

Aan
de gemeenteraad

Datum 2 juni 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0068107
Betreft Starterslening Dordrecht

Vergadering van

Portefeuillehouder: Marco Stam
Begrotingsprogramma Groen en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw & Wonen
Auteur: Saskia Kaarsgaren
E-mail: s.kaarsgaren@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

De raad heeft middels de motie 'Revolverend fonds met Startersleningen' het college opgedragen onderzoek te doen naar de invoering van een revolverend fonds van waaruit startersleningen worden verstrekt. Specifiek wordt verzocht te onderzoeken hoe groot de behoefte aan startersleningen in Dordrecht is, welke omvang het fonds moet krijgen en waar het beheer het best kan worden geborgd. De aanleiding hiervoor is de observatie dat jongeren/alleenverdieners moeilijk een hypotheek verstrekt krijgen en dat door stijgende woningprijzen deze groep minder snel in aanmerking komt voor een koophuis.

Wat is de te delen informatie?

Startersleningen zijn hypothecaire leningen bovenop de eigen hypotheek van de starter om zo het gat tussen koopsom en het maximale leenbedrag te dichten. Bij een starterslening hoeft de starter de eerste drie jaar geen rente en aflossing te betalen. Wij hebben de actuele vraag naar startersleningen in Dordrecht onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage toegevoegd. De belangrijkste punten zijn:

- Het aantal gemeenten dat startersleningen aanbiedt is de laatste jaren gestegen.
- Momenteel bieden 245 gemeenten startersleningen aan via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn), waarvan 34 in Zuid-Holland en 2 in de Drechtsteden (Sliedrecht en Zwijndrecht).
- Zowel Zwijndrecht (sinds 2005) en Sliedrecht (sinds 2007) geven aan dat het beleid succesvol is.
- Jongeren komen steeds lastiger aan een koopwoning als gevolg van de gestegen huizenprijzen en de verscherpte hypotheekeisen.
- Veel jongeren wonen in particulieren huurwoningen waar zij het veelvoud van een vergelijkbare hypotheeklast aan huur betalen. Dit beperkt hen in opbouwen van kapitaal en het aflossen van studieschuld, wat vervolgens het aangaan van een hypotheek verder beperkt.
- De gemiddelde leeftijd van een starter is momenteel rond de 30 jaar.
- De gemiddelde koopprijs van starters is circa € 240.000,-.

De resultaten van het onderzoek laten kansen zien voor de invoering van startersleningen. De belangrijkste argumenten zijn:

De starterslening vergroot de kansen van Dordtse koopstarters: De starterslening kan net dat beetje extra zijn om een koopwoning te bemachtigen. Het geeft Dordtse jongeren een betere positie op de koopwoningmarkt, omdat ze meer kunnen lenen dan via een reguliere hypotheekverstrekker. Daarnaast vergroten we hun concurrentiepositie ten opzichte van particuliere investeerders en starters van buiten de gemeente.

De starterslening trekt jongeren met economische binding aan: Als stad willen we jongeren en starters aantrekken en aan ons binden. Door de starterslening ook voor jongeren die in Dordrecht werken beschikbaar te stellen, verkleinen we de drempel om geschikte huisvesting te vinden in onze stad.

Starters zullen moeten voldoen aan de voorwaarden van SVn: SVn heeft veel ervaring met het verstrekken van startersleningen. De SVn Starterslening houdt rekening met de financiële draagkracht van starters en kent hertoetsmomenten na 3, 6, 10 en 15 jaar. In de praktijk worden starterslening snel afgelost: na 6 jaar heeft 37% de lening volledig afgelost, 55% heeft rente en aflossing betaald en 3% heeft alleen rente betaald. SVn hanteert een set aan algemene voorwaarden waarmee aflossingstermijnen en -bedragen geborgd zijn. NHG-garantie is altijd van toepassing.

De regeling is budgetneutraal uit te voeren: De financiële risico's voor de gemeente kunnen goed beheerst worden. De overwaarde op woningen werkt risico-dekkend en daarnaast zit er hypothecaire zekerheid op de startersleningen. De leningen worden verstrekt via een revolverend fonds, waarbij de middelen via aflossing op termijn weer bij de gemeente terugkomen. De beheerskosten komen voor rekening van de leningontvanger.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Op grond van ons onderzoek en de gesprekken die hebben plaatsgevonden met SVn, Dordtse makelaars en de gemeenten Sliedrecht en Zwijndrecht zijn mogelijk uitgangspunten en criteria opgesteld voor het verstrekken van startersleningen:

- De starterslening wordt beschikbaar gesteld aan huishoudens die voor de eerste keer een eigen woning kopen in Dordrecht.
- De leningen zullen worden verstrekt via SVn.
- De aanvrager is een inwoner van Dordrecht en woont minimaal 1 jaar in onze gemeente of heeft minimaal 10 jaar van zijn/haar leven in Dordrecht gewoond.
- Ook personen die een (vaste) aanstelling hebben bij een in Dordrecht gevestigd bedrijf of instelling komen in aanmerking.
- De lening is beschikbaar voor huishoudens in de leeftijd tussen de 18 en de 35 jaar.
- De vraagprijs van de woning is niet meer dan € 250.000,-. Tot dit bedrag is voldoende aanbod en hiermee stellen we een plafond aan de schuldenlast voor starters.
- Het bedrag dat men kan lenen is maximaal 20% van de koopsom inclusief kosten koper.
- De aanvrager heeft een zelfbewoningplicht.
- Woning van corporaties die met korting worden verkocht aan zittende huurders worden uitgesloten.

Na akkoord van de raad bij behandeling van de kadernota 2021 worden de criteria voor de starterslening vertaald in een Verordening Starterslening Dordrecht. Deze verordening zal aan de raad worden voorgelegd.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

De uitvoering van de Verordening Startersleningen zal lopen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Het betreft een revolverend fonds, waarbij de middelen via aflossing op termijn weer bij de gemeente terug komen. Bij behandeling van de Kadernota 2021 wordt voorgesteld hiervoor € 1 miljoen beschikbaar te stellen. Dit kan worden gefinancierd vanuit de terugontvangen aflossingen van funderingsherstel leningen (bij SVn).