



Raadsvergadering
24 november 2016

Agendanummer

Onderwerp
Verordening Starterslening Steenberg

Steenbergen;

Aan de raad,

1. Inleiding

In de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 is voor de Starterslening voor een periode van 3 jaar (tot 2017) een uitzondering gemaakt op de verplichte aflossing die sinds 2013 geldt om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Startersleningen die vóór 31 december 2016 passeren, vallen nog onder deze uitzondering. Volgens die 'oude' regels hoeft een starter pas ná 3 jaar rente en aflossing te betalen voor zijn Starterslening. Een Starterslening die ná 31 december 2016 passeert moet, zoals alle hypotheekleningen, vanaf de eerste dag aflossen. Om de Starterslening als stimuleringsinstrument te behouden is een wijziging nodig.

2. Achtergrond

De maximale Starterslening blijft 20% van de waarde van de woning met een maximum van € 30.000,- en blijft de eerste drie jaar maandlastenvrij.

De wijziging zit in de introductie van de Combinatielening naast de Starterslening. Uit deze Combinatielening wordt de aflossing van de Starterslening betaald. Op die manier voldoet het aan de verplichte aflossingseis: de Starterslening daalt vanaf dag één met het wettelijk verplichte bedrag aan aflossing. Starters houden zo het recht op hypotheekrenteaftrek. De Combinatielening is een consumptieve lening met bankhypotheekrecht.

3. Overwegingen

In 2014 heeft NHG bepaald dat het risico van 10% van de hypotheek bij de geldgever ligt. SVn heeft in 2014 besloten dat risico niet aan gemeenten door te belasten, maar tot 2017 voor haar rekening te nemen. Deze periode wordt in ieder geval met 4 jaar verlengd, tot 2021.

De Combinatielening valt niet onder de borging van NHG. Dit kan in het geval van een verliesdeclaratie voor zowel starter als de gemeente ongunstig zijn. Daarom heeft het bestuur van SVn besloten dat SVn in het geval van een verliesdeclaratie bij NHG, de resterende Combinatielening voor haar rekening neemt. Hiermee reduceert SVn het risico van gemeenten en de starter tot nihil.

Voorts worden in de Verordening de actuele verwervingskosten (artikel 2 van de Verordening) aangepast van 5 naar 6%, dit in overeenstemming met de actuele normen van de NHG.

Artikel 4 en 9 van de huidige verordening komen te vervallen. Artikel 4 (verwijzing naar deelnemingsovereenkomst met SVn) vervalt omdat deze overeenkomst automatisch gekoppeld is aan het instrument van starterslening waardoor opname van dit artikel geen toegevoegde waarde heeft.

Artikel 9 (regels aflossing) is komen te vervallen als gevolg van de wijzigingen met betrekking tot de combinatielening en om naar de toekomst toe voldoende flexibiliteit te hebben mochten er onverhoopt toch weer wijzigingen optreden ten aanzien van de aflossingseisen.

4. Middelen

De vaststelling van de wijzigingen in de Verordening heeft zeer beperkte financiële consequenties: de verwervingskosten mogen maximaal 6 in plaats van 5% bedragen en het totaalbedrag in artikel 2 sub b wordt gewijzigd van € 184.000,- naar € 184.440,- (bij de vorige wijziging van de verordening was onbedoeld het bedrag naar beneden afgerond, waardoor de maximale koopprijs van de woning net onder de € 174.000,- kwam te liggen. Hetgeen niet de bedoeling was).

5. Risico's

De Starterslening valt onder de NHG waardoor de financiële risico's voor de gemeente gering zijn. De Combinatielening valt niet onder de borging van de NHG, maar SVn neemt, in geval van een verliesdeclaratie bij de NHG, de resterende Combinatielening voor haar rekening, waardoor er geen risico voor de gemeente ontstaat.

6. Communicatie/Aanpak

De aanpassing in de verordening zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

7. Voorstel

De Verordening Starterslening Steenberggen vast te stellen onder intrekking van de huidige Verordening Starterslening 2014.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Steenberggen,
de loco-secretaris

R.A.J.M. Bogers

de burgemeester

R.P. van den Belt, MBA