

Voorstel aan de raad

Nummer: 25.067

Portefeuille: D.A. Grimbergen
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Kredietplafond starterslening

Voorgesteld besluit

1. Starters op de woningmarkt blijvend te helpen met de aankoop van hun eerste koopwoning en daarvoor het kredietplafond van de starterslening te verhogen door een keuze te maken uit de onderstaande keuzemogelijkheden:
2. Voorkeurkeuze: Het kredietplafond van de starterslening met €20.000.000,- te verhogen tot €46.000.000,-.
3. Alternatief 1: Het kredietplafond trapsgewijs te verhogen, dus in 2025 met €10.000.000,- te verhogen tot €36.000.000,- en in 2026 opnieuw te verhogen met €10.000.000,- tot €46.000.000,-.
4. Alternatief 2: Het kredietplafond alleen met €10.000.000,- te verhogen tot €36.000.000,-.

Urgentie Raad

Het kredietplafond zal naar verwachting medio januari 2025 bereikt. Bij het bereiken van het kredietplafond zal de regeling stop worden gezet waardoor nieuwe aanvragen niet mogelijk zullen zijn. Om die reden wordt gepleit om dit voorstel voortvarend te behandelen, bij voorkeur in de raadsvergadering van 25 februari 2025.

Voorgaande besluitvorming

165. RB verhoging kredietplafond starterslening

Inleiding

De starterslening is in de gemeente Lelystad al jaren een instrument om de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen. De lening is bedoeld om starters te helpen op de koopwoningmarkt. Met deze lening wordt het verschil overbrugd tussen de prijs van het huis dat een koopstarter wil kopen en het maximale leenbedrag. De starterslening is een aanvullende lening op de normale hypotheek. De starterslening gemeente Lelystad is voor het eerst ingevoerd in 2013. Hierna volgden enkele (technische) wijzigingen en verhogingen van het kredietplafond in 2014, 2016, 2017, 2018, 2022 en 2023.

Bij het bereiken van het kredietplafond zal de regeling stop worden gezet waardoor nieuwe aanvragen niet mogelijk zullen zijn. Dat zal naar verwachting medio januari 2025 gebeuren.

Bij het vorige raadsbesluit (18 juli 2023) is er €15.000.000,- aanvullend toegekend. Dit is in ca. 1,5 jaar besteed.

Argumenten

1. Het kredietplafond van de starterslening te verhogen.

1.1. *Zo blijven we de Lelystadse koopstarter helpen bij de aankoop van hun eerste koopwoning.*

Door verruiming van het kredietplafond kunnen er weer startersleningen worden verstrekt.

Met deze lening is het voor de koopstarter beter mogelijk om een eerste koopwoning te

kopen in de oververhitte woningmarkt.

Het huidige kredietplafond bedraagt €26.000.000,-. Bij het bereiken van het kredietplafond zal de regeling stop worden gezet waardoor nieuwe aanvragen niet mogelijk zullen zijn. Door het kredietplafond te verhogen, komt er weer ruimte om startersleningen te verstrekken.

1.2. *De starterslening wordt nog altijd veelvuldig gebruikt.*

Momenteel schrijft het college gemiddeld iets meer dan 1 starterslening uit per dag (dus ca. 30 per maand) met een gemiddeld leenbedrag van €51.000,-. Dit geeft de noodzaak en de werking van de starterslening aan.

1.3. *De middelen vloeien uiteindelijk weer terug naar de gemeente.*

De starterslening is een revolverend fonds dus de middelen vloeien uiteindelijk weer terug naar de gemeente. De aanvragen gaan vanwege de oververhitte woningmarkt harder dan de terugbetalingen.

1.4. *De gemeente loopt geen financieel risico.*

Sinds 1 januari 2014 geldt een eigen risico van 10% op verliezen bij NHG-hypotheken. SVn neemt dit eigen risico tot op heden volledig voor haar rekening. Dit blijft in ieder geval zo tot 1 januari 2026.

1.5. *Er zijn geen problemen geconstateerd bij aflossingen.*

Na 30 jaar is de starterslening volledig annuïtair afgelost. Tot nu toe zijn er in Lelystad geen ervaringen met wanbetalingen; enkelen lossen de starterslening zelfs al eerder volledig af.

Om te voorkomen dat iemand (in de toekomst) niet genoeg financieel draagvlak heeft om een lening aan te gaan, wordt een krediettoets uitgevoerd door SVn. Dit om vooraf te toetsen of iemand een starterslening financieel kan dragen en de Gemeente Lelystad geen onnodig extra risico loopt.

