gemeente Krimpenerwaard

Nr.: 1300652/1300656

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **4 juni 2024**

Onderwerp: **Voorzetting Starterslening: budgetaanvraag**

Datum: **27 februari 2024**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld om €3.500.000 ter beschikking te stellen om de Starterslening in de Krimpenerwaard voort te zetten.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:

1. Een krediet van € 3.500.000 ter beschikking te stellen ten behoeve van de voortzetting van de Starterslening in de Krimpenerwaard en hierop de begroting aan te passen.

Inleiding
De starterslening is een instrument dat de gemeente inzet om starters te helpen om de koop van hun eerste huis mogelijk te maken door een extra lening bovenop de hypotheek aan te bieden. Het instrument werkt erg goed in onze gemeente.

De gemeente biedt al geruime tijd een starterslening aan: 4 van de 5 voormalige gemeenten hadden al een starterslening en in 2017 is een eigen Startersfonds Krimpenerwaard opgesteld. Sindsdien is in 2018 extra budget aangevraagd (€ 3.000.000) en tweemaal de verordening aangepast. In 2022 is de nieuwste Verordening Starterslening gemeente Krimpenerwaard 2022 vastgesteld. De belangrijkste wijziging in deze verordening was de hoogte van de maximale koopsom waarop een starterslening kan worden aangevraagd en verstrekt. Deze lag op € 225.000 voor de meeste woningen en € 260.000 voor woningen met energielabel A. Na aanpassing van de verordening volgt onze verordening nu de NHG-grens als maximale koopsom waarop iemand gebruik mag maken van de starterslening. Hiermee beweegt de starterslening mee met de situatie op de woningmarkt. Het leenbedrag is maximaal 20% van de koopsom, met een maximum van € 45.000.

De afgelopen jaren zijn veel startersleningen verstrekt. Zeker na de vaststelling van de nieuwe verordening in juli 2022 zien we een enorme toename van het aantal startersleningen dat is verstrekt. In onderstaande tabel is te zien hoeveel startersleningen zijn verstrekt de afgelopen jaren.

Tabel 1. Aantal verstrekte startersleningen per jaar in de gemeente Krimpenerwaard

Jaar	Aantal verstrekte startersleningen
2018	32
2019	33
2020	15
2021	16
2022	22
2023	56

Nog niet alle leningen die aangevraagd zijn in 2023 zijn in 2023 al verstrekt. In 2024 zijn er al 8 leningen verstrekt (die aangevraagd zijn in 2023) en zijn er nog 11 aanvragen in behandeling (waarvan 3 aanvragen zijn ingediend in 2024)(stand van zaken 14-2-2024). De verwachting is dat we voor 2024 uitkomen op 30-50

aanvragen. Er is nu slechts budget voor nog 14 aanvragen. Om het instrument van de starterslening optimaal te benutten is extra budget nodig.

De grote hoeveelheid aanvragen dat in 2023 is gedaan, heeft impact op het budget dat over is om nieuwe startersleningen te verstrekken. Op dit moment (14-2-2024) is er nog een bestedingsruimte van ruim € 670.000. Met dit bedrag kunnen in 2024 nog 14 nieuwe aanvragen (met het maximale leenbedrag van € 45.000) in behandeling worden genomen en leningen worden verstrekt. Jaarlijks komt er ongeveer € 800.000 binnen uit aflossingen.. Daarmee kunnen in 2024/2025 17 leningen worden verstrekt. Deze aantallen liggen een stuk lager dan het aantal leningen dat de afgelopen jaren is verstrekt. Om alle starters die in de Krimpenerwaard willen (blijven en komen) wonen en gebruik moeten en willen maken van de starterslening tegemoet te blijven komen, zal extra budget ter beschikking moeten worden gesteld.

Beoogd resultaat
Starters aantrekken en behouden in de Krimpenerwaard door de koop van een eerste huis mogelijk te maken door een extra lening bovenop de hypotheek aan te bieden.

Argumenten
1.1 Het voorstel past in het ingezette beleid
In 2022 is de nieuwe Verordening Starterslening Krimpenerwaard 2022 vastgesteld. Om het beleid tot uitvoer te blijven brengen is extra budget nodig.

1.2. De voortzetting van de starterslening past bij de vastgestelde Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028
In de Woonvisie is als actiepunt opgenomen om instrumenten in te zetten om starters op de woningmarkt te helpen. Eén van deze instrumenten is de Starterslening.

