

## Achtergronden Wormerlandse VROM Startersregeling

Februari 2009

In deze bijlage wordt de startersregeling nader toegelicht. Allereerst wordt de keuze voor deelname aan de startersregeling van de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten uitgelegd. Vervolgens worden de specifiek voor gemeente Wormerland voorgestelde uitgangspunten beargumenteerd. Daarna is de effectiviteit van de startersregeling aangegeven. Tot slot volgt een voorbeeldberekening en de samenvatting.

1. Waarom SVn-startersregeling?
2. Uitgangspunten SVn-startersregeling
  - a. Woningen
  - b. Starterslening
  - c. Doelgroep
3. Effectiviteit startersregeling
  - a. Aantal startersleningen
  - b. Ontvangsten uit rente en aflossing
  - c. Bewaking en eventuele bijstelling
4. Voorbeeldberekening starterslening
5. Samenvatting

### **1. Waarom SVn-startersregeling?**

De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beheert voor deelnemende gemeenten verschillende fondsen. Ook de gemeente Wormerland is een deelnemer van de SVn. Eén van deze fondsen is voor het verstrekken van Startersleningen. Het gaat hier om een landelijke regeling, waarbij de uitvoering en de voorwaarden per gemeente verschillen. Gemeenten openen een fonds bij SVn voor startersleningen. SVn verstrekt namens de gemeente de startersleningen.

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten van de woning en het bedrag, dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Het is een tweede hypotheek; een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar. Zij is de eerste drie jaar aflossingsvrij en renteloos. Na drie jaar wordt eventuele inkomensruimte gebruikt om rente en aflossing te voldoen. Rente en aflossing vloeien terug in het fonds, zodat de gelden weer opnieuw ingezet kunnen worden. Voor de uitvoering betaalt de gemeente aan SVn 0,5% per jaar over het totaalbedrag dat aan schulden uitstaat.

De gemeente opent een fonds bij het SVn en stort het benodigde bedrag in dit fonds. Het fonds blijft eigendom van de gemeente. Zover gelden niet uitgezet zijn voor leningen, kan de gemeente het budget op ieder moment weer opnemen. De gemeente bepaalt zelf de voorwaarden waaronder een starter een lening kan aanvragen, zoals doelgroep, maximale koopprijs, woningcategorie etc.

Vanaf 1 januari 2007 is de Startersregeling van SVn aantrekkelijker voor gemeenten geworden doordat het Ministerie van VROM bijdraagt in de kosten van de startersleningen. VROM neemt vanaf deze datum de helft van de benodigde investering voor haar rekening bij het afgeven van een starterslening met als voorwaarde, dat de lening maximaal 20% bedraagt van de totale verwervingskosten. Voor de medefinanciering vanuit VROM is 40 miljoen beschikbaar gesteld. Mocht dit bedrag uitgeput zijn,

worden leningen voor 100% uit het gemeentelijke fonds betaald. Zolang VROM leningen meefinanciert kunnen voor eenzelfde gemeentelijke bijdrage tweemaal zoveel startersleningen worden aangeboden ten opzichte van de situatie van voor 1 januari 2007.

Voordelen SVn-starterslening:

- Door medefinanciering van VROM verdubbelt de gemeentelijke investering.
- Landelijke bekende regeling.
- Gemeente loopt nauwelijks tot geen financiële risico's door de verplichte onderbrenging van de Starterslening onder Nationale Hypotheek Garantie.
- Rente (met uitzondering van de eerste drie jaar van de lening) en aflossing vloeien altijd weer terug naar de gemeente. Uiterlijk na 30 jaar ontvangt de gemeente het gehele bedrag weer terug. Ervaring van SVn in de afgelopen jaren is dat na 3 jaar ca. 50% van de leningen volledig worden afgelost en zodoende opnieuw door de gemeente kan worden ingezet.

Nadeel SVn-starterslening:

- Bedrag dat starters gaan lenen, dient vooraf door de gemeente gestort te worden.

## **2. Uitgangspunten SVn-startersregeling**

Een gemeente die deelneemt aan de SVn-startersregeling kan zelf een aantal uitgangspunten voor startersleningen kiezen. Hieronder worden de specifiek voorgestelde uitgangspunten en voorwaarden voor de SVn-startersregeling in gemeente Wormerland beschreven. Achtereenvolgens worden behandeld: woningen, starterslening en doelgroep. Alle genoemde uitgangspunten zijn in overleg met de SVn specifiek voor de Wormerlandse situatie besproken. SVn kan geheel instemmen met de voorgestelde gemeentelijke uitgangspunten.

### **2a. Woningen**

Voorgesteld wordt om startersleningen alleen beschikbaar te stellen voor de koop van woningen met een koopprijs (incl. kosten koper) tussen de maximale hypotheek zoals vastgelegd in de wet Bevordering Eigen Woningbezit (BEW+, vanaf 1 januari 2009 € 176.715) en € 265.000. Zowel bestaande woningen als nieuwbouwoopwoningen komen hiervoor in aanmerking. Achtergronden van deze voorwaarden worden hieronder toegelicht.

#### **Ondergrens koopprijs (inclusief k.k.) gelijk aan maximum hypotheek BEW**

Voorgesteld wordt om geen startersleningen beschikbaar te stellen voor woningen met een koopprijs (inclusief k.k.) lager dan de maximale hypotheek, zoals vastgelegd in de wet Bevordering Eigen Woningbezit (€ 176.715 vanaf 1 januari 2009). Voor woningen tot deze grens kan gebruik worden gemaakt van een rijkssubsidie, vastgelegd in de wet Bevordering Eigen Woningbezit (BEW+). De BEW-regeling is een maandelijkse subsidie van het Rijk aan huishoudens die voor het eerst een woning kopen. De subsidie bestaat uit een maandelijkse bijdrage in de hypotheeklasten. Per 1 januari 2009 is deze regeling verruimd, de maximale hypotheek mag vanaf deze datum niet meer dan € 176.715, de koopsom van de woning mag niet meer bedragen dan € 163.625. De voorgestelde SVn-startersregeling sluit naadloos aan op de BEW-regeling, ook na eventuele wijziging van de maximale hypotheek BEW.

#### **Bovengrens € 265.000 (inclusief k.k.)**

De keuze van de bovengrens wordt bepaald door het bedrag dat de NHG ten hoogste hanteert, te weten het bedrag van € 265.000. Dit is met inbegrip van de zgn. bijkomende kosten (verwervingskosten) een vrij fors bedrag voor een starterswoning. Dit bedrag valt onder verwijzing naar de woonvisie in de categorie 'middelduur'. Hierdoor wordt het mogelijk om ook een ruimere eengezinskoopwoning te verwerven. Dit kan een positief effect opleveren vanuit het oogpunt van bevordering van de doorstroming (vanuit een huurwoning).

## **Zowel nieuwbouw- als bestaande koopwoningen**

Gezien het (toekomstig) aanbod van nieuwboukoopwoningen en het huidige aanwezige ruime aanbod van bestaande koopwoningen is het niet raadzaam enkel nieuwboukoopwoningen in aanmerking te laten komen.

### **2b. Starterslening**

Voorgesteld wordt om het maximale bedrag dat geleend kan worden op € 39.750 vast te stellen. Hiermee kan maximaal 15% van de maximale verwervingskosten worden gefinancierd. Dit percentage voldoet ruim aan de norm welke VROM hanteert (maximaal 20%) als voorwaarde voor medefinanciering van de lening. Met een maximale lening van € 39.750 is de starterslening voldoende groot om het aanbod substantieel beter bereikbaar te maken voor starters.

Uit ervaring met de SVn-startersregeling bij andere gemeenten blijkt dat gemiddeld tegen de 90% van het maximale lening wordt geleend. In het Wormerlandse voorstel betekent dit dat de gemiddelde grootte van de lening ca. € 35.000 zal bedragen. Dit is ook het gemiddelde bedrag, dat de SVn als starterslening verstrekt. De gemeente financiert hiervan € 17.500 als gevolg van de bijdrage van het ministerie van VROM.

### **2c. Doelgroep**

Aan de doelgroep die van de Wormerlandse startersregeling gebruik kan gaan maken, worden de volgende voorwaarden voorgesteld:

- Starters, welke minimaal een jaar in deze gemeente woonachtig zijn en niet eerder een koopwoning in eigendom hebben gehad;
- naar Wormerland terugkerende studerende kinderen, waarvan ouders hier nog wonen en voorafgaande aan de studie tenminste 3 aaneengesloten jaren in Wormerland woonachtig zijn geweest.

## **3. Effectiviteit**

### **3a. Aantal startersleningen**

In totaal kan met het startend budget van € 500.000 voorzien worden in ca. 25 tot 30 startersleningen. Ingeschat wordt, dat dit voldoende zal zijn tot de evaluatie in de loop van volgende jaar. In 2010 zal beoordeeld kunnen worden of het budget voldoende is. Dat is ook het moment om een reële inschatting te maken van het totaal beschikbaar te stellen gemeentelijk budget voor de starterslening. Er zal een maximale hoogte gesteld dienen te worden aan de Gemeenterekening VROM Starterslening bij de SVn.

Hierna worden de inkomsten uit rente en aflossing toegelicht en tot slot wordt de bewaking en eventuele bijstelling van de regeling behandeld.

Bovenstaande berekening gaat uit van 50% meebetaling door VROM. Mocht het VROM-budget uitgeput raken, dient de gemeente voor 100% de kosten van de starterslening te dragen. SVn verwacht dat het VROM-budget (€ 40 mln.), zeker voor de eerstkomende jaren, voldoende zal zijn.

### **3b. Ontvangsten uit rente en aflossing**

In de eerste drie jaar van een starterslening zijn inkomsten uit rente en aflossing niet te verwachten, omdat de lening in deze jaren voor de starter geheel renteloos en aflossingsvrij is. Na deze drie jaar vindt een inkomensstoets plaats, waarna afhankelijk van de draagkracht rente en aflossing worden betaald. Ervaring van SVn in de afgelopen jaren is dat ongeveer de helft van de leningen na drie jaar geheel wordt afgelost. Hierbij moet opgemerkt worden dat de verwachting van SVn mede het gevolg is van de dalende renteontwikkeling in de afgelopen jaren. Door deze renteontwikkeling kozen veel starters ervoor de starterslening in zijn geheel af te lossen en onder te brengen bij een andere hypotheek.

De uitgezette leningen ontvangt de gemeente altijd (uiterlijk na 30 jaar) weer terug. Bij verkoop van de woning wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost. Ook een eventuele restantschuld na 30 jaar wordt in één keer volledig afgelost. Zekerheid van aflossing voor de gemeente bestaat doordat de lening verplicht onder Nationale Hypotheek Garantie bij het Waarborgfonds Eigen Woningen valt.

Inkomsten uit rente en aflossing kunnen opnieuw worden ingezet voor startersleningen. Hierdoor kan met het investeringsbudget samen met de bijdrage van VROM de regeling voor langere tijd worden aangeboden.

### **3c. Bewaking en eventuele bijstelling**

Om de startersleningen daadwerkelijk beschikbaar te stellen dient de gemeente vooraf het benodigde geld in het gemeentelijke fonds bij SVn te storten. Voorgesteld wordt om voor het komende jaar een bedrag van € 500.000 beschikbaar te stellen voor het SVn-fonds Startersregeling. Enerzijds door het aanwezige saldo van € 264.263 te storten en anderzijds door een vrijval van € 235.737 uit de gemeentelijke Reserve fonds volkshuisvesting. Startersleningen kunnen dan worden aangeboden zover het saldo op de gemeenterekening bij SVn toelaat. Er kan niet meer geld geleend worden dan dat er beschikbaar is in het fonds van de gemeente Wormerland bij SVn. De aanvragen voor startersleningen worden in volgorde van indieningsdatum behandeld .