2. Voorkeurkeuze: Het kredietplafond van de starterslening met €20.000.000,- te verhogen tot €46.000.000,-.

2.1. *Met deze voorgestelde verhoging kunnen we weer even vooruit.*

Dankzij de vorige kredietplafondverhoging konden we 1,5 jaar lang koopstarters helpen. Met deze voorgestelde verhoging verwachten we weer ca. 1,5 jaar koopstarters te kunnen helpen.

3. Alternatief 1: Het kredietplafond trapsgewijs te verhogen, dus in 2025 met €10.000.000,- te verhogen tot €36.000.000,- en in 2026 opnieuw te verhogen met €10.000.000,- tot €46.000.000,-.

3.1. *In één keer €20.000.000, - is een druk op de begroting.*

Door het kredietplafond trapsgewijs te verhogen is het voorgestelde besluit mogelijk beter te financieren.

4. (4) Alternatief 2: Het kredietplafond alleen met €10.000.000,- te verhogen tot €36.000.000,-.

4.1. *Er is geen budget om €20.000.000, - vrij te maken in de begroting.*

Door een lagere verhoging van het kredietplafond voor te stellen is het voorgestelde besluit mogelijk beter te financieren.

Kanttekeningen

1. Het kredietplafond van de starterslening te verhogen.

1.1 *Het blijft een kostenpost.*

Hoewel de starterslening een revolverend fonds is zullen de middelen in eerste instantie wel vrijgemaakt moeten worden en kunnen die niet ingezet worden voor andere doeleinden.

De starterslening bewijst echter zijn waarde. Er wordt nog altijd veelvuldig gebruik van gemaakt wat aangeeft dat de koopstarter dit steuntje in de rug nodig heeft. Op het moment van schrijven bieden 292 gemeenten een starterslening aan.

1.2 *Waarom alleen de koopstarter helpen.*

Er zijn namelijk wel meer mensen die een financieel steuntje in de rug kunnen gebruiken. Alleen het recht op behoorlijke huisvesting is een fundamenteel mensenrecht. Daarom is het een verplichting van de overheid om te zorgen dat iedereen een huis moet kunnen verkrijgen. De starterslening helpt daarbij. De koopstarter heeft het daarnaast nog altijd moeilijk op de oververhitte woningmarkt. De huizenprijzen blijven sterk stijgen en de koopstarter kan daarbij (nog) niet profiteren van overwaarde uit de verkoop van een vorige woning en heeft daardoor een ongelijke uitgangspositie op de woningmarkt. Daarnaast zorgt het helpen van de koopstarter in de meeste gevallen voor doorstroming doordat zij een huurwoning achterlaten die weer door een ander huishouden bewoond kan worden.

Tot slot steunt de gemeente Lelystad niet alleen financieel de koopstarter, in totaal biedt de gemeente 5 leningen aan. De maatwerklening, de verzilverlening, lening hypothecair en lening consumptief.

1.3 *Het betalingsrisico blijft aanwezig.*

Het risico van niet betalen van de inwoner wordt door de gemeente zeer beperkt geacht op basis van gegevens uit het verleden: tot op heden is het nog niet voorgekomen dat de gemeente een volledige lening af moest boeken.

1.4 *Financieel risico voor de gemeente*

Het rente risico voor de gemeente wordt afgedekt door de rente welke ontvangen wordt op de leningen vanaf het 4^{de} jaar. Op dit moment is de rente 3,6%, de beheervergoeding is 0,5% wat er in resulteert dat wij dekking hebben voor 3,1% rente op onze eigen leningen. De huidige rente voor de gemeente is lager. Hiermee is dit risico ook minimaal te noemen.

3. Alternatief 1: Het kredietplafond trapsgewijs te verhogen, dus in 2025 met €10.000.000,- te verhogen tot €36.000.000,- en in 2026 opnieuw te verhogen met €10.000.000,- tot €46.000.000,-.

3.1 *Als het kredietplafond eerder wordt bereikt zullen nieuwe aanvragen tijdelijk niet mogelijk zijn.*

Het risico bij deze keuze is dat wanneer het kredietplafond eerder wordt bereikt dan de verhoging in 2026, nieuwe aanvragen tijdelijk niet mogelijk zullen zijn. Dit maakt het instrument onbetrouwbaarder en verslechtert de positie van de koopstarter tijdelijk.

4. Alternatief 2: Het kredietplafond alleen met €10.000.000,- te verhogen tot €36.000.000,-.

4.1 *Het voorgestelde besluit starterslening zal dan vaker op de raadsagenda staan.*

Als de huidige trend zich doorzet zal de €10.000.000,- mogelijk al niet genoeg zijn om dit jaar door te komen. Bij een verhoging met €20.000.000,- verwachten we weer ca. 1,5 jaar koopstarters te kunnen helpen.

Financiën

Beheerskosten SVn

De SVn beheert de uitgezette leningen en draagt zorg voor het debiteuren beheer, gemeente Lