Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	24.0016566
Zaaknummer	Z24002660
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	28 november 2024
Datum besluitvormende raadsvergadering	12 december 2024
Van afdeling	Ruimte & Ondernemen
Onderwerp	Aanvulling krediet Starterslening
Portefeuillehouder	wethouders V.B. Buis en H.P.J.M. ter Veen

Samenvatting

De gemeente heeft een Verordening Starterslening welke als doel heeft om starters financieel te helpen bij het kopen van hun eerste woning indien het gat tussen het aankoopbedrag van het huis en de bancaire hypotheek niet te overbruggen is. Het beschikbare budget voor de starterslening is inmiddels echter opgesoupeerd. Aanvulling van het budget is nodig om een starterslening te kunnen blijven verstrekken.

Inleiding

De gemeente zet startersleningen in om starters op de woningmarkt te ondersteunen bij het kopen van een eerste woning in de gemeente Opmeer. Een starterslening overbrugt het verschil tussen het bedrag dat de jongere/starter met zijn/haar inkomen maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) en de kosten van het verkrijgen van de koopwoning in eigendom. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de starterslening vastgesteld op basis van de absolute

grens van 40.000 euro of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget. De starterslening wordt in opdracht van de gemeente door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verstrekt.

Voor jongeren/starters in de gemeente Opmeer is het moeilijk om aan een betaalbare koopwoning te komen, terwijl de behoefte onder deze doelgroep hoog is. In de Woonvisie 2023-2028 staat aangegeven dat de gemeente o.a. inzet op betaalbare koopwoningen voor starters/jongeren. Voor nieuwbouwprojecten geldt dat 66% van de woningen betaalbaar moeten zijn. Volgens de NHG-grens is de grens van betaalbaarheid 390.000 euro; dit is voor een (alleenstaande) jongere/starter in de meeste gevallen geheel niet betaalbaar. Een starterslening, welke tot een maximaal bedrag van 40.000 euro verleend kan worden, kan net die financiële steun bieden om toch over te kunnen gaan tot het kopen van een eerste woning.

In 2022 zijn 6 startersleningen beschikt, in 2023 waren dit er 9. Hoewel in de Woonvisie nog wordt uitgegaan van het verstrekken van gemiddeld 8 starterswoningen per jaar, laten actuele cijfers zien dat er in 2024 tot en met het 3e kwartaal al 16 startersleningen zijn beschikt, een forse stijging dus. Een nieuwe prognose gaat nu uit van 20 startersleningen per jaar in 2025 en 2026.

Er wordt dan ook voorgesteld om een totaal krediet van 2.000.000 euro beschikbaar te stellen voor het financieren van 10 startersleningen in de 2e helft van 2024, 20 leningen in 2025 en 20 leningen in 2026. Voor de berekening van dit krediet wordt uitgegaan van een maximaal bedrag van 40.000 euro per lening.

Voorgesteld besluit

1. een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van 2 miljoen euro voor startersleningen, zoals bedoeld in artikel 3, lid 1 van de Verordening starterslening gemeente Opmeer 2022

Argumenten

1.1 Het voorstel past binnen het bestaande beleid

In de Woonvisie 2023-2028 'Een (t)huis voor iedereen in Opmeer' wordt ingezet op o.a. de doelgroep jongeren/starters en het blijven aanbieden van startersleningen om zo de positie van de jongere/starter op de woningmarkt beter te positioneren.

1.2 Jongeren hebben met behulp van een starterslening meer kans op de koop van hun 1e woning

In de gemeente Opmeer is er onder jongeren een grote behoefte aan betaalbare koopwoningen. Maar, onder betaalbaar vallen koopwoningen tot een bedrag van 390.000 euro. Voor een starter op de woningmarkt is dit nauwelijks betaalbaar te noemen. Steeds meer jongeren wonen dan ook noodgedwongen nog bij hun ouders thuis in afwachting op een koopwoning die betaalbaar op de markt komt of een nieuwbouwproject dat moet voorzien in 'betaalbare' woningen. De behoefte aan financiële steun voor de aankoop van een 1e woning is dan ook stijgende. De prognose gaat uit van 20 aanvragen per jaar voor startersleningen in 2025 en 2026.

