gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Aanvullend krediet startersleningen

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	D.J. Brummans
Datum commissiebehandeling	:	7 april 2022
Datum raadsbehandeling	:	14 april 2022
Agendering en agendanummer	:	RA 0801
Fase raadsbehandeling	:	Besluitvormend
Zaaknummer	:	369647

Bijlagen:
1 Evaluatie startersleningen

Gevraagd raadsbesluit

1. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 2.000.000 ten behoeve van de storting op de "Gemeenterekening Starterslening" en onder te brengen bij Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn);
2. De jaarlijkse rentelasten van € 30.000 te verwerken in de (meerjaren)begroting 2022-2025.

(Publieks)Samenvatting

In februari 2021 is de starterslening geactualiseerd. De belangrijkste wijziging was dat de maximale koop(-/aanneem)som om in aanmerking te komen voor een starterslening werd verhoogd van € 225.000 naar NHG kostengrens. Na een jaar zou een evaluatie uitgevoerd worden. Dit is nu gedaan. De belangrijkste conclusies zijn:

- Het merendeel van de startersleningen is verstrekt aan starters uit de gemeente (65%)
- Het merendeel van de startersleningen (66%) is gebruikt voor de financiering van woningen die voor de verruiming van de regeling niet binnen de voorwaarden van de regeling vielen, omdat de koopsom hoger was dan € 225.000,-.
- Het merendeel van de starters (69%) kreeg de maximale starterslening van € 40.000,- toegewezen.
- Het aantal verstrekte startersleningen is behoorlijk toegenomen.

Van de geactualiseerde startersregeling wordt veelvuldig gebruik gemaakt. Omdat het budget uitgeput dreigde te raken heeft de gemeenteraad op 4 november 2021 een aanvullend krediet beschikbaar gesteld. De populariteit van de regeling heeft ertoe geleid dat het budget wederom bijna uitgeput is. Omdat wij het belangrijk vinden om starters op de Moerdijkse woningmarkt te faciliteren, heeft de gemeenteraad besloten om wederom aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor startersleningen.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Bij de behandeling van het raadsvoorstel over de verruiming van de voorwaarden van de Verordening starterslening gemeente Moerdijk begin 2021 is besproken dat met de nieuwe regeling meer aanvragers in aanmerking komen voor een starterslening. Het gevolg hiervan kon zijn dat ondanks het revolverende karakter van de starterslening niet tijdig voldoende middelen terug zouden vloeien om aan de mogelijk toenemende vraag naar startersleningen te kunnen voldoen. In de loop van 2021 was hiervan al sprake. Daarom heeft de raad aanvullend krediet beschikbaar gesteld. Inmiddels dreigt het budget wederom uitgeput te raken. De starterslening is zo ontzettend populair dat het budget op korte termijn niet meer toereikend zal zijn voor nieuwe startersleningen.
Op 20 februari 2022 bedroeg het saldo € 820.452 Als rekening gehouden wordt met de uitstaande reserveringen bedraagt de bestedingsruimte € 255.159. Daarmee kunnen circa 6 startersleningen worden verstrekt. Dat is in lijn der verwachting. In het vorige raadsvoorstel was immers aangegeven dat met het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 1.000.000 circa 14 startersleningen konden worden verstrekt (rekening houdend met de al uitstaande reserveringen). Sinds het raadsbesluit zijn 8 aanvragen gedaan en was er op 20 februari 2022 nog ruimte voor circa 6 aanvragen; totaal 14 startersleningen.
Wanneer het budget precies uitgeput zal zijn, is niet exact te bepalen. Dit wordt namelijk beïnvloed door een aantal factoren. Ten eerste drukken reserveringen pas op het moment van passeren bij de notaris op het saldo. Ten tweede vloeien rente en aflossing ook weer terug. En tenslotte hangt het ook af van de hoogte van de gevraagde startersleningen.
Om te voorkomen dat op zeer korte termijn weer om extra krediet moet worden gevraagd, wordt voorgesteld om het budget met € 2.000.000 te verhogen. Met dit aanvullend krediet kunnen 50 startersleningen ter hoogte van het maximale bedrag van € 40.000 worden verstrekt.

Belang
Met startersleningen kunnen we starters faciliteren bij de aankoop van hun eerste woning.

Centrale vraag
Willen wij starters blijven faciliteren bij de aankoop van hun eerste woning?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Het continueren van de starterslening

Kaders

- Woonvisie gemeente Moerdijk
- Kadernota Moerdijk 2021-2024
    - We proberen huidige bewoners te behouden en nieuwe inwoners te trekken
    - Het aantal en soort woningen in onze gemeente past bij de samenstelling van onze bevolking
        - Zorgen voor voldoende huisvesting voor de doelgroep starters
- Verordening starterslening gemeente Moerdijk

Argumenten

Pro
1.1 Het geeft een beeld van het gebruik van de regeling.
In februari 2021 is de Verordening starterslening gemeente Moerdijk geactualiseerd. Daarbij is toegezegd dat de regeling na een jaar geëvalueerd zou worden. De evaluatie is als bijlage bijgevoegd.

