

Raadsavond	4-3-2024
Zaaknummer	604304
Portefeuillehouder	Dolf Kistemaker
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Update verordening starterslening

Beslispunten

1. De verordening starterslening 2024 vast te stellen.
2. Het plafond voor het verstrekken van de startersleningen te verhogen naar € 1.500.000 en dit mee te nemen in de integrale leningenportefeuille.

Wat willen we bereiken

De verordening starterslening 2017 updaten naar de huidige modelverordening van SVn, zodat deze beter aansluit bij de behoeften van de starters in de huidige markt.

In het Raadsakkoord, de (concept)omgevingsvisie en de regionale woonagenda is aandacht voor starters een prioriteit. Ook in het lokale woningmarktonderzoek komt deze prioriteit naar voren.

Samenvatting

In 2010 is de verordening starterslening vastgesteld en in 2017 is deze aangepast. Inmiddels is er een nieuwe modelverordening starterslening. Als gemeente vinden we het belangrijk om de starter te helpen op de woningmarkt. Met een woningmarkt die onder druk staat en hoge woningprijzen is het voor veel starters niet makkelijk om een eerste woning te kopen of te huren. Om de starter optimaal te kunnen helpen zullen we de huidige verordening aan moeten passen aan de huidige tijd.

Op de volgende onderdelen brengen we wijzigingen aan in de verordening:

- Toestaan van het energiebespaarbudget;
- De maximale koopsom;
- De maximale hoofdsom van de lening;

In november 2023 is de maximale koopsom voor woningen waarvoor een starterslening van toepassing kan zijn, door het college van B&W verhoogd tot de NHG-grens. In de nieuwe verordening stellen we voor om de koopsom NHG-volgend vast te stellen inclusief meerwerk en verbouwkosten. Daarbij willen we de mogelijkheid om het energiebespaarbudget mee te financieren opnemen. Om mee te bewegen met de huidige hoge woningprijzen is het wenselijk het maximale leenbedrag van € 30.000,- iets mee te laten stijgen naar € 35.000,-. In 2010 zijn we begonnen met een budget van € 802.571,-. Inmiddels hebben er dusdanig veel starters gebruikt gemaakt van de starterslening dat het plafond bereikt is. Het betreft een revolverend fonds, maar deze vult zichzelf niet snel genoeg. Om voorlopig starters in onze gemeente te kunnen blijven helpen stellen we voor het plafond te verhogen naar € 1.500.000,-.

Inleiding

Stichting Stimuleringsfonds volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een onafhankelijke financiële partner van gemeenten, andere overheden en marktpartijen en heeft als doel een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting. De starterslening beoogt om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een woning te kopen. De starterslening kent de eerste drie jaar geen maandlasten. Na afloop van deze eerste drie jaar betaalt de starter in principe gewoon rente en aflossing. Voor de starterslening geldt een borgstelling door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), namelijk Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

In 2020 was er voor het laatst een aanpassing gedaan aan de maximale koopsom in de verordening. Deze is aangepast naar € 310.000,-, de destijds geldende NHG-grens. Inmiddels is de marktontwikkeling dusdanig dat er weinig meer te koop is voor deze koopsom. Zowel particulieren als lokale financieel adviseurs hebben verzocht om deze grens te verhogen. Het college van B&W heeft in november 2023 besloten de maximale koopsom van de verordening te verhogen naar de voor 2023 geldende NHG-grens van € 405.000,- en deze grens de NHG-grens jaarlijks te laten volgen. Het steeds opnieuw vaststellen van de maximale koopsom is een collegebevoegdheid. Beoogd wordt door het aanpassen van de verordening om de maximale koopsom steeds met de NHG-grens te laten oplopen, zodat deze koopsom niet steeds hoeft te worden vastgesteld en aangepast. Met dit besluit kunnen meer starters in aanmerking komen voor een koopwoning. Met het verhogen van de maximale koopsom en de hoge woningprijzen is het wenselijk om het maximale leenbedrag licht mee te laten stijgen van € 30.000,- tot een bedrag van € 35.000,-.