De noodzakelijke beheerskosten die SVn in rekening brengt bedraagt 0,5% over het totale budget van uitgezette leningen. Deze beheerskosten worden jaarlijks in mindering gebracht op de gemeenterekening bij SVn. Over het saldo op de gemeenterekening bij SVn wordt rente bijgeschreven overeenkomstig de rente van de maand kasgeld deposito BNG.

Starters kunnen bij gemeente, makelaars, banken of andere tussenpersonen informatie verkrijgen over de startersregeling. Daarnaast wordt de regeling regelmatig bekend gemaakt door publicaties etc.. Aanvragen worden ingediend bij SVn. Alle uitvoerende werkzaamheden zoals controle inkomensgegevens worden door SVn uitgevoerd. De gemeente ondertekent en verstuurt alleen de toewijzingsbrief per starterslening. SVn houdt de gemeente op de hoogte van de voortgang van het budget.

### **Evaluatie**

In 2010, uiterlijk een jaar na invoering van de Startersregeling zal een evaluatie plaatsvinden. Naar aanleiding van de opgedane ervaringen kan eventueel bijstelling van de regeling plaatsvinden. Belangrijk is daarbij het vaststellen van het totaal beschikbaar te stellen budget voor de starterslening.

#### **4. Voorbeeldberekening Starterslening SVn**

Een tweepersoonshuishouden voldoet aan de criteria, zoals vastgelegd in de verordening VROM starterslening voor gemeente Wormerland. Het gezamenlijke inkomen bedraagt € 38.000 en het beschikbare eigen vermogen is € 0. Zij kopen een nieuwbouwwoning van € 190.000 v.o.n. Bijkomende kosten: 8%. De totale koop/aaneemsom komt op € 205.200.

Bij een rente van 5% kan dit huishouden – volgens de NHG (mei 2007) – maximaal € 178.737 lenen bij de 1<sup>e</sup> geldgever. Het verschil tussen de maximale 1<sup>e</sup> hypotheek en de totale koop/aaneemsom van de woning bedraagt € 26.463. Dit is het bedrag van de Starterslening.

Deze starterslening wordt voor 50% gefinancierd vanuit de Gemeenterekening bij SVn (waar het jaarbudget door gemeente Wormerland vooraf is gestort). De overige 50% wordt door VROM betaald.

Op een rij:

- Inkomen huishouden: € 38.000
- Eigen beschikbare vermogen: € 0
- Koopsom nieuwbouwwoning: € 190.000
- Bijkomende kosten 8%: € 15.200
  - A. Totale koop/aaneemsom: € 205.200
  - B. Maximale 1<sup>e</sup> hypotheek: € 178.737
- A minus B = Starterslening: € 26.463
- 50% ten laste van gemeenterekening bij SVn: € 13.231,50

#### **5. Samenvatting**

Voorgesteld wordt een regeling voor startersleningen met de volgende uitgangspunten:

- Startersregeling via SVn;
- Een startbudget van € 500.000 beschikbaar gesteld voor de SVn-startersregeling.
- Beschikbaar voor bestaande koopwoningen en nieuwbouwoopwoningen met een koopprijs (incl. k.k.) tussen maximale hypotheek van BEW (in 2009: € 176.715) en € 265.000;
- Maximale starterslening: € 39.750;
- Doelgroep: starters welke aan elk van de volgende voorwaarden voldoen:
  - Niet eerder eigenaar van een koopwoning en minimaal een jaar inwoner van gemeente Wormerland;
  - terugkerend na een studie, ouders in Wormerland woonachtig en voorafgaande aan de studie 3 aaneengesloten jaar hier woonachtig geweest.;
- In 2010 een evaluatie van de startersregeling, waarna zo nodig aanpassingen van de uitgangspunten plaatsvindt.