

Gemeenteraad	
Portefeuillehouder: Petra Bais	Van team: Team Omgeving Adviseur: Thomas Blonk E-mail: t.blonk@denhelder.nl
Classificatie: Openbaar	Kenmerk: Begrotingswijziging: Nee
Onderwerp:	Voorstel tot het verhogen van het budget voor de Starterslening

Publiekssamenvatting:

Door het succes van de starterslening en de verbeterde positie van starters op de woningmarkt is op korte termijn de bodem van het budget voor startersleningen in zicht. Om te voorkomen dat er geen startersleningen meer verstrekt kunnen worden, wordt de gemeenteraad gevraagd het fonds voor startersleningen met € 2.000.000 aan te vullen.

Sinds 2019 biedt de gemeente Den Helder starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid een starterslening aan te vragen. De starterslening is een lening die, naast de reguliere hypothecaire lening die door de bank wordt verstrekt, starters een steuntje in de rug biedt bij de aankoop van een eerste woning.

Geadviseerd besluit

1. Een bedrag van € 2.000.000 beschikbaar te stellen voor storting op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten (SVn) ten behoeve van het verlenen van startersleningen ingevolge de Verordening Starterslening Den Helder 2023.

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

In januari 2023 is het startersfonds waaruit startersleningen worden verstrekt met 1 miljoen euro aangevuld. Door het succes van de starterslening en de onlangs verbeterde positie van starters op de woningmarkt is de bodem van het fonds in zicht. Dit betekent dat opnieuw de keuze aan de orde is het fonds wel of niet aan te vullen. Om te voorkomen dat er geen startersleningen meer verstrekt kunnen worden, wordt geadviseerd om de rekening-courant met € 2.000.000 aan te vullen.

Achtergrond van de starterslening

De gemeente Den Helder biedt starters een steuntje in de rug bij de koop van een eerste woning. De starterslening is een extra lening boven de reguliere hypothecaire lening die door de bank wordt verstrekt, zodat een koopwoning voor starters beter bereikbaar wordt. De eerste 3 jaar betaalt de starter geen maandlasten. Na deze periode volgt een hertoetsing om de maandlast ten behoeve van de aflossing te bepalen. Hierdoor betaalt de starters altijd naar draagkracht. De aflossing vloeit weer terug in het startersfonds. De lening wordt beschikbaar gesteld aan zowel inwoners uit Den Helder als inwoners van buiten Den Helder. De starterslening is in november 2022 geëvalueerd, de uitkomsten hiervan zijn in een raadsinformatiebrief met de gemeenteraad gedeeld.

Doelen en resultaten

Borging van de continuering van de uitvoering van de Verordening Starterslening Den Helder 2023, waarmee invulling wordt gegeven aan een bereikbare woningmarkt voor starters.

Kaders en omstandigheden

Beleidskader Weerstandskader en risicomanagement

Het beschikbaar stellen van financiële middelen door de gemeente ten behoeve van (hypothecaire) leningen voor haar inwoners draagt een (beperkt) risico met zich mee. Het beleidskader Weerstandsvermogen en risicomanagement biedt het kader in hoeverre het mogelijk is risico's op te vangen zonder dat de uitvoering van de plannen in de begroting in gevaar komen.

Verordening starterslening Den Helder 2023

De Verordening Starterslening Den Helder 2023 biedt het kader en randvoorwaarden voor de verstrekkingen van leningen die binnen het kader van de startersleningen passen.

Helders Perspectief

Inzet op het stimuleren van starters op de woningmarkt in Den Helder is onder andere een voortvloeisel van het vaststellen van het scenario van krimp naar groei.

Argumenten en alternatieven

In 2019 heeft de gemeente Den Helder de starterslening ingevoerd. Onlangs is een nieuwe versie van de verordening door de gemeenteraad aangenomen. Voor de uitvoering van de verordening stort de gemeente geld op de rekening-courant van de SVn. Sinds de invoering van de starterslening in 2019 is in totaal € 3.050.000 in het fonds gestort, waarvan € 1.000.000 in januari 2023.

