
Gemeenteraad

Portefeuillehouder: Petra Bais

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Thomas Blonk

E-mail: t.blonk@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2023-056083**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot het verhogen van het budget voor startersleningen

Publiekssamenvatting:

Door het succes van de starterslening is op korte termijn de bodem van het budget voor startersleningen in zicht. Het aantal toegekende startersleningen is verdubbeld ten opzichte van 2022. Door dit hogere aantal was er begin december nog ongeveer € 650.000 beschikbaar in het startersfonds. Wanneer het aantal aanvragen en het tempo daarvan gelijk blijft, raakt de bodem van het fonds in april of mei 2024 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.

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 Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) ten behoeve van het verlenen van startersleningen ingevolge de Verordening Starterslening Den Helder 2023.

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

In 2023 is het startersfonds waaruit startersleningen worden verstrekt tweemaal aangevuld: in januari met 1 miljoen euro en in juni met 2 miljoen euro. Uit de evaluatie van de starterslening die in december 2023 is gedaan, blijkt dat het aantal toekenningen van startersleningen in 2023 verdubbeld is ten opzichte van 2022. Door dit hogere aantal was er begin december nog ongeveer € 650.000 beschikbaar in het startersfonds. Wanneer het aantal aanvragen en het tempo daarvan gelijk blijft, raakt de bodem van het fonds in april of mei 2024 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.

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 voortvloeiende van het vaststellen van het scenario van krimp naar groei.

Argumenten en alternatieven

Sinds 2019 is het mogelijk om een starterslening bij de gemeente Den Helder aan te vragen. Voor de uitvoering van de verordening stort de gemeente geld op de rekening-courant van de SVn. Voor het fonds is in totaal ruim € 5.550.000 beschikbaar gesteld, waarvan € 3.000.000 in 2023.

Er wordt veel gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een starterslening aan te vragen, waardoor het budget inmiddels bijna op is. In 2023 is het aantal toegekende startersleningen verdubbeld ten opzichte van 2022. Voor het beschikbaar houden van de mogelijkheden voor nieuwe aanvragers is het noodzakelijk de financiële middelen aan te vullen.

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. Aan de stijging van de huizenprijzen is eind 2022 een einde gekomen. De gemiddelde koopsom is in 2023 3% lager dan in 2022. Vanwege de verdubbeling van toegekende startersleningen wordt geadviseerd om, net als in juni 2023, € 2.000.000 in het fonds te storten.

Een starterslening bedraagt maximaal € 35.000, de gemiddelde starterslening in 2023 bedroeg € 27.000. De eerste 3 jaar is voor starters maandlastvrij, dus betalen de aanvragers geen rente en aflossing. Op de uitstaande leningen wordt weinig afgelost. In 2023 is tot en met november bijna € 71.000 aan rentebetalingen teruggevloeid in het startersfonds. Daarnaast is voor een bedrag aan € 49.814 aan tussentijdse aflossingen teruggevloeid. Bij elkaar opgeteld komt dit op ruim € 120.000. Met dit bedrag kunnen gemiddeld 4 tot 5 starterslening verstrekt worden. Dat is op dit moment onvoldoende om alle aanvragen die in een jaar binnenkomen voor startersleningen te kunnen honoreren.

Het startersfonds is momenteel nog niet een revolverend fonds. Een revolverend fonds houdt in dat een fonds zichzelf vult met rentebetalingen en aflossingen, waarmee vervolgens nieuwe leningen kunnen worden verstrekt. Om het fonds revolverend te maken is een lange adem nodig. De SVn geeft aan dat het gemiddeld 7 jaar duurt om een startersfonds revolverend te maken. In die periode is het nodig om het fonds regelmatig aan te vullen. De gemeente kan niet aangeven hoeveel geld er in totaal nodig is om het fonds revolverend te maken, daarvoor keert de gemeente de lening nog niet lang genoeg voor uit. Daarnaast verschilt het aantal toegekende leningen per jaar sterk en is het aantal aanvragen ook afhankelijk van ontwikkelingen op de (landelijke) woningmarkt. De starterslening wordt jaarlijks in het vierde kwartaal geëvalueerd, in deze evaluatie wordt meegenomen of een aanvulling van het fonds nodig is. Wij zullen dus, wanneer dat nodig is, periodiek bij de gemeenteraad terugkomen met een voorstel ten behoeve van de aanvulling van het fonds.

Alternatief

Een alternatief is het startersfonds niet aan 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 een vaste en variabele beheervergoeding die de SVn rekent voor het uitvoeren van haar diensten en uit kosten voor rentelasten. De vaste beheervergoeding bedraagt voor 2024 € 4.302. De variabele beheervergoeding betreft 0,5736% (peildatum 2024) over de uitstaande schuldrest. De beheervergoeding 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 wordt 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 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, 30 januari 2024

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester

J.A. (Jan) de Boer MSc.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

secretaris

M.J. (Marc) Pothast

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, rounded initial 'M' followed by a cursive 'J.' and a long horizontal stroke.



CONCEPT - Raadsbesluit

Raadsvergadering d.d.	11 maart 2024
Besluit nummer	2023-056083
Onderwerp	Voorstel tot het verhogen van het budget voor startersleningen

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 30 januari 2024,

besluit:

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

Aldus besloten in de raadsvergadering van 11 maart 2024