Den Bosch, 25 februari 2015

Aan de voorzitter van de gemeenteraad,

Namens de fracties van de PvdA en GroenLinks bieden wij u aan het initiatiefvoorstel ‘herinvoeren starterslening’.

Lisette van der Swaluw, PvdA

Ufuk Kâhya, GroenLinks

Initiatiefvoorstel tot herinvoeren starterslening

De druk op de onderkant van de woningmarkt in Den Bosch blijft onverminderd groot. Het aantal woningzoekenden is gestegen, terwijl het woningaanbod is gedaald. De inschrijftijd om in aanmerking te komen voor een reguliere sociale huurwoning is bijna 6 jaar. Voor een lotingwoning is de wachttijd 1,7 jaar. Ook op de particuliere markt is het aanbod aan goedkope huur en koop beperkt en zijn er vaak inkomenseisen gesteld die het voor starters onbereikbaar maken.

Om de druk op de woningmarkt te verminderen, de doorstroom te bevorderen en om de mogelijkheden voor starters te verbeteren, bood de gemeente Den Bosch in 2010, en in 2013/2014 startersleningen aan. In 2013/2014 werden maar liefst 140 leningen toegekend. Het maximale leenbedrag was 30.000 euro per lening (maximaal 20 procent van de verwervingskosten van een woning). Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) toetste de aanvragen en doet de administratieve afhandeling.

De starterslening heeft een duidelijk positief effect op het aantal transacties aan de onderkant van de woningmarkt. Met de starterslening konden veel starters de sprong maken richting een (goedkope) koopwoning. Vooral middeninkomensgroepen maakten gebruik van de starterslening. Het ging vooral om huishoudens met een jaarinkomen tussen 34.085 en 45.000 euro per jaar. Deze inkomensgroep verdient te veel voor een sociale huurwoning (op grond van de huidige rijksregelgeving) en vaak te weinig voor een koopwoning.

Doordat de startersregeling in Den Bosch zowel voor nieuwbouw als voor bestaande bouw van toepassing was, werden verhuisketens op gang gebracht. Eigenaren die hun huis verkopen, zijn op hun beurt in staat een ander huis te kopen. Daarmee bevordert de starterslening de doorstroming. Terugkoppeling vanuit marktpartijen bevestigden dit effect.

Vanaf 14 november 2014 bestaat de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een starterslening niet meer. Het rijk en de provincie betaalden mee aan de starterslening: het rijk betaalde 50 procent van de kosten voor de lening, de provincie 25 procent. Voor de gemeente resteerde een kwart van de lening: 7.500 euro. De provincie is eind 2014 gestopt met de starterslening; het rijksbudget is nagenoeg uitgeput en minister Blok wil geen nieuw budget meer beschikbaar stellen. Het gemeentebudget (1,3 miljoen) was eind december 2014 op en er is toen ook gestopt met deze leningen.

Het herstel op de woningmarkt is eigenlijk te pril om te stoppen met de startersleningen. Daar komt bij dat de woningprijzen in Den Bosch relatief hoog zijn voor starters. Om deze stad aantrekkelijk te houden voor koopstarters en het prille herstel niet teniet te doen, is het van belang de starterlening

opnieuw in te voeren. Ook voor enkele CPO projecten is het kunnen afsluiten van een starterslening essentieel.

De PvdA en GroenLinks pleiten daarom voor het herinvoeren van de starterslening. Dit in navolging van onder meer de gemeenten Breda en Tilburg. Er zijn diverse mogelijkheden om in de starterslening te voorzien. De gemeente kan de volledige 100 procent van het uit te lenen bedrag voor haar rekening te nemen. Dit door een budget daarvoor onder te brengen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). Het betreft een revolverend fonds waarbij afgeloste leningbedragen en (latere) rente-inkomsten weer naar terugvloeien.

Het verstrekken van deze leningen brengt (beperkte) financiële risico's met zich mee: b.v. als starters niet terug kunnen betalen. Immers de starterslening is een tweede hypotheek. Tevens moeten de kosten voor een dergelijke lening in beeld worden gebracht. Deze kosten zijn in elk geval als volgt:

- Renteverlies op het geld dat de gemeente leent bij een staterslening. De starterslening is voor de starter namelijk de eerste drie jaar renteloos en aflossingsvrij. Daar staat tegenover dat ná 3 jaar veel starters de afgesproken rente gaan betalen.
- Personeelskosten voor het behandelen van de aanvragen.
- De beheersvergoeding van 0,5 procent die de gemeente betaalt aan SVn.
- Percentage onvoorzien.

Een andere mogelijkheid om de starterslening te kunnen financieren zou zijn om cofinanciering te vragen van verkopers, bijv. een bedrag van 5.000 euro. Dit bedrag wordt dan ingezet om de bovengenoemde kosten van de lening te dekken. Verkopers zouden hiertoe bereid (kunnen) zijn omdat zij met de starterslening hun woning (sneller) kunnen verkopen. Daarmee hoeft de gemeente slechts budget beschikbaar te stellen dat van de BNG geleend kan worden en kosteloos doorgeleend wordt aan de starter.

Wellicht zijn er nog andere financieringsmogelijkheden, dit zou onderzocht moeten worden.
Het college zou daartoe opdracht dienen te krijgen.

<u>Voorstel</u>

De initiatiefnemers vragen de gemeenteraad om het onderstaande besluit te nemen.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch, in vergadering bijeen op dinsdag 14 april 2015; gezien het initiatiefvoorstel 'herinvoeren startersleningen'; gehoord de beraadslagingen daarover in de commissie ROB van dinsdag 24 maart 2015;

Besluit:

1. Te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de starterslening opnieuw in te voeren en te financieren;
2. Vanuit dit onderzoek naar verschillende varianten en financieringsvormen een voorstel te ontwikkelen tot het opnieuw beschikbaar stellen van startersleningen;
3. Dit voorstel op de kortst mogelijke termijn, maar in ieder geval voor het zomerreces, voor te leggen aan de gemeenteraad. En financiële dekking aandragen in begroting 2016.

's-Hertogenbosch,
De griffier, de voorzitter,