Er wordt veel gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een starterslening aan te vragen, waardoor het budget inmiddels bijna op is. Voor het beschikbaar houden van de mogelijkheden voor nieuwe aanvragers is het noodzakelijk de financiële middelen aan te vullen.

Het moment om het fonds aan te vullen komt veel eerder dan verwacht. Het aantal aanvragen is de afgelopen maanden snel toegenomen. In de eerste 4,5 maand van 2023 zijn 16 leningen verstrekt (zie Figuur 1). Daarnaast zijn nog 23 aanvragen bij de SVn in behandeling. Daarmee komt het aantal startersleningen in de eerste 4,5 maand op 39, terwijl in heel 2022 in totaal 32 startersleningen zijn verstrekt.

Figuur 1: Aantal startersleningen toegekend en verstrekt door SVn en het aantal startersleningen nog in aanvraag bij SVn per jaar.

<i>Jaartal</i>	<i>Aantal startersleningen door SVn toegekend en verstrekt</i>	<i>Aantal startersleningen bij SVn nog in aanvraag</i>
2020	17	-
2021	40	-
2022	32	-
2023	16	23 (t/m 15 mei 2023)

Het aantal aanvragen neemt naar verwachting toe doordat de positie van starters op de woningmarkt verbetert. De hypotheekrente is gestegen, maar lonen stijgen ook. Daarnaast heeft het Rijk beleid aangekondigd waardoor het minder aantrekkelijk wordt voor particuliere beleggers om woningen als beleggingsobject aan te kopen. Na een aantal jaren van grote krapte op de markt is de woningmarkt afgelopen jaar meer tot rust gekomen. Dit biedt kansen aan starters. Uit Figuur 2 blijkt dat met name de laatste 1,5 maand het aantal aanvragen voor de starterslening sterk is gestegen. Vanwege het sterk gestegen aantal aanvragen in de afgelopen maanden wordt ditmaal geadviseerd om niet € 1.000.000 in het fonds te storten, maar € 2.000.000, om te voorkomen dat het fonds binnen een aantal maanden weer leeg is.

Figuur 2: Aantal startersleningen toegekend en verstrekt door SVn en het aantal startersleningen nog in aanvraag bij SVn per maand waarin deze is toegekend of aangevraagd.

<i>Maand</i>	<i>Aantal startersleningen door SVn toegekend en verstrekt</i>	<i>Aantal startersleningen bij SVn nog in aanvraag</i>
Januari	2	1
Februari	6	2
Maart	2	2
April	3	12
Mei	3	6
<i>Totaal</i>	<i>16</i>	<i>23</i>

Een starterslening bedraagt maximaal € 35.000. De eerste 3 jaar is voor starters maandlastvrij, dus betalen de aanvragers geen rente en aflossing. Op de uitstaande leningen wordt weinig afgelost. Ter illustratie is in 2023 tot nu toe een bedrag van bijna € 25.000 afgelost. Het is mogelijk om tussentijds af te lossen, in 2023 is dit tot en met nu voor een bedrag van bijna € 35.000 gedaan. Dit maakt de totale aflossing voor dit jaar tot nu toe circa € 60.000. Hiermee kunnen grofweg 2 nieuwe startersleningen uitgegeven worden.

Vanwege het relatief lage aantal leningen dat is afgesloten in 2020 en het lage maandelijkse aflosbedrag dat terugbetaald wordt, is de aflossing niet voldoende om het fonds gevuld te houden voor het afsluiten van alle aanvragen die voor startersleningen worden gedaan. Om ook in de tweede helft van 2023 en verder de starterslening te kunnen aanbieden is aanvulling van de rekening-courant nodig.

