Advies

Mandaat voor budget starterslening

Doelenboom

Programma	**8**	**Goed wonen, goede bereikbaarheid**
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.2	Meer perspectief op de woningmarkt creëren
Operationeel doel	8.3.2.1	Mogelijkheden voor starters op de woningmarkt creëren

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. de starterslening aan te vullen.
2. het college te mandateren om extra budget vrij te maken voor de starterslening tot een maximum van totaal € 2.000.000,-.
3. het college te verzoeken verantwoording af te leggen via de jaarrekening.

Toelichting

De Startersregeling is een groot succes geweest de afgelopen jaren en zoals verwacht is deze veel aangevraagd voor de nieuwgebouwde woningen in de buitendorpen. Hierdoor is het in 2023 beschikbaar gestelde budget bijna uitgegeven. Om aan de nieuwe aanvragen voor starterslening te kunnen voldoen, wordt de raad gevraagd het college te mandateren om extra budget vrij te maken voor de starterslening tot een maximum van totaal € 2.000.000,-. De kosten die gepaard gaan met extra budget kunnen meegenomen worden in de tussenrapportage 2025.

Consequenties

Financieel	☑ Ja	☐ Nee	Majeure risico's	☐ Ja	☑ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja	☑ Nee	Beheer	☐ Ja	☑ Nee
Juridisch	☐ Ja	☑ Nee	Belanghebbenden	☐ Ja	☑ Nee
Beleid	☐ Ja	☑ Nee	Structuurvisie	☐ Ja	☑ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja	☑ Nee	Regie		
Deregulering	☐ Ja	☑ Nee	**Zaaknummer**	3560741	

Bijlagen

Geen bijlagen.

Mandaat voor budget starterslening

Samenvatting

Het college besluit de raad voor te stellen om het college mandaat te geven om extra budget voor de starterslening beschikbaar te stellen. Sinds 2023 zijn er veel nieuwbouwwoningen op de markt gekomen. Voor deze woningen is, zoals verwacht, dankbaar gebruik gemaakt van de starterslening. Voor de komende jaren staan er nog een aantal woningbouwprojecten in de planning. Zowel in de koop als huur categorie. Dit kan voor doorstroming zorgen, waardoor starterswoningen beschikbaar kunnen komen. Om snel te kunnen handelen wanneer het budget bij SVn op dreigt te raken vraagt het college mandaat aan de raad om extra budget beschikbaar te stellen tot een maximum van totaal € 2.000.000,-

De raad zal periodiek middels een RIB geïnformeerd worden over het beschikbare budget.

Sinds september 2013 zijn er 162 woningen met behulp van een starterslening aangekocht. Inmiddels zijn er van deze leningen al 55 afgelost. De starterslening voorziet duidelijk in een behoefte bij de start op de woningmarkt.

Mandaat voor budget starterslening

Argumenten tot advies

De starterslening, bedoeld voor starters op de woningmarkt, is een succes! Inmiddels heeft de raad zeven keer budget vrij gemaakt voor de starterslening. In totaal een bedrag van € 4.200.000,-. Vier keer een bedrag van € 300.000,- (exclusief beheerskosten SVn) bijgedragen voor het verstrekken van de Starterslening, te weten in september 2013, september 2014, mei 2016 en in november 2016. In maart 2021 heeft de raad een bedrag van € 400.000,- (exclusief beheerkosten SVn) bijgedragen en in juni 2022 € 600.000,- (exclusief beheerkosten SVn). De laatste keer in juni 2023 heeft de raad € 2.000.000,- (exclusief beheerkosten SVn) vrijgemaakt. Dit budget is ondergebracht in een revolverend fonds bij SVn.

Sinds september 2013 zijn er 162 woningen met behulp van een starterslening aangekocht. Inmiddels zijn er van deze leningen al 55 afgelost. De starterslening voorziet duidelijk in een behoefte bij de start op de woningmarkt.

Onderstaande tabellen geven een overzicht hoeveel leningen er per jaar worden aangevraagd en wat er jaarlijks aan rente en aflossing wordt betaald en in het fonds terugkomt.