1.3. De starterslening draagt bij aan onze doelen
De starterslening is erg succesvol. In de periode 2018-2023 zijn 174 startersleningen verstrekt. Dit betekent dat veel starters de hulp van onze starterslening goed kunnen gebruiken om hun eerste woning in de Krimpenerwaard te kopen. Koopwoningen blijven op deze manier bereikbaar voor starters. Daarnaast kiezen we in de gemeente Krimpenerwaard bewust voor ‘vitale kernen’. Vitaliteit wordt mede bepaald door de juiste samenstelling van de bevolking. De starterslening draagt bij aan onze doelstelling om jongeren te behouden en aan te trekken. Hiermee verbeteren het evenwicht in de kernen en neemt het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven toe.

1.4. Vanwege het succes is het budget bijna op
De starterslening zit in een revolverend fonds, dat wil zeggen dat we onze inleg ook weer terugkrijgen, inclusief rente. De terugbetalingen van aflossingen zijn niet voldoende om te kunnen voldoen aan nieuwe aanvragen voor startersleningen. De eerste drie jaar hoeft er namelijk geen aflossing en rente betaalt de worden en de looptijd van de leningen bedraagt dertig jaar. Ondanks dat de raad vanaf 2017 4,5 miljoen euro ter beschikking heeft gesteld, is het geld bijna op. De afgelopen jaren zijn er meer aanvragen geweest dan dat geld is terug gekomen in het fonds. Om startersleningen te kunnen blijven verstrekken aan iedereen die er gebruik van wil maken, is een nieuwe inleg van de gemeente nodig. Het budget van € 3.500.000 is gebaseerd op de gemiddelde aantal aanvragen de afgelopen jaren. Bij een inleg van € 3.500.000 kunnen 77 startersleningen met het maximale leenbedrag van € 45.000 worden verstrekt. Als hierbij de huidige bestedingsruimte (€ 670.000) en verwachte terugkomst van aflossingen en rente (€ 800.000 per jaar) erbij wordt opgeteld (zie inleiding), kunnen er tot eind 2025 108 leningen met het maximale leenbedrag worden verstrekt. Als starters een lagere lening nodig hebben, kunnen uiteraard meer leningen worden verstrekt.

1.5. De gemeente loopt geen risico door het aanbieden van startersleningen
De gemeente stelt geld beschikbaar aan Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De SVn beoordeelt, na goedkeuring van de gemeente, de aanvragen en toetst de kredietwaardigheid. Alle startersleningen worden afgegeven met Nationale Hypotheek Garantie. De basis is dat alle leningen worden terugbetaald met aflossingen en rente. Er komt inmiddels gemiddeld jaarlijks € 800.000 terug aan aflossingen. Er zijn voor de gemeente verwaarloosbare risico's.

Kanttekeningen
1.1. Er zit veel geld in het 'revolverende fonds'.
Op dit moment gaat er ruim € 7.500.000 om in de Startersfonds Krimpenerwaard: 4 van de 5 voormalige gemeenten hadden een starterslening waarin zij gezamenlijk € 3.428.000 in hebben gestort. In de periode 2017 tot en met 2023 heeft de gemeente Krimpenerwaard nog eens € 4.000.000 in het fonds gestort. Met deze extra storting, bij positief besluit, van € 3.500.000 gaat er bijna € 11.000.000 om in het fonds. Dit geld is en wordt gebruikt om startersleningen te verstrekken. Aflossingen die gedaan worden, zorgen ervoor dat dit geld weer terugkomt en opnieuw ingezet kan worden voor de aanvraag van nieuwe startersleningen. In veel gevallen is, na heel wat jaren, het geld wat terugkomt in het fonds voldoende om alle nieuwe aanvragen uit te verstrekken. Dan is er geen extra inleg nodig. Echter, er zijn zoveel aanvragen gedaan in 2023 dat de aflossingen en het geld dat in 2017-2023 in het fonds is gestort, niet voldoende is om alle verwachte aanvragen in de toekomst goed te keuren. We verwachten met deze storting 2 jaar vooruit te kunnen, afhankelijk van de hoeveelheid aanvragen die gedaan worden. Als het geld na 2 jaar weer op is en er komt nog niet voldoende geld terug in het revolverende fonds, is het goed om met elkaar eens na te gaan hoeveel geld we maximaal in het revolverende fonds willen hebben. Nemen we genoegen met een hoger bedrag in het revolverende fonds waarmee we alle starters kunnen blijven helpen, gaan we een maximum koppelen aan het aantal te verstrekken startersleningen per jaar of stoppen we met de starterslening. De hoogte van het bedrag in het fonds maakt in principe niet uit – behalve dat dit geld niet voor iets anders gebruikt kan worden en er voor andere zaken eerder leningen aangetrokken moeten worden. We lopen echter met veel geld in het revolverende fonds geen risico: alle startersleningen worden afgegeven met Nationale Hypotheek Garantie, waardoor de gemeente geen risico loopt op de uitgegeven startersleningen. En daarnaast, het geld komt weer terug naar de gemeente via aflossingen en de rente die binnenkomt is voldoende om onze interne financieringskosten en beheerskosten voor de SVn te voldoen (zie ook het kopje financiën).

