

Raadsvoorstel

Onderwerp	Aanvulling fonds startersleningen 2024		
Portefeuillehouder	M. Lahdo		
Team	Ontwikkeling en Strategie	Datum	11 juni 2024
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer	24Z01221
		Documentnummer	24.0014323

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. een bedrag van € 1.000.000 in het revolverend fonds startersleningen te storten.
-

Inleiding

Op 17 oktober 2017 heeft de gemeenteraad de 'Verordening Starterslening gemeente Losser' vastgesteld. Gemeente Losser heeft dit fonds ingesteld om starters op de woningmarkt de gelegenheid te bieden zich in de gemeente te (blijven) vestigen. Het doel van de starterslening is dat starters op de woningmarkt hiermee gemakkelijker een woning kunnen kopen. Gemeente Losser verstrekt startersleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) vanuit het fonds startersleningen. SVn beheert het fonds startersleningen en voert de taken met betrekking tot de financiële toets om in aanmerking te komen, verstrekken van leningen en innen van aflossingen uit. Het fonds Starterslening is een revolverend fonds. Dit betekent dat de rente en aflossingen terugvloeien in het fonds en dat dit opnieuw kan worden gebruikt voor het verstrekken van nieuwe leningen. Het aantal aangevraagde en verstrekte startersleningen is sinds begin 2023 opgelopen. Daarom is het fonds in het najaar van 2023 al eens aangevuld met € 500.000. De omvang van de aflossingen is kleiner dan de omvang van aangevraagde of inmiddels verstrekte leningen. Hierdoor is het beschikbare budget voor het aanvragen en verstrekken van nieuwe startersleningen voor de periode vanaf de zomer 2024 mogelijk onvoldoende. De gemeenteraad wordt daarom voorgesteld om een bedrag van € 1.000.000 in het fonds startersleningen te storten.

Beoogd effect

Voldoende middelen in het fonds starterslening gemeente Losser, waarmee jongeren en jonge gezinnen méér kans krijgen om een eerste woning in de gemeente Losser te kopen en in gemeente Losser gaan of blijven wonen.

Argumenten

- 1.1 *De gemeenteraad is volgens de Verordening Starterslening bevoegd gezag*
Artikel 3 lid 1 van de Verordening Starterslening gemeente Losser geeft aan dat de gemeenteraad het bedrag vaststelt dat beschikbaar is voor het toewijzen van startersleningen.
- 1.2 *Extra financiering van de starterslening geeft uitvoering aan het activiteitenprogramma Woonvisie 2021-2031*
Een van de acties uit het activiteitenprogramma in de Woonvisie 2021-2031 is het financieel zeker stellen van het verstrekken van voldoende startersleningen. Met het

aanvullen van het fonds wordt geregeld dat er weer voldoende middelen zijn voor nieuwe aanvragen.

1.3 *Extra middelen zijn nodig om startersleningen te kunnen blijven verstrekken*

In 2023 zijn er 17 startersleningen verstrekt voor een totaal van € 613.295, gemiddeld ruim € 36.000 per lening. In 2024 zijn er tot nu toe 12 aanvragen die voldoen aan de verordening (peildatum 30 mei 2024), die vervolgens aangevraagd kunnen worden bij SVn. Dit budget wordt tot het moment van verstrekking van de lening of vanwege eerdere beëindiging van de aanvraag gereserveerd. De beschikbare middelen in het fonds komen daarmee nu op € 61.000. Vanwege het aantal verstrekte startersleningen in 2023 en het aantal aanvragen dat tot nu toe is ontvangen, wordt voorgesteld om € 1.000.000 bij te storten. Met dit bedrag kan aan minimaal 25 starters een starterslening voor maximaal € 40.000 per lening verstrekt worden. Daarmee is er voor een langere periode genoeg budget, zeker als het totaal aantal aanvragen in 2024 vergelijkbaar is met 2023.