Jaartal	Aantal leningen
2013	**1**
2014	**16**
2015	**9**
2016	**11**
2017	**11**
2018	**10**
2019	**10**
2020	**4**
2021	**15**
2022	**14**
2023	**13**
2024	**37**
2025	**11**
Eindtotaal	**162**

Jaartal	Ontvangen aflossingen
2016	€ 20,56
2017	€ 1.821,91
2018	€ 4.205,90
2019	€ 15.355,03
2020	€ 22.596,50
2021	€ 25.992,78
2022	€ 35.999,90
2023	€ 45.780,76
2024	€ 59.965,22
2025	€ 18.855,31
Eindtotaal	**€ 230.593,87**

Jaartal	Ontvangen rente
2016	€ 67,50
2017	€ 10.629,71
2018	€ 20.757,40
2019	€ 15.689,29
2020	€ 12.249,56
2021	€ 11.024,26
2022	€ 14.544,41
2023	€ 18.189,48
2024	€ 21.513,22
2025	€ 6.349,58
Eindtotaal	**€ 131.014,41**

In juni 2023 is er voor het laatst budget aangevraagd en afgesproken dat wanneer er nog ca. € 300.000,- in het fonds zit er een aanvullende advisering zal plaatsvinden. Dit om te voorkomen dat de starterslening (tijdelijk) stopgezet moet worden. Ten tijde van het schrijven van dit advies is er nog een budget van ca. € 150.000,- bij de gemeente en € 250.000,- bij SVn.

Mandaat

Het budget dat aangevraagd is in 2023 is, zoals verwacht, vrij snel opgegaan aan de betaalbare koopwoningen in de buitendorpen. Daarnaast worden er nog steeds woningen bijgebouwd, zowel koop als huurwoningen. Dit kan voor doorstroming gaan zorgen en hierdoor kunnen starterswoningen vrijkomen. Ook is Woontij voornemens om woningen te verkopen.

Het extra budget wordt in delen, van € 300.000,- overgemaakt naar het fonds met een maximum van € 2.000.000,-. De raad wordt periodiek op de hoogte gehouden van het beschikbare budget middels een RIB. Het voordeel hiervan is dat het college snel kan handelen wanneer het budget bij SVn op dreigt te raken. Op het moment dat het nu ter beschikking te stellen extra budget van € 2.000.000,- weer richting de € 300.000,- gaat zal er weer advisering plaatsvinden.

Alternatieven Mandaat

1. Geen extra budget meer beschikbaar stellen. Op dit moment zit er nog voldoende budget in het fonds voor ca. 7 startersleningen. Wanneer dit budget op is kunnen er weer startersleningen worden gegeven op het moment dat er voldoende bestaande leningen zijn afgelost.
2. Of periodiek blijven aanvragen, bijvoorbeeld opnieuw € 600.000. Wanneer er nog € 200.000,- budget is, opnieuw budget aanvragen. Hierbij bestaat eerder de kans dat er soms (tijdelijk) geen leningen uitgegeven kunnen worden.

Consequenties van het advies

- **Financieel**

Dekking			
Geen dekking *	☑ Begroting	☐ Halfjaarrapportage	☐ Jaarrekening
Beheerskosten SVN, meenemen met de tussenrapportage 2024	€ 10.000 structureel extra in de begroting vanaf 2026.		

*** Toelichting**
De gemeente Texel heeft een revolverend fonds geopend bij SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting). Het uit te geven bedrag wordt geboekt als 'vordering', zodat geen beslag op de Algemene Reserve gelegd hoeft te worden. Wel heeft het gevolgen voor onze liquiditeitspositie.
De structurele lasten zijn 0,5% van de uitstaande hoofdsom (aan startersleningen) te betalen aan de SVN. Dus als alle startersleningen zijn verstrekt, betaalt de gemeente 0,5% van € 6.200.000,- = 31.000,- per jaar. In de begroting 2025 is al voor beheerskosten een structureel bedrag opgenomen van € 21.000,-, dit moet in 2026 worden verhoogd tot € 31.000,-.

De leningen zijn op basis van hypothecaire zekerheid met NHG, dus er is geen financieel risico voor de gemeente.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Verordening Starterslening.

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Mandaat voor budget Starterslening

Doelenboom

Programma	**8**	**Goed wonen, goede bereikbaarheid**
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.2	Meer perspectief op de woningmarkt creëren
Operationeel doel	8.3.2.1	Mogelijkheden voor starters op de woningmarkt creëren

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Besluit

1. de starterslening aan te vullen.
2. het college te mandateren om extra budget vrij te maken voor de starterslening tot een maximum van totaal € 2.000.000,-.
3. het college te verzoeken verantwoording af te leggen via de jaarrekening.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 mei 2025,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 3560741

Bijlagen

Geen bijlagen.