Het plafond van het revolverende fonds is in 2010 vastgesteld op € 802.571,-. Inmiddels is er 52 keer gebruikt gemaakt van de starterslening. Op dit moment is het resterende bedrag in het fonds € 18.000,-. Dit betekent dat we op korte termijn nog 1 starter deels kunnen helpen met een starterslening. Er is veel belangstelling geweest voor de starterslening door starters in het CPO-project in Nieuwe Wetering. De verwachting is dat meer starters gebruik willen maken van de starterslening aangezien in nieuw te bouwen projecten wordt opgelegd dat 40% betaalbare woningen dienen te zijn.

Argumenten

In 13 jaar heeft de gemeente met de starterslening 52 starters kunnen helpen om hun eerste koopwoning aan te schaffen. In deze markt is het belangrijk om door te gaan met het helpen van de starter. Door de hoge woningprijzen in de huidige markt is het voor een starter lastig om een woning te kopen. Daarnaast is er ook een tekort aan huurwoningen. Met de starterslening kan de starter een woning kopen die anders buiten bereik zou zijn. Het komt ook de doorstroming ten goede als we een starter die een huurwoning achterlaat kunnen helpen aan een koopwoning.

De komende jaren willen we meer sturen op het bouwen van betaalbare woningen. Op de woningbouwplanlijst staan 119 sociale koopwoningen opgenomen. Rekening houdend met 30% planuitval, gaan we uit van bouw van 84 goedkope woningen komende 7 jaar. Een deel van de kopers zal starter zijn en een deel daarvan zal gebruik willen maken van een starterslening. Om de starters voorlopig te kunnen helpen met deze starterslening stellen we voor om het plafond te verhogen tot € 1.500.000,-. We kunnen dan in ieder geval op korte

termijn minstens 20 starters helpen. Aangezien het een revolverend fonds is, zal dit fonds zichzelf steeds bijvullen en kunnen we naar verwachting voor de komende jaren de starters helpen.

Het maximale leenbedrag is nu € 30.000,-. Het voorstel is om dit leenbedrag een klein beetje te verruimen, zodat het meebeweegt met de markt. In de praktijk zien we namelijk dat er vrijwel altijd wordt gekozen voor het maximale leenbedrag van € 30.000,-. Het maximale vast te stellen leenbedrag is € 50.000,-. Na advies bij een financieel adviseur zijn we tot de conclusie gekomen dat het belangrijk is om hier voorzichtig mee om te gaan. Het helpt de starter uiteindelijk niet als de starter het bedrag niet binnen de drie jaar kan terugbetalen. Het inkomen moet al een flinke stijging doormaken om € 30.000,- of € 35.000,- bij te kunnen lenen na drie jaar aangezien het bedrag vaak niet bij elkaar gespaard is. Daarnaast is het wenselijk dat de lening zo spoedig mogelijk afgelost is, zodat het fonds aangevuld blijft en we nieuwe starters kunnen helpen.

Kanttekeningen

Een toename van onze leningenportefeuille heeft een effect op onze solvabiliteit. De rekeningcourant verhouding met SVn staat bij ons op de balans. Uitgaande van de cijfers uit de jaarrekening 2022 betekent een extra plafond van 7 ton een verslechtering van de ratio met ongeveer 0,25 procent (van 41,75% naar 41,5%). Dit is een zeer beperkt effect.

Risico's

De afhandeling van de startersleningen gebeurt via de rekening-courant. Dit is voor rekening en risico van de gemeente. Vooraf voert SVn een uitgebreide krediettoets uit, enkel bij een positieve uitkomst komt er een lening tot stand. Deze krediettoets beschermt aanvragers om niet een lening aan te gaan die ze eigenlijk niet kunnen dragen. Daarnaast geeft dit de gemeente meer zekerheid over de mogelijkheid tot terugbetalen van de lening. Uit ervaring blijkt dat slechts een heel klein aantal mensen niet kan voldoen aan de rente en aflossing. In geld vertaalde risico's voor de berekening van het weerstandsvermogen is dit verwaarloosbaar. Voor de starterslening geldt een borgstelling door het WEW, namelijk de NHG.

