

Gemeenteraad	
Portefeuillehouder: Heleen Keur	Van team: Team Bestuur & Organisatie Adviseur: Maarten Hanegraaf E-mail: m.hanegraaf@denhelder.nl
Classificatie: Openbaar	Kenmerk: 2021-008972 Begrotingswijziging: Nee
Onderwerp:	Voorstel voor het verhogen van het budget voor woonleningen en startersleningen

Publiekssamenvatting:

De starterslening en woonleningen van de gemeente Den Helder zijn een succes. Vele starters zijn op weg geholpen op de woningmarkt in Den Helder en veel woningen zijn verduurzaamd of levensloopgeschikt gemaakt. Om de continuering in 2021 te waarborgen is een nieuwe storting op de rekening-couranten benodigd. Het college stelt de gemeenteraad voor de beschikbare middelen te verhogen.

Mensen die voor het eerst een koopwoning zoeken (starters) krijgen met een starterslening meer mogelijkheden om een woning in Den Helder aan te schaffen. De starterslening kent een aantrekkelijke rente en bedraagt maximaal € 35.000. Een starterslening kan het verschil overbruggen tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen op basis van zijn inkomen.

Met een woonlening worden particuliere woningeigenaren geholpen om hun woning te verbeteren. Dat kan zijn door deze energiezuiniger te maken (verduurzamen) of deze zodanig aan te passen dat zij zo lang mogelijk in de eigen woning kunnen blijven wonen, ook als zij zorg nodig hebben (levensloopgeschikt maken). Daarnaast kan de lening ook gebruikt worden voor asbestsanering en funderingsherstel. De woonlening heeft een aantrekkelijke rente en varieert tussen € 2.500 en € 50.000.

Geadviseerd besluit

1. een bedrag van € 700.000 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 2019
2. een bedrag van € 300.000 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 woonleningen ingevolge de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

In 2019 zijn de verordeningen Comfortabel Wonen (7 oktober 2019) en de verordening Startersleningen (7 oktober 2019; eerder in een andere vorm verordening VORM 2009) vastgesteld. Voor de uitvoering van beide verordeningen zijn ten behoeve van de verordening Comfortabel Wonen € 1.000.000 en voor de Verordening Startersleningen € 350.000 (op de rekening-courant was nog € 325.000 beschikbaar) gestort op de daarvoor bedoelde rekening-courant.

Door het succesvolle gebruik van de startersleningen en de woonleningen is het voorstel om beide rekening-courant aan te vullen om het gebruik te kunnen continueren voor het jaar 2021.

Doelen en resultaten

Borgen van de continuering van de uitvoering van de verordeningen Comfortabel Wonen en Startersleningen voor het jaar 2021. waarmee wij invulling geven aan een bereikbare woningmarkt voor starters en inwoners helpen met de verduurzaming en het levensloop bestendig maken van de eigen woning.

Kaders en omstandigheden

'Beleidskader Weerstandsvermogen en risicomangement'

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 risicomangement 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 comfortabel wonen Den Helder 2019'

De Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019 biedt het kader en randvoorwaarden voor de verstrekking van de leningen die binnen het kader van de woonleningen passen.

'Vaststellen Verordening starterslening Den Helder 2019'

De Verordening starterslening Den Helder 2019 biedt het kader en randvoorwaarden voor de verstrekking van de leningen die binnen het kader van de startersleningen passen.

'Woonvisie Den Helder 2020-2025'

Onderdeel van de kern en koers van de Woonvisie Den Helder 2020-2025 is: Duurzaam wonen: energiebesparing en energietransitie in de bestaande woningvoorraad, energiezuinige nieuwbouw, duurzame woon- en leefomgeving.

'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

Eind 2019 zijn de verordeningen Comfortabel Wonen en Startersleningen vastgesteld. Voor de uitvoering van beide verordeningen is geld gestort op een rekening-courant. Beide instrumenten zijn een succes, de mogelijkheden zijn veelvuldig aangesproken door de inwoners van de gemeente Den Helder. Voor het beschikbaar houden van de mogelijkheden voor nieuwe aanvragers is het noodzakelijk de financiële middelen aan te vullen.

woonleningen

Van 1 januari 2020 tot nu zijn er 121 leningen verstrekt voor een bedrag van € 793.513. Er zijn nog een paar aanvragen in behandeling en er wordt ook afgelost op deze leningen. Het startkapitaal was € 1 miljoen. Met de in behandeling zijnde aanvragen en de aflossingen meegerekend is er nu nog ongeveer € 200.000 beschikbaar. Met een aanvulling van € 300.000 wordt voorzien in het beschikbaar zijn van de regeling voor minimaal het jaar 2021. Gelet op het tempo van de aanvragen en een

verwachte tempo in de aanvragen en mede gelet op het feit dat er op deze leningen ook (soms extra) wordt afgelost.

Na besluitvorming is het totale bedrag ongeveer € 500.000.

startersleningen

Vanaf 1 januari 2020 tot nu zijn er 21 leningen verstrekt voor een bedrag van € 562.835. De laatste storting van de gemeente was € 350.000 (boven op de toen nog beschikbare € 325.000).

Uitgaande van de nog in behandeling zijnde aanvragen is het saldo op dit moment € 29.201,93. Leningen kunnen worden aangevraagd tot een bedrag van € 35.000. Dat betekent op dit moment niet het bedrag van een maximale hoogte kan worden toegekend. De termijn tussen een aanvraag en de accodering van de lening bedraagt enkele weken. De verwachting is dat tot de besluitvorming van dit voorstel en de uitvoering geen leningen hoeven te worden geweigerd. Mocht dit onverhoopt toch voorkomen dat bekijken wij in praktische zin hoe wij dit kunnen verhelpen.

Op de op dit moment lopende leningen wordt nog niet afgelost (is eerste 3 jaar maandlastvrij – dus geen rente en aflossing). Uitgaande van de aanvragen over 2020 en het begin van 2021 zou een storting van € 700.000 te rechtvaardigen zijn. Met dit bedrag wordt naar verwachting voorzien in het continueren van de regeling voor het jaar 2021.

Na besluitvorming is het totaalbedrag ongeveer € 730.000 euro.

Indien beide rekening-courant niet worden aangevuld, is de beschikbaarheid voor nieuwe aanvragen afhankelijk van het aanvullen van de middelen door aflossing van huidige leningen.

Bestuurlijke vernieuwing

Bestuurlijke vernieuwing is niet van toepassing.

Referendum verordening gemeente Den Helder 2012

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

Duurzaamheid

Inwoners van de gemeente Den Helder krijgen (afhankelijk van hun aflossingscapaciteit) extra mogelijkheden om de eigen woning te verduurzamen binnen de kaders van de Verordening comfortabel wonen 2019.

Financiële consequenties

De gemeente stort € 700.000 op de gemeentelijke rekening-courant 'Startersleningen' en € 300.000 op de gemeentelijke rekening-courant 'Woonleningen' bij SVn. Het beschikbaar stellen van geld voor fondsen bij SVn komt tot uitdrukking door vorming van een balanspost hiervoor, dit kost de gemeente geen geld. Bij de woonleningen voert SVn een uitgebreide krediettoets uit. SVn verstrekt deze leningen 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 van de regeling worden naar verwachting (ruimschoots) gedekt door de rente-inkomsten. De regeling is hiermee naar verwachting minimaal budgettair neutraal. Hierbij is ook rekening gehouden met een risico van optredende verliezen voor leningen welke niet geïncasseerd kunnen worden. In het door de raad vastgestelde beleidskader Weerstandsvermogen en risicomanagement wordt voor het fenomeen Startersleningen en Woonleningen uitgegaan van een risicopercentage van 0,8 %. In het geval er € 1 miljoen voor beide leningen extra beschikbaar wordt gesteld moet er rekening gehouden worden met een bedrag van € 8.000 aan 'risico'. In het geheel van in geld vertaalde risico's voor de berekening van het weerstandsvermogen is dit verwaarloosbaar. Omdat op voorhand niet aan te geven is of en zo ja hoeveel leningen er uitgegeven worden, worden kosten en inkomsten vooralsnog op nihil geraamd.

Uitvoering en planning

Na conforme besluitvorming door uw gemeenteraad worden de bedragen op de rekening-couranten gestort, waarmee de uitvoering voor 2021 kan worden voortgezet.

Communicatie


Ten tijden van het vaststellen van beide verordeningen is een breed communicatietraject gestart. Met dit besluit wordt naast deze huidige communicatie een persbericht verzonden. De strekking van het persbericht luidt dat de gemeenteraad heeft besloten ten behoeve van de uitvoering van de verordening Comfortabel Wonen en Startersleningen de rekening-courant aan te vullen, zodat de beschikbaarheid in 2021 kan worden gecontinueerd.

Den Helder, 2 maart 2021

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester

J.A. (Jan) de Boer MSc.



secretaris

R.M. (Robert) Reus



Raadsvergadering d.d.	6 april 2021
Besluit nummer	2021-008972
Onderwerp	Voorstel voor het verhogen van het budget voor woonleningen en startersleningen

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 2 maart 2021,

besluit:

1. een bedrag van € 700.000 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 2019
2. een bedrag van € 300.000 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 woonleningen ingevolge de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019

Aldus besloten in de raadsvergadering van 6 april 2021