ruimtelijke kaders**
nvt

- **Tijdspad, communicatie en evaluatie m.b.t. voorgesteld initiatief (raads-)besluit**

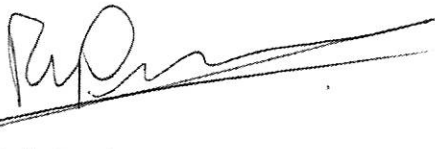
Communicatie

Aangezien de gemeente al bekend heeft gemaakt dat het Startersfonds leeg is en nieuwe aanvragen niet meer worden behandeld, moet er nu gecommuniceerd worden dat het weer mogelijk is om een starterslening aan te vragen. Dit kan op de gebruikelijke wijze gebeuren, via de sociale media, de eigen website, publicatie in "De Merwestreek" en "Het Kompas" en de website van de SVn.

Eerdere besluiten/behandeling raad

Bij Raadsbesluit van 8 december 2015 heeft de raad in meerderheid besloten om geen nieuwe stortingen te doen in het Startersfonds. De motivatie hiervoor was dat door de ontvangsten van rente en aflossing het fonds voldoende gevuld zou blijven.

Sliedrecht, 10 mei 2016



R.C. Penning
Raadslid PRO Sliedrecht