Duurzaamheid

In de nieuwe verordening is opgenomen dat de aanvrager energiebesparende voorzieningen mag treffen en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde kan lenen (energiebespaarbudget). Dit betekent dat er 6% verduurzamingsinvesteringen meegefinancierd mogen worden bovenop de koopsom. Dit kan zeer interessant zijn voor de starter die een bestaand huis wil kopen.

Participatie en inspraak

De aangebrachte wijzigingen in de verordening zijn in samenspraak gedaan met het SVn. De plaatselijke financieel adviseur heeft regelmatig te maken met starters die gebruik willen maken van de starterslening. Zijn ervaring is meegenomen in de bepaling van het maximale leenbedrag.

Financiële consequenties

Conform de huidige verordening Startersleningen is budget beschikbaar ad € 802.571. Voorstel is om het plafond van dit budget te verhogen naar € 1.500.000.

Na besluitvorming van de raad stort de gemeente het aanvullende verschil op de rekening-courant 'Startersleningen' bij SVn. Het beschikbaar stellen van extra gelden op de rekening-courant bij SVn komt tot uitdrukking in de balans, dit levert geen extra last op in de exploitatie.

De gemeente heeft een integrale leningenportefeuille. Voor het verstrekken van de extra gelden zal niet een 1 op 1 lening aangetrokken worden, maar dit maakt onderdeel uit van de gehele leningenportefeuille.

De kosten voor de Starterslening bestaan uit beheerskosten die de SVn rekent voor het uitvoeren van haar diensten en uit kosten voor rentelasten voor het aantrekken van leningen (obv de integrale leningenportefeuille).

Voor het aantrekken van leningen betalen we een marktrente en voor het aanhouden van de middelen in de rekening-courant bij SVn ontvangen we een marktrente van de SVn. Dit is budgetneutraal in de exploitatie.

Indien startersleningen uit de rekening-courant bij SVn worden verstrekt ontvangen we een marktrente van de starter. Deze rente ligt iets hoger dan de algemene marktrente waardoor enerzijds de starter gestimuleerd wordt deze lening eerder af te lossen dan (eventueel) andere lopende leningen; en daarnaast dekt het grotendeels de beheerskosten die de gemeente moet betalen aan SVn; bestaande uit jaarlijks een vast bedrag (€ 3.442; peildatum 2024); en variabel bedrag; zijnde een % over het saldo aan uitgezette leningen (0,5736%; peildatum 2024).

De rente-inkomsten en tussentijdse aflossingen van startersleningen worden teruggestort in de rekening-courant bij SVn. Hiermee kunnen nieuwe startersleningen worden uitgegeven (revolverend fonds).

Regio

Van een aantal regiogemeenten zijn de verordeningen vergeleken. We zien geen grote afwijkingen bij andere gemeenten. De meeste gemeenten hanteren de NHG-grens als maximale koopsom. Een aantal gemeenten hebben het maximale leenbedrag opgetrokken tot de maximale € 50.000,-. Er is advies ingewonnen bij een lokale financieel adviseur welke veel te maken heeft met starters die een starterslening aanvragen. Gemeente Kaag en Braassem heeft besloten om voorzichtig te zijn met het te hoog optrekken van deze grens. Het is al niet makkelijk om de € 30.000,- die nu gehanteerd wordt terug te betalen in drie jaar tijd. We zien wel dat eigenlijk altijd het maximale bedrag van € 30.000,- wordt gevraagd. We bewegen daarom wel een beetje mee met de markt en kiezen we voor een lichte stijging van dit bedrag. Er is gekozen voor een bedrag van € 35.000,-.

Evaluatie

Bij SVn kunnen we altijd onze rekening-courant inzien en op deze manier kunnen we de aanvragen en aflossingen monitoren.

Roelofarendsveen, 20-2-2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,	
de loco-gemeentesecretaris,	de burgemeester,
J.J. Démoed	A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Verordening starterslening 2017
- Verordening starterslening 2024
- Raadsinformatiebrief d.d. 7 februari 2024