Alternatieven
Een alternatief is geen extra budget ter beschikking te stellen en nieuwe leningen alleen te verstrekken met het geld dat weer terugkomt in het revolverende fonds. Dit betekent dat er op dit moment nog 14 leningen verstrekt kunnen worden (met het maximale leenbedrag) en in 2025 ongeveer 17, ervan uitgaande dat er ongeveer €800.000 per jaar terugkomt in het fonds aan aflossingen en rente. Het budget kan dan steeds tijdelijk 'op' zijn, afhankelijk van het aantal aanvragen dat gedaan wordt en de bestedingsruimte die er is na binnenkomst van aflossingen en rente. Het wordt dan een kwestie van geluk en de juiste tijdsperiode in het jaar wie wel of niet een starterslening kan krijgen. Om alle starters gelijk te kunnen behandelen en om zoveel mogelijk starters in de Krimpenerwaard te behouden en aan te trekken wordt geadviseerd niet voor dit alternatief te gaan, maar extra budget ter beschikking te stellen.

Financiën
Het (in termijnen) in de rekening-courant te storten bedrag van € 3.500.000 heeft geen directe financiële consequenties voor de gemeente. De te ontvangen rente over de startersleningen (2024: ca € 95.000) is immers nagenoeg gelijk aan de interne financieringskosten (2024: ca € 59.000) en de beheerskosten van SVn (2024: ca € 40.000). Voor de te verstrekken startersleningen wordt vooralsnog geen lening aangetrokken, de financiering is onderdeel van de gemeentelijke totaalfinanciering.

De jaarlijkse beheerskosten rekent SVn voor het uitvoeren van haar diensten en bestaan in 2023 uit vaste beheerskosten van € 5.000 en variabele beheerskosten van € 32.000. De jaarlijkse beheerskosten nemen met het beschikbaar stellen van € 3.500.000 voor nieuwe leningen verder toe, maar worden afgedekt door hogere rente-inkomsten van verstrekte leningen.

De startersleningen worden in de jaarrekening verantwoord onder de balanspost financiële vaste activa. In 2023 is een bedrag van € 2,4 miljoen aan startersleningen verstrekt (2022: € 1,0 miljoen). De ontvangen aflossingen zijn gemiddeld € 800.000. Het bedrag dat aan aflossingen terugkomt neemt naar verwachting de komende jaren toe omdat de leningen die de afgelopen jaren verstrekt zijn, dan ook afgelost gaan worden.

Startersleningen worden gegarandeerd door de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Om die reden loopt de gemeente geen risico van wanbetaling door de debiteur en is het niet nodig om hier in het weerstandsvermogen voor de gemeenten rekening mee te houden. Het weerstandsvermogen is immers bedoeld om een buffer te vormen voor risico's die niet op andere wijze (financieel) zijn afgedekt.

Juridische zaken
In de Verordening Starterslening Krimpenerwaard 2022 staan alle regels en voorwaarden om voor een starterslening in aanmerking te komen vermeld.

Participatie en extern overleg
Niet direct van toepassing, tenzij de maanden vóór het raadsbesluit nog zoveel startersleningen worden aangevraagd dat het budget helemaal op is. Dan worden makelaars en hypotheekverstrekkers geïnformeerd dat het budget op is, maar dat een voorstel voorligt aan de raad. Dan zou na het besluit van de raad deze groep weer geïnformeerd worden dat er weer voldoende budget is.

Vervolgtraject en uitvoering
Planning: na besluit van de gemeenteraad, wordt het krediet (in termijnen) in de rekening-courant van SVn gestort. Indien nodig, worden makelaars en hypotheekverstrekkers geïnformeerd dat er weer voldoende budget is om startersleningen te verstrekken.

Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.
Niet van toepassing

Bijlagen
Niet van toepassing

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Hennip	ir. J. Beenakker

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024 inzake Voortzetting Starterslening: budgetaanvraag

gelet op Verordening Starterslening gemeente Krimpenerwaard 2022

Besluit:

1. Een krediet van € 3.500.000 ter beschikking te stellen ten behoeve van de voortzetting van de Starterslening in de Krimpenerwaard en hierop de begroting aan te passen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juni 2024,

de griffier, de voorzitter,

mr. F.A.J.M. van Beek ir. J. Beenakker