1.4 *De kosten van extra middelen worden binnen de begroting gedekt*

De vaste kosten voor het beheer van de starterslening door SVn bedragen € 2.295 (excl. btw). Daarnaast geldt er een variabele beheervergoeding. Het variabele deel bestaat uit een percentage van 0,5736% dat wordt berekend over de totale uitstaande bedragen van de leningen die door SVn zijn verstrekt. Deze kosten worden binnen de begroting gedekt. Wanneer het uitstaande totaalbedrag groter wordt, zal ook de variabele beheervergoeding toenemen. Voor 2023 bedroeg de totale beheervergoeding € 15.905,37. SVn beheert daarvoor het fonds startersleningen en voert taken met betrekking tot de financiële toets om in aanmerking te komen, verstrekken van leningen, innen van aflossingen en rente uit. Er is aandacht voor voldoende dekking in begroting voor de periode na 2024.

Kanttekeningen

1.1 *Bij het verstrekken van leningen is altijd het risico aanwezig dat aflossing en/of rente niet (volledig) worden terugbetaald.*

Het risico op niet terugbetalen is beperkt. De ervaringen tot nu toe wijzen uit dat van het niet kunnen voldoen aan de betalingsverplichtingen niet vaak sprake is. Tussen 2017 en heden is dat niet aan de orde geweest. Daarbij geldt ook nog dat indien leningnemer de lening niet meer kan betalen, de woning verkocht wordt met eventueel tekort. Dit tekort wordt afgedekt door de NHG.

1.2 *Niet iedere aanvraag die voldoet aan de verordening leidt tot verstrekking van de lening.*

De aanvraag van de starterslening verloopt in twee stappen. Eerst de toets aan de verordening door de gemeente en daarna de behandeling van de aanvraag bij SVn. Wanneer de aanvraag voldoet aan de verordening wordt het aangevraagde bedrag gereserveerd. Het komt voor dat wanneer de aanvraag aan de verordening voldoet, er daarna om bepaalde redenen geen aanvraag ingediend wordt bij SVn of dat geen lening wordt verstrekt door SVn. Dit betekent dat het eerder gereserveerde budget weer beschikbaar komt. In 2023 zijn er 27 aanvragen gedaan, waarvan uiteindelijk 18 aanvragen hebben geleid tot verstrekking van de starterslening in 2023 of 2024.

1.3 *Er is momenteel geen plafond ingesteld voor het financieren van startersleningen*

Voor de hoogte van het totaal aan te verlenen startersleningen is door de raad geen plafond ingesteld. Het wel opnemen van een dergelijk plafond en/of een aanpassing van de woonvisie is een politieke keuze. In de (ontwikkeling van) de financiële kengetallen, en dan met name de solvabiliteit, en de hiervoor genoemde risico's zitten niet direct argumenten voor opname van een dergelijk plafond en/of de hoogte daarvan. Er wordt in 2024 geëvalueerd. Daarbij wordt ook gekeken naar de voorwaarden en of er een plafond van financiering van de starterslening gewenst is.

Financiële dekking van het voorstel

Dekking van de gevraagde extra € 1.000.000 hoeft niet binnen de exploitatie (reguliere programmabegroting) te worden gevonden. De raad is bevoegd gezag om een besluit over de storting te nemen, maar een wijziging van de begroting is niet nodig. De noodzakelijke € 1.000.000 maken we vanuit de beschikbare liquide middelen (kas/banksaldi) over aan SVn. Voor zover de liquide middelen niet toereikend zijn trekken we met toepassing van het reguliere financieringsbeleid (vastgelegd in het treasury statuut) extra middelen aan. Tegenover deze kosten komt dan een toename van de vordering op derden (in dit geval de SVn) te staan. Daarmee verloopt het vrijmaken van extra middelen voor startersleningen volledig en resultaatneutraal via de balans. In de meerjarenbegroting is dekking opgenomen voor de jaarlijkse beheerskosten van de starterslening.

Participatie

Voor besluitvorming is nu geen participatie nodig.

Vervolg

Na besluitvorming om het revolverend fonds startersleningen aan te vullen, wordt het fonds weer gevuld en kunnen weer nieuwe leningen aangevraagd en verstrekt worden. Dit jaar volgt ook de evaluatie van de starterslening. In de programmabegroting is dit als resultaat voor 2024 benoemd.

Bijlagen

Corsa documentnr.	Omschrijving	Raad
23.0025212	(Concept)-Raadsbesluit	Ja

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 11 juni 2024

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

G.J. Kok