1.3 Het aantal aanvragen voor een starterslening stijgt
In onderstaand overzicht is het aantal toegewezen startersleningen in de afgelopen jaren vermeld. Er is duidelijk een verdubbeling van het aantal startersleningen in 2024 ten opzichte van de jaren ervoor.

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024 t/m Q3
Aantal toegewezen startersleningen	4	5	3	6	9	16

Eind 2025 zal de starterslening geëvalueerd worden en bekeken worden of de verordening nog voldoet of aangepast moet worden en wat dat betekent voor het krediet in de jaren tot 2030.

Kanttekeningen

1.1 Het uitgezette geld kan niet ingezet worden voor andere ambities
1.2 Het is nu een open einde regeling. Eind 2025 zal de starterslening geëvalueerd worden; dan kan ook bekeken worden of er per jaar een maximum aan het aantal verstrekkingen ingevoerd zou moeten worden.

Beoogd maatschappelijk effect

Het helpen van starters bij de eerste aankoop van een woning. Zowel in het Coalitie programma 2022-2026 Vitaal Opmeer als in de Toekomstvisie Opmeer 2030 Thuis in Opmeer wordt aandacht gevraagd voor oplossingen om starters te helpen aan betaalbare koopwoningen.

Wettelijk kader

Het College van B&W heeft op 23 juni 2022 de 'Verordening Starterslening gemeente Opmeer 2022' vastgesteld, welke vanaf 01 juli 2022 in werking is getreden.

Participatie

De vraag naar een starterslening is dit jaar verdubbeld. De starterslening voorziet dan ook in een behoefte onder de starters voor de aankoop van hun 1e woning.

Communicatie

Op de gemeentelijke website staat een toelichting over de starterslening. Op de themawebsite 'wonen' welke voor het eind van 2024 live gaat, wordt tevens nader ingegaan op deze mogelijkheid voor starters bij de aankoop van hun 1e woning. Na een positief besluit van de gemeenteraad wordt een bericht geplaatst op de gemeentelijke communicatiekanalen met een accent hoe aan te vragen. De teksten op www.opmeer.nl worden aangepast.

Financiën

Uitgaande van een behoefte prognose tot 2027 van totaal 50 startersleningen voor een maximaal bedrag van 40.000 euro wordt hierbij een krediet aangevraagd van 2 miljoen euro. Dit betreft een reservering uit het gemeentelijk budget. Het budget wordt gemandateerd aan het college en een deel ervan wordt steeds in deposito gezet bij SVn.

Het betreft eigen geld van de gemeente; er hoeft geen lening te worden aangetrokken, de gemeente zet de lening juist uit en ontvangt aflossing en rente. Het is dus een 'revolverend fonds'; de maandelijkse rente en aflossingen komen weer ten goede aan het beschikbare budget. De lening wordt opgenomen als langlopende vordering onder de activa op onze balans.

Het SvN rekent beheerkosten, welke betaald worden uit de rente over de uitgezette leningen. Risico's zijn niet groot, het betreft immers een hypotheekverstrekking, wel is het ingelegde geld voor langere tijd niet inzetbaar voor andere investeringen.

Uitvoering

Een aanvraag voor een starterslening wordt bij het college ingediend. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van 40.000 euro of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget. De toewijzing door het college vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de starterslening worden ingediend bij SVn. SVn stelt de definitieve hoogte van de starterslening vast op basis van de financiële toets.
De starterslening wordt in opdracht van de gemeente door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verstrekt.

Bijlagen

1. Verordening starterslening gemeente Opmeer 2022

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op (vul hier de wettelijke grondslag in op basis waarvan de gemeenteraad dit besluit neemt);

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 okt. 2024,

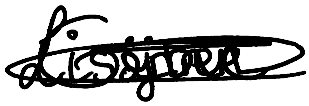
gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 28 nov. 2024;

besluit:

1. een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van 2 miljoen euro voor startersleningen, zoals bedoeld in artikel 3, lid 1 van de Verordening starterslening gemeente Opmeer 2022

Besloten in de raadsvergadering van 12 december 2024.





G.J. van den Hengel
voorzitter

L. Gijben
griffier