
Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: Petra Bais

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Thomas Blonk

E-mail: t.blonk@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2022-058577**

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 in zicht. Om te voorkomen dat er geen startersleningen meer verstrekt kunnen worden, wordt de gemeenteraad gevraagd het fonds voor startersleningen met € 1.000.000 aan te vullen.

In 2019 is de Verordening startersleningen vastgesteld. 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 € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor startersleningen ingevolge de Verordening startersleningen Den Helder 2019, en hiertoe dit bedrag te laten storten van de bankrekening van de gemeente Den Helder op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten (SVn).

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

In 2019 is de Verordening startersleningen Den Helder vastgesteld om starters een steuntje in de rug te bieden bij de koop van een eerste woning. De starterslening is een extra lening bovenop de reguliere hypothecaire lening die door de bank wordt verstrekt, zodat een koopwoning voor starters beter bereikbaar wordt. De eerste 3 jaar zijn er geen maandlasten en na 3 jaar volgt een hertoetsing om de maandlast te bepalen. Na 3 jaar vloeit de aflossing weer terug in het startersfonds. De starterslening is in november 2022 geëvalueerd, de uitkomsten hiervan zijn in een raadsinformatiebrief met de gemeenteraad gedeeld.

Door het succes van de starterslening is op korte termijn de bodem van het budget in zicht. Om te voorkomen dat er geen startersleningen meer verstrekt kunnen worden, wordt geadviseerd om de rekening-courant met € 1.000.000 aan te vullen.

De koopsom van een woning mag conform de verordening maximaal € 225.000 bedragen. In verband met de stijging van de huizenprijzen in de afgelopen jaren stuurt het college in het voorjaar van 2023 een voorstel ten behoeve van het verhogen van de maximale koopsom.

Doelen en resultaten

Borging van de continuering van de uitvoering van de Verordening startersleningen, 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 startersleningen 2019

De Verordening startersleningen Den Helder 2019 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

De verordening startersleningen is in 2019 vastgesteld. Voor de uitvoering stort de gemeente geld op de rekening-courant van de SVn. In november 2021 is de rekening-courant voor de uitvoering van startersleningen voor het laatst gevuld, en wel met een bedrag van € 1.000.000. In 2022 is tot 30 november voor een bedrag van € 741.414 verstrekt aan leningen, daarnaast is nog een aantal aanvragen in behandeling, waarvoor een bedrag van € 339.234 is gereserveerd. Er wordt veelvuldig 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. In de Raadsinformatiebrief uit november treft u een uitgebreidere evaluatie.

Een starterslening bedraagt maximaal € 35.000. De eerste 3 jaar is voor starters maandlastvrij, de aanvragers betalen geen rente en aflossing. Op de uitstaande leningen wordt weinig afgelost. Ter illustratie is in 2022 tot en met november voor een bedrag van bijna € 40.000 afgelost. Het is mogelijk om tussentijds af te lossen, in 2022 is dit tot en met november voor een bedrag van bijna € 50.000 gedaan. Dit maakt de totale aflossing voor 2022 t/m november circa € 90.000.

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 nieuwe leningen. Om ook in 2023 de starterslening aan onze inwoners te kunnen aanbieden is aanvulling van de rekening-courant nodig.

Een alternatief is geen geld beschikbaar te stellen voor storting op de rekening-courant ten behoeve van de starterslening. Het gevolg van deze keuze is dat er in de loop van 2023 geen startersleningen meer verstrekt kunnen worden aan inwoners van de gemeente Den Helder.

Bestuurlijke vernieuwing

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

Duurzaamheid

Voor de startersleningen is duurzaamheid niet van toepassing.

Financiële consequenties

De gemeente stort € 1.000.000 van de bankrekening van de gemeente Den Helder op de rekening-courant 'Startersleningen' bij SVn. Het beschikbaar stellen van geld voor fondsen bij SVn komt tot uitdrukking door vorming van een balanspost hiervoor, dit levert geen extra last op in de exploitatie. Het betreft een verschuiving tussen balansposten onderling. Door dit bedrag beschikbaar te stellen voor startersleningen kan dit gedurende de looptijd van de verstrekte leningen niet voor andere doelen ingezet worden.

SVn voert een uitgebreide krediettoets uit en verstrekt de lening voor rekening en risico van de gemeente. De kosten bestaan uit de rentelasten en een jaarlijkse beheersvergoeding aan SVn van 0,5% van de openstaande leningen. Deze beheerskosten worden naar verwachting (ruimschoots) gedekt door de rente-inkomsten van de reeds eerder verstrekte leningen. De regeling is hiermee naar verwachting minimaal budgettair neutraal.

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, 13 december 2022

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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



secretaris
K. (Koen) van Veen



Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2022-058577
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 13 december 2022,

besluit:

1. een bedrag van € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor startersleningen ingevolge de Verordening startersleningen Den Helder 2019, en hiertoe dit bedrag te laten storten van de bankrekening van de gemeente Den Helder op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten (SVn).

Aldus besloten in de raadsvergadering van