Voorstel aan de raad

Nummer: 165

Portefeuille:	D.A. Grimbergen
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	

Onderwerp: Het kredietplafond starterslening te verhogen tot €26.000.000,--

Voorgesteld besluit

Het kredietplafond starterslening te verhogen met €15.000.000,-- tot €26.000.000,--.

Urgentie Raad

Op dit moment kan de gemeente als gevolg van het bereiken van het kredietplafond geen startersleningen meer verstrekt worden. Om en de starter op de Lelystads markt te dienst te zijn en ten behoeve van de doorstroming wordt gepleit om dit voortvarend te behandelen en niet over het zomerreces heen te tillen.

Voorgaande besluitvorming

Op 7 september 2021 heeft de raad de aangepaste verordening Starterlening vastgesteld. Hiermee is de verordening van Lelystad geactualiseerd. De hoogte van de maximale aankoopsom van een woning werd verhoogd naar €325.000,--. Ook geldt vanaf dat moment de lening voor nieuwbouwwoningen.

Op 30 augustus 2022 is het kredietplafond verhoogd met €3.000.000 tot €11.000.000,--. Voor de aankoop van bestaande, nieuwbouw- of transformatiewoningen wordt aangesloten bij de voorwaarden en de hoogte van de NHG-grens. Het maximum leningbedrag wat hieraan gekoppeld is, is €65.000,--. Ten slotte heeft de Raad de aangepaste verordening Starterlening vastgesteld.

Inleiding

De starterslening is in de gemeente Lelystad al jaren een instrument om de doorstroom op de woningbouw te bevorderen. In de verordening Starterslening gemeente Lelystad is onder andere opgenomen dat het moet gaan om bestaande koopwoningen, transformatiepanden en nieuwbouwwoningen om zo de starters een kans te geven op een woning. Starters die normaal gesproken geen woning kunnen kopen, worden door middel van de starterslening in staat gesteld om een woning te kopen. De starterslening gemeente Lelystad is voor het eerst ingevoerd in 2013.

Hierna volgden enkele (technische) wijzigingen en verhogingen van het kredietplafond in 2014, 2016, 2017, 2018 en 2022.

Het huidige kredietplafond van €11.000.000,-- is reeds bereikt en er kunnen geen leningen meer verstrekt worden.

Argumenten

1. Het kredietplafond van de Starterslening te verhogen met €15.000.000,-- tot €26.000.000,--.

1.1 Door verruiming van het kredietplafond kunnen er weer startersleningen verstrekt worden.
Het huidige kredietplafond bedraagt €11.000.000,-- en is volledig in gebruik voor de financiering van de startersleningen. Op dit moment is het verstrekken van leningen stopgezet (conform het bericht op internet). Door het kredietplafond te verhogen, komt er weer ruimte om startersleningen te verstrekken.

1.2 De verhoging van het kredietplafond is nodig om in de huidige vraag naar startersleningen te voorzien.
De afgelopen tijd is er een stijging geweest in het aantal aanvragen en het aantal verstrekte leningen. De starterslening is de eerste 3 jaar aflossingsvrij. Dit zorgt ervoor dat aflossingen pas later binnenkomen. Hierdoor kost het aflossen van de lening enige tijd. Dit heeft als gevolg dat nog niet voldoende middelen vanuit het revolverende karakter teruggevloeid zijn om nieuwe leningen te kunnen financieren. Bij een stijging in de aanvragen leidt dit tot een scheefgroei c.q. uitputting van het budget.

1.3 Met de ruime verhoging van het kredietplafond kunnen startersleningen verstrekt blijven worden.
Het idee is om met het verhoogde kredietplafond de komende 2 jaar de leningen te kunnen verstrekken. De lening is momenteel dusdanig populair dat er maandelijks een bedrag nodig is van ruim €600.000,--. Gekeken is met welk budget het plafond verhoogd moet worden om gedurende twee jaar door te kunnen gaan met de starterslening.