2.1 Dan kan de starterslening worden gecontinueerd.
Eén van onze beleidsuitgangspunten is dat we inwoners willen behouden en nieuwe inwoners aan willen trekken, waaronder starters. Met de starterslening faciliteren we starters op de Moerdijkse woningmarkt.

Contra
2.1 Het brengt extra rentelasten met zich mee.

Alternatieven
2.1 Geen aanvullend krediet beschikbaar stellen.
Wanneer geen aanvullend krediet voor startersleningen beschikbaar wordt gesteld, kunnen nog circa 6 startersleningen worden aangevraagd (peildatum 20-02-2022). Daarna kunnen geen nieuwe startersleningen worden aangevraagd tot het moment dat er vanwege het revolverende karakter van de lening weer voldoende middelen teruggevloeid zijn.

Maatschappelijk draagvlak
-

Financiële consequenties
Dekking
De jaarlijkse rentelasten die voortkomen uit de aanvullende storting van € 2.000.000 die op de "Gemeenterekening Stimuleringslening" wordt ondergebracht bij SVn, bedragen € 30.000. Deze kosten dienen verwerkt te worden in de (meerjaren)begroting 2022-2025.
De uitgezette leningen leveren ook rentebaten die ten gunste komen van het saldo bij de SVn. Deze worden echter nog niet meegenomen in de financiële verwerking van dit voorstel omdat op dit moment nog onzeker is wanneer deze renteopbrengsten daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Beheervergoeding
Het SVn beheert de revolverende fondsen. Hiervoor betaalt de gemeente jaarlijks op 31 december een beheervergoeding van 0,5% op jaarbasis over het uitstaande saldo van de leningen. Deze kosten worden jaarlijks ten laste gebracht van de gemeenterekening Stimuleringsregeling. Deze kosten worden in praktijk gedekt door de rente-inkomsten uit de uitstaande leningen. De rente is immers hoger dan de beheervergoeding. Daarnaast betaalt de gemeente met ingang van 1 januari 2022 jaarlijks een vaste vergoeding van € 3.000.

Algemeen risico
De starterslening beweegt mee met de inkomensontwikkeling van de aanvrager. De eerste drie jaar is de lening renteloos en aflossingsvrij. De kans bestaat dat na afloop van de eerste drie jaar betrokkene (nog) niet in staat is om de verschuldigde rente en aflossing te betalen. Daarna kan betrokkene het inkomen laten hertoetsen om de actuele betaalcapaciteit vast te stellen. Eventuele nieuwe inkomensruimte wordt gebruikt om eerst rente en daarna aflossing op de lening te voldoen. Ook na het 6e, het 10e en het 15e jaar is weer een inkomenstoets mogelijk. Naar verwachting groeit in die periode het inkomen dusdanig, dat de aanvrager na verloop van tijd de marktconforme rente en aflossing kan betalen. Verlenging met opnieuw 3 jaar is dan mogelijk tot en met het 15e jaar. Blijkt in het 15e jaar het inkomen van de cliënt nog niet toereikend, dan blijft de vast te stellen maandtermijn (rente en aflossing) voor de gehele resterende looptijd van toepassing. Aflossing vindt dan plaats bij verkoop van de woning of na 30 jaar. Dit is mogelijk omdat de 1e hypotheek is afgesloten onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en dus na 30 jaar tenminste de helft van de lening is afgelost. Op dat moment ontstaat er voldoende ruimte voor aflossing van de hoofdsom van de starterslening. In bijzondere situaties bestaat de mogelijkheid dat bepaalde vorderingen uiteindelijk toch oninbaar blijken te zijn. Volgens SVn is het in Moerdijk twee keer voorgekomen dat een vordering oninbaar is gebleken. Het ging daarbij in totaal om € 14.690.
Sinds de invoering van de starterslening is € 4.950.000 beschikbaar gesteld voor startersleningen. Daarvan zijn nu 222 startersleningen verstrekt. Van die 222 startersleningen zijn inmiddels 82

startersleningen volledig afgelost. Op dit moment is in totaal € 1.982.599 aan aflossing en € 375.203 aan rente teruggevloeid in de regeling.

Subsidieverwerving
-

Communicatie
-

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,
Risico's
Zie financiële paragraaf.

Planning
Na accordering van het voorstel wordt het budget van € 2.000.000 ondergebracht bij SVn op de "Gemeenterekening Starterslening".

Evaluatie
-

Duurzaamheid
Met dit voorstel wordt ingezet op het behouden en aantrekken van jongeren.

Inkoop
-

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 15 maart 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 14 april 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 maart 2022,

overwegende dat:
- De gemeente inwoners wil behouden en nieuwe inwoners aan wil trekken, waaronder starters

gelet op:
- De Verordening starterslening gemeente Moerdijk

BESLUIT

1. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 2.000.000 ten behoeve van de storting op de "Gemeenterekening Starterslening" en onder te brengen bij Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn);
2. De jaarlijkse rentelasten van € 30.000 te verwerken in de (meerjaren)begroting 2022-2025.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 14 april 2022,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings A.J. Moerkerke