gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Aanvullend krediet startersleningen

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	D.J. Brummans
Datum commissiebehandeling	:	23 november 2021
Datum raadsbehandeling	:	16 december 2021
Agendering en agendanummer	:	RA 0804
Fase raadsbehandeling	:	Besluitvormend
Zaaknummer	:	331022

Gevraagd raadsbesluit

1. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 1.000.000,- 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 € 15.000,- te verwerken in de (meerjaren)begroting 2022-2025 via een begrotingswijziging 2022.

(Publieks)Samenvatting

Van de startersregeling, die in februari 2021 is geactualiseerd, wordt veelvuldig gebruik gemaakt. De populariteit van de regeling heeft ertoe geleid dat het budget bijna uitgeput is. Omdat wij het belangrijk vinden om starters op de Moerdijkse woningmarkt te faciliteren, hebben wij besloten om extra budget 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. Op dit punt zijn we bijna aanbeland. De starterslening is zo ontzettend populair dat het budget op korte termijn niet meer toereikend zal zijn voor nieuwe startersleningen.
Op 1 november 2021 zijn wij door SVn geïnformeerd dat binnenkort sprake zal zijn van een negatief saldo. Op dat moment bedroeg het saldo € 298.372,- positief. Als rekening gehouden wordt met de uitstaande reserveringen bedraagt de bestedingsruimte € 439.821,- negatief. Wanneer het budget uitgeput zal zijn, is niet exact te bepalen. Dit wordt namelijk beïnvloed door een aantal factoren. Ten eerste worden aanvragen nog steeds in behandeling genomen. Ten tweede drukken reserveringen pas op het moment van passeren bij de notaris op het saldo. Ten derde vloeien rente en aflossing ook weer terug.
Om te voorkomen dat op zeer korte termijn weer om extra krediet moet worden gevraagd, wordt voorgesteld om het budget met € 1.000.000,- te verhogen. Rekening houdend met de nu uitstaande reserveringen kunnen dan 14 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

- Paraplunota Maatschappij 2014-2030
  - Passende huisvesting voor de doelgroepen;
- 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 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
1.1 Het brengt extra rentelasten met zich mee.

Alternatieven
1.1 Geen aanvullend krediet beschikbaar stellen.
Wanneer geen aanvullend krediet voor startersleningen beschikbaar wordt gesteld, kunnen geen nieuwe startersleningen worden aangevraagd tot het moment dat er vanwege het revolverende karakter van de lening weer voldoende middelen teruggevloeid zijn. Lopende aanvragen worden nog wel afgehandeld. Dit laatste zal erin resulteren dat er tijdelijk sprake zal zijn van een negatief saldo waarover rente betaald moet worden.

Maatschappelijk draagvlak
-

Financiële consequenties
Dekking
De jaarlijkse rentelasten die voortkomen uit de aanvullende storting van € 1.000.000,- die op de "Gemeenterekening Stimuleringslening" wordt ondergebracht bij SVn, bedragen € 15.000,-. Deze kosten dienen verwerkt te worden in de (meerjaren)begroting 2022-2025 via een begrotingswijziging 2022.

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. Ervaringen van het Stichting Stimuleringsfonds Volkshuishuisvesting Nederlandse gemeenten en andere gemeenten geven echter aan dat de kansen hierop gering zijn.

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 € 1.000.000 ondergebracht bij SVn op de "Gemeenterekening Stimuleringslening".

Evaluatie
In het kader van de verruiming van de regeling is toegezegd dat de regeling na een jaar zal worden geëvalueerd. Dit zal in 2022 plaatsvinden.

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, 9 november 2021

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

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

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 16 december 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 november 2021,

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 € 1.000.000,- 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 € 15.000,- te verwerken in de (meerjaren)begroting 2022-2025 via een begrotingswijziging 2022.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 16 december 2021,

de griffier, de voorzitter,

A. Goslings A.J. Moerkerke