Looptijd	Verhoging van plafond (€)
1 maand	633.267,34
1 jaar	7.599.208,09
1,5 jaar	11.398.812,13
2 jaar	15.198.416,17

1.4 De gemeente loopt geen financieel risico
Vanaf 1 januari 2014 geldt een eigen risico voor de geldverstrekker van 10% bij een verliesdeclaratie. Als dit plaatsvindt dan neemt SVn deze verliesdeclaratie voor haar rekening en wordt dit niet afgewend op de gemeente.

1.5 Er zijn geen problemen geconstateerd bij aflossingen.
Na 30 jaar is de starterslening volledig annuïtair afgelost. Tot nu toe zijn er in Lelystad geen ervaringen met wanbetalingen; enkelen lossen de starterslening zelfs al eerder volledig af.

Om te voorkomen dat iemand (in de toekomst) niet genoeg financieel draagvlak heeft om een lening aan te gaan, wordt een krediettoets uitgevoerd door SVn. Dit om vooraf te toetsen of iemand een starterslening financieel kan dragen en de Gemeente Lelystad geen onnodig extra risico loopt.

Kanttekeningen

1 Het kredietplafond van de Starterslening te verhogen met € 15.000.000,-- tot € 26.000.000,--.

1.1 Het betalingsrisico is aanwezig

Vanaf 1 januari 2014 geldt een eigen risico voor de geldverstrekker van 10% bij een verliesdeclaratie, als dit plaatsvindt neemt SVn deze verliesdeclaratie voor haar rekening (zoals al eerder gemeld). Voor startersleningen geldt een NHG garantie.

Het risico van niet betalen van de inwoner wordt door de gemeente zeer beperkt geacht op basis van gegevens uit het verleden: tot op heden is het nog niet voorgekomen dat de gemeente een volledige lening af moest boeken.

1.2 Financieel risico voor de gemeente

Het rente risico voor de gemeente wordt afgedekt door de rente welke ontvangen wordt op de leningen vanaf het 4de jaar. Op dit moment is de rente 3,6%, de beheervergoeding is 0,5% wat er in resulteert dat wij dekking hebben voor 3,1% rente op onze eigen leningen. De huidige rente voor de gemeente is lager. Hiermee is dit risico ook minimaal te noemen.

Financiën

Beheerskosten SVn

De SVn beheert de uitgezette leningen en draagt zorg voor het debiteuren beheer, gemeente Lelystad betaalt hiervoor 0,5% per jaar van het openstaande bedrag aan startersleningen.

De looptijd van de lening is 30 jaar. Na het verstrekken van de starterslening wordt door de lener in de eerste 3 jaar geen rente en aflossing betaald over het openstaande leenbedrag. Daardoor ontstaat er rentederving. Deze rentederving komt ten laste van de gemeente en is in de begroting onder ‘uitvoeringskosten woonvisie SVn leningen’ meegenomen. Na 3 jaar, als de lener draagkrachtig genoeg is, gaat hij rente en aflossing betalen.

Uitvoeringskosten Gemeentelijke organisatie:

Uitvoeringskosten worden door de gemeentelijke organisatie gemaakt om de aanvraag te toetsen aan de eisen in de verordening en ook om het proces van aanvragen te begeleiden en te ondersteunen.

De gemeentelijke uitvoeringskosten worden gedekt door reeds bestaande middelen.

Het verhogen van het kredietplafond met €15.000.000,- heeft het volgende effect op de balans; aan de activa kant nemen de Uitgezette leningen toe met € 15.000.000,- en aan de passiva kant nemen de Langlopende leningen toe met €15.000.000,-. Dit resulteert in een marginaal effect op de netto schuldquote. Op dit moment zijn echter voldoende liquide middelen binnen de gemeente aanwezig en hoeven geen/minder leningen aangetrokken te worden.

De liquide middelen worden in fases op basis van de vraag op de rekening derden bij SVn gestort. Dit houdt in ervoor maximaal een paar maanden aan leningen op de rekening staat en dat dit pas aangevuld wordt als de ondergrens op de rekening bereikt is waardoor de verhoging van het plafond niet in één keer aangesproken wordt maar in termijnen zodra benodigd.

Vervolg

Na de verhoging van het kredietplafond starterslening wordt de uitvoering van de verordening Starterslening gemeente Lelystad gecontinueerd.

Bijlagen

Lelystad, 20 juni 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*