Alternatief

Een alternatief is het startersfonds niet bij te vullen. Het gevolg van deze keuze is dat wanneer het fonds uitgeput is er pas weer nieuwe startersleningen kunnen worden toegekend nadat er aanvullingen binnenkomen door aflossingen van de huidige leningen.

Bestuurlijke vernieuwing

Bestuurlijke vernieuwing is niet van toepassing.

Het voorstel leent zich voor het houden van een referendum. Het college adviseert ten behoeve van de termijn van de uitvoering en het onderwerp geen referendum te laten houden.

Duurzaamheid

Voor de startersleningen is duurzaamheid niet van toepassing.

Financiële consequenties

De gemeente stort € 2.000.000 op de rekening-courant 'Startersleningen' bij SVn. Het beschikbaar stellen van geld voor de rekening-courant bij SVn komt tot uitdrukking door vorming van een balanspost hiervoor, dit levert geen extra last op in de exploitatie.

De afhandeling van de startersleningen gebeurt via de rekening-courant. Dit is voor rekening en risico van de gemeente. Vooraf voert SVn een uitgebreide krediettoets uit, enkel bij een positieve uitkomst komt er een lening tot stand. Deze krediettoets beschermt aanvragers om niet een lening aan te gaan die ze eigenlijk niet kunnen dragen. Daarnaast geeft dit de gemeente meer zekerheid over de mogelijkheid tot terugbetalen van de lening. Uit ervaring blijkt dat slechts een heel laag aantal mensen niet (kunnen) voldoen aan de (rente en) aflossing. In het door de raad vastgestelde beleidskader Weerstandsvermogen en risicomanagement wordt voor Startersleningen uitgegaan van een risicopercentage van 0,8%. In het geval er € 2.000.000 voor de lening extra beschikbaar wordt gesteld, moet er rekening gehouden worden met een bedrag van € 16.000 aan 'risico'. In het geheel van in geld vertaalde risico's voor de berekening van het weerstandsvermogen is dit verwaarloosbaar.

De kosten voor de Starterslening bestaan uit beheerskosten die de SVn rekent voor het uitvoeren van haar diensten en uit kosten voor rentelasten. De jaarlijkse beheersvergoeding betreft 0,57% (peildatum 2023) over de uitstaande schuldrest. De beheersvergoeding wordt naar verwachting gedekt door de rente-inkomsten van de reeds eerder verstrekte leningen. De rentelasten (voor het aantrekken van geld door de gemeente) worden gedekt uit de rente die bij deelnemers in rekening worden gebracht. De regeling is hiermee naar verwachting minimaal budgettair neutraal. De rente die de SVn rekent voor de starterslening is marktconform. De rente-inkomsten en tussentijdse aflossingen van startersleningen worden teruggestort in de rekening-courant. Hiermee kunnen nieuwe startersleningen worden uitgegeven.

Uitvoering en planning

Na conforme besluitvorming door uw gemeenteraad wordt het bedrag op de rekening-courant gestort, waarmee de uitvoering kan worden voortgezet.

Communicatie

Ten tijde van het vaststellen van de verordening is een breed communicatietraject gestart. Met dit besluit wordt naast de huidige communicatie een persbericht verzonden. De strekking van het persbericht luidt dat de gemeenteraad besloten heeft ten behoeve van de uitvoering van de Verordening startersleningen de rekening-courant aan te vullen, zodat de beschikbaarheid vooralsnog kan worden gecontinueerd.

Den Helder, 23 mei 2023

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
J.A. (Jan) de Boer MSc.

secretaris
M.J. (Marc) Pothast



Raadsvergadering d.d.	3 juli 2023
Besluit nummer	
Onderwerp	Voorstel tot het verhogen van het budget voor de Starterslening

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 23 mei 2023,

besluit:

1. Een bedrag van € 2.000.000 beschikbaar te stellen voor storting op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten (SVn) ten behoeve van het verlenen van startersleningen ingevolge de Verordening Starterslening Den Helder 2023.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 3 juli 2023