Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering
14 december 2023

Datum
16 oktober 2023

Agendanummer
9

Portefeuillehouder
W. Foppen

Zaaknummer
018452209

Onderwerp
Verhogen kredietfaciliteit SVn startersleningen

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit
Het huidige beschikbare budget van € 1,35 miljoen (beschikbare ruimte op 31-12-2022) voor startersleningen in het revolverende investeringsfonds van de gemeente Urk bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) te verhogen met twee miljoen tot € 3,35 miljoen.

Inleiding
Op 15 december 2022 is de Verordening Starterslening 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. De verordening uit 2015 was verouderd. Door het vervangen van de verordening uit 2015 met de verordening uit 2023, zijn er weer woningen in aanmerking gekomen als starterswoning. In de nieuwe verordening wordt de NHG-grens aangehouden. Starters kunnen een lening aanvragen die maximaal 10% van de NHG-grens bedraagt. Door het aanhouden van deze grens hoeft de verordening zelf niet aangepast te worden. Het beschikbare budget uit het fonds starterslening van de gemeente Urk bij de SVn vraagt wel om een aanpassing.

De partijen SGP, CDA en CU hebben gelijktijdig met het vaststellen van de Verordening Starterslening 2023 een motie ingediend met het verzoek *“tijdig met een voorstel voor aanvullend krediet of andere wijzigingen naar de raad te komen zodat de werking en het aanbod goed op de vraag blijft aansluiten”*. Na het analyseren van de aanvragen in 2023 en het aantal woningen die in ‘Het Nieuwe Dorp’ van de Zeeheldenwijk te koop worden aangeboden, is geconcludeerd dat een verruiming van het budget nodig is. Door het budget nog in 2023 te verhogen is de gemeente voorbereid op alle verwachte nieuwe aanvragen van startersleningen om een koopwoning te kunnen financieren in ‘Het Nieuwe Dorp’ van de Zeeheldenwijk.

Het is nog niet bekend hoeveel starters een lening aanvragen. Er zijn daarom aannames gedaan, uitgaande van maximale leenbedragen om te voorkomen dat er straks toch te weinig budget beschikbaar is. Er moet rekening worden gehouden met het feit dat alle woningen in ‘Het Nieuwe Dorp’ straks gelijktijdig in de verkoop gaan en aanvragen voor de startersleningen ook (bijna) gelijktijdig binnen zullen komen. Er zijn aannames gedaan, omdat het niet mogelijk is om in de portemonnee van de starters te kijken en de markt onvoorspelbaar is. Het is altijd mogelijk dat er minder aanvragen worden gedaan dan is aangenomen, daarom wordt het bedrag van 2 miljoen niet in één keer in het fonds gestort (zie onder financiën). Het storten van de bedragen gebeurt in delen. Pas na constatering dat het fonds bijna leeg is, wordt er een nieuwe storting gedaan (tot maximaal € 3,35 miljoen na besluit) om weer nieuwe leningen te kunnen verstrekken.

Beoogd resultaat / effect

Het verhogen van het beschikbare budget in het investeringsfonds bij het SVn heeft als doel om zo veel mogelijk starters die aangewezen zijn op een starterslening voor het kopen van een woning, een lening te kunnen verstrekken.

Argumenten

1.1 Door het verhogen van het beschikbare budget wordt voorkomen dat er starters achter het net vissen zodra de woningen in 'Het Nieuwe Dorp' van de Zeeheldenwijk in de verkoop gaan.
Op dit moment is er nog budget beschikbaar om startersleningen uit te keren. Naar verwachting zal dit niet voldoende zijn om starters die een bestaande woning kopen én starters die straks een nieuwbouwwoning in 'Het Nieuwe Dorp' kopen te voorzien van een lening.

Er is € 1,35 miljoen beschikbaar voor startersleningen in het revolverende investeringsfonds van de gemeente Urk bij het SVn. Het maximale leenbedrag bedraagt op dit moment 10% van de NHG-grens: € 40.500. Naar alle waarschijnlijkheid neemt dit bedrag volgend jaar toe na een stijging van de NHG-grens. Met het budget van € 1,35 miljoen kunnen er 33,3 leningen worden verstrekt uit het fonds. Volgend jaar zijn dit er op basis van het huidige beschikbare bedrag dus minder na verhoging van de NHG.

Tot en met oktober 2023 zijn er 11 leningen verstrekt voor de aankoop van bestaande woningen. Er is dus nog een mogelijkheid voor het aanvragen van 22 leningen. Voor de berekening is uitgegaan van aanvragen voor een maximale leencapaciteit. In werkelijkheid maakt niet iedereen gebruik van de maximale leencapaciteit en kunnen er dus iets meer leningen worden verstrekt dan aangegeven.

