

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 17 december 2019
Voorstelnummer : 12.19
Portefeuillehouder : Jacoline Hartman
Bijlage(n) : -
Onderwerp : Bijdrage fonds startersleningen

Onderwerp

Bijdrage fonds startersleningen

Beslispunten

1. Het fonds startersleningen te voeden met een bedrag van € 400.000,-.

Inleiding

In de gemeente is de verordening Starterslening gemeente West Betuwe van kracht. Op basis van deze verordening heeft de gemeente een fonds waaruit startersleningen worden verstrekt. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beheert dit fonds en voert de regeling uit.

De drie voormalige gemeenten hadden alle drie een "fonds" bij het SVn, waaruit de Startersleningen werden verstrekt. Op het moment dat de Verordening Starterslening West Betuwe is vastgesteld, is een nieuw fonds geopend voor de gemeente West Betuwe. De resterende budgetten van de drie gemeenten zijn gestort in dit nieuwe fonds. Dit budget is inmiddels opgebruikt. Van het totale budget dat beschikbaar was zijn 10 startersleningen verstrekt tot en met oktober 2019. Niet alle starters hebben gebruik gemaakt van het maximale leningbedrag van € 30.000,-.

Besluitgeschiedenis

Op 19 februari 2019 heeft uw raad de verordening startersleningen West Betuwe vastgesteld. Het budget wat nog over was voor de startersleningen in de drie voormalige gemeenten, is overgeheveld naar West Betuwe.

Beoogd effect

De starters op de woningmarkt als gemeente ondersteunen bij de aankoop van een woning.

Argumenten

1.1 Een bestuurlijke wens uit het coalitieakkoord is om het verstrekken van startersleningen te continueren binnen de gemeente.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat startersleningen en duurzaamheidsleningen worden gecontinueerd en de invoering van doorstroamleningen wordt onderzocht. Om startersleningen te kunnen verstrekken wordt nu daarom budget gevraagd om het fonds incidenteel te voeden met een bedrag € 400.000,-.

1.2 Er is nog steeds vraag naar de Starterslening, maar het door de raad beschikbaar gestelde budget is verbruikt.

Geïnteresseerde starters van binnen en buiten de gemeente vragen nog steeds naar de mogelijkheden van de startersregeling en uiten de wens om een aanvraag te willen indienen om in aanmerking te komen voor een starterslening. Deze potentiële kopers zullen nu het kopen van hun eerste woning uit moeten stellen of zullen uitwijken naar een andere gemeente.

1.3 De startersleningen worden verstrekt vanuit een revolverend fonds.

In de perspectiefnota is er geen nieuw budget aan het fonds toegevoegd met de gedachte dat dit niet nodig zou zijn. Het gaat immers om een revolverend fonds. Maar de aflossingen van de startersleningen komen niet zo snel terug, er geldt een terugbetalingstermijn van 30 jaar, waarbij de starters de eerste 3 jaar zijn vrijgesteld om rente en aflossing te betalen. Er komen daarom op dit moment nog onvoldoende gelden terug om ook continu startersleningen te kunnen blijven verstrekken.

1.4 De startersfaciliteit draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt/koopmarkt

Jongere mensen maken een eerste start op de kopersmarkt. Ze komen óf uit een huurwoning óf verlaten het ouderlijk huis. Ze hoeven niet te wachten op verkoop van een eigen woning. Deze groep zorgt voor doorstroming omdat deze vaak een bestaande woning koopt. Hierdoor kan de bewoner/verkoper van een bestaande woning eveneens een volgende stap in de wooncarrière zetten en zo gaat de verhuisketen door. De starterslening kan voor zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen worden ingezet.

Kanttekeningen

N.v.t.

Duurzaamheid

N.v.t.

Financiën

De budgetten die resteerden bij de voormalige gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen vormden het nieuwe fonds waaruit de gemeente West Betuwe startersleningen verstrekt. De Starterslening loopt via een landelijke regeling en wordt uitgevoerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). In de vorm van een lening met aantrekkelijke voorwaarden wordt de verkoop van woningen voor starters gestimuleerd. De gemeente stort € 400.000,- in het fonds. Op termijn komt dit geld met rente weer terug. De lening is gegarandeerd door NHG (Nationale Hypotheek Garantie). Hiermee is het risico voor de gemeente minimaal.

De startersleningen worden op de balans verantwoord als verstrekte geldleningen. Deze gelden komen op termijn (maximaal 30 jaar) terug en de verstrekte geldleningen vormen voor de gemeente dus geen kostenpost. Wel is het zo dat de starters de 1e drie jaar geen rente en aflossing hoeven te betalen. Na drie jaar worden de leningen afgelost met rente (op dit moment is dit 2,4%).

De gemeente betaalt jaarlijks 0,5% aan beheerskosten aan de SVn te berekenen over het totaalbedrag dat de schuldenaren verschuldigd zijn aan de startersleningen aan het einde van elk kalenderjaar. Per saldo zijn er nagenoeg geen financiële consequenties voor de gemeente.

Uitvoering

Voorgesteld wordt om nu incidenteel een bedrag van € 400.000,- aan het fonds startersleningen toe te voegen om voor 2019 en 2020 leningen te kunnen verstrekken. Bij de vaststelling van de woonvisie in 2020 wordt aan uw raad een financieringsvoorstel voor de voldoende omvang van het fonds voorgelegd. Omdat het om hypotheek gaat, komt het geld in 30 jaar weer terug aan de gemeente.

Planning

Zie uitvoering.

Evaluatie

N.v.t.

Communicatie

Wanneer er weer budget beschikbaar is, dan wordt dit via de gebruikelijke kanalen gecommuniceerd, zoals de gemeentelijke website, social media en weekblad West Betuwe.

Tabel risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Het niet terug kunnen betalen van de starterslening.	Financieel	Zeer gering	Nihil	Starterslening worden verstrekt onder NHG, wanneer een starter niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen wordt de financieringsverplichting in principe betaald vanuit het waarborgfonds.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe

De secretaris,
Karen Coesmans

de burgemeester,
Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2019

besluit:

het fonds startersleningen te voeden met een bedrag van € 400.000,-.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 17 december 2019, nummer 19,

de griffier,

de voorzitter,