Er komen op korte termijn veel woningen in de verkoop in 'Het Nieuwe Dorp'. Daarvan hebben er 66 woningen een vraagprijs van €324.000 of minder (80% van NHG-grens, een voorwaarde voor het aanvragen van de starterslening)[1]. Er wordt aangenomen dat er circa 50 startersleningen worden aangevraagd voor de woningen onder de €324.000. Opgemerkt zal worden dat een deel van deze leningen ook nog met het huidige budget verstrekt kan worden. Echter is het zo dat er ook starterswoningen vrijkomen in de bestaande kernen vanwege doorstroming. Er zullen bijvoorbeeld rijwoningen in de bestaande kernen worden verkocht om een twee-onder-één-kapwoning te kopen in de Zeeheldenwijk. Voor deze vrijgekomen woningen zal een deel van de starters een starterslening aanvragen. Er is daarom bewust gekozen om een denkbeeldige lijn te trekken tussen aanvragen voor bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. Hiermee wordt voorkomen dat er starters achter het net vissen.

Op 14 oktober heeft de gemeente Urk een woonbeurs georganiseerd. Er was veel belangstelling en de reacties waren positief. Er zijn tijdens de woonbeurs ook veel vragen gesteld over de starterslening aan zowel makelaars als gemeenteambtenaren. Op basis hiervan is de verwachting dat er veel starters een starterslening aanvragen voor de woningen in 'Het Nieuwe Dorp'.

1 Een voorwaarde om een starterslening aan de kunnen vragen is dat de vraagprijs niet meer dan 80% van de NHG-grens bedraagt. In 2023 betekent dit alle koopwoningen met een vraagprijs van € 324.000 of minder. De NHG-grens voor 2024 is nog niet bekend. De afgelopen jaren is de NHG-grens verhoogd. Bij een stijging van de NHG-grens komen er meer woningen in aanmerking waarvoor een starterslening kan worden aangevraagd.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

Via het SVn verstrekt de gemeente zowel stimuleringsregelingen (onderhoud en restauratie panden oude dorp) als startersleningen. De gemeente heeft in de loop van de jaren enkele stortingen gedaan bij het SVn waarmee via het SVn beide soorten leningen zijn verstrekt. De rente- en aflossingen worden gedaan bij het SVn en het SVn houdt die in rekening-courant beschikbaar voor het verstrekken van nieuwe leningen. De vergoedingen voor het SVn worden door het SVn op deze rc-verhouding in mindering gebracht. De stand van de rc-verhouding geeft de ruimte weer die het SVn heeft om nieuwe leningen te verstrekken zonder dat de gemeente bij hoeft te storten. Per 31 december 2022 is het beeld van de restantschulden op leningen en de ruimte in rekening-courant, als volgt:

	schuldrest leningen 31-12-2022	ruimte bij SVn (r.c.) 31-12-2022	totaal uit-staand bij/via SVn 31-12-2022
Stimuleringsleningen oude dorp	1.355.000	1.071.000	2.426.000
Startersleningen	875.000	1.350.000	2.225.000
Totaal	**2.230.000**	**2.421.000**	**4.651.000**

Bij het SVn kan de ruimte tussen de beide soorten leningen onderling worden uitgewisseld, afhankelijk van de gemeentelijke behoefte.
Het verstrekken van de leningen als zodanig raakt de gemeentelijke begroting niet: de leningen worden op enig moment terugontvangen. Wel zit er een verschil tussen de gemiddelde rentelast die het bij het SVn gestalde geld geacht wordt te kosten (de gemiddelde omslagrente) en de daadwerkelijke rente die op de leningen wordt ontvangen. Daarnaast brengt het SVn kosten bij de gemeente in rekening. Voor de huidige leningen en r.c. zijn de betreffende bedragen verwerkt in de begroting. Afhankelijk van de nieuwe aanvragen worden de kosten en opbrengsten gemonitord en zo nodig ieder begrotingsjaar aangepast in de gebruikelijke P&C-cyclus.

In verband met de uitgifte percelen Zeeheldenwijk wordt verwacht dat de huidige totale ruimte bij het SVn op enig moment niet meer voldoende zal zijn. De uitbreiding van de kredietfaciliteit met twee miljoen wordt niet direct geheel gestort bij het SVn. Afhankelijk van het verloop van de te verstrekken stimulerings- en startersleningen wordt het SVn voorzien van nieuw werkkapitaal, tot maximaal twee miljoen nieuw kapitaal boven wat op grond van de stortingen tot nu toe beschikbaar is voor het SVn.

Bijlagen

Bijlage 1 – Woningen geschikt voor starterslening ‘Het Nieuwe Dorp’ – overzichtskaart
Bijlage 2 – Woningen geschikt voor starterslening ‘Het Nieuwe Dorp’ – ingezoomd

Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H. van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Zaaknummer
018452209

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 16 oktober 2023

gezien het advies van commissie 1 d.d. 20 november 2023

besluit:

het huidige beschikbare budget van € 1,35 miljoen (beschikbare ruimte op 31-12-2022) voor startersleningen in het revolverende investeringsfonds van de gemeente Urk bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) te verhogen met twee miljoen tot € 3,35 miljoen.

Urk, 14 december 2023,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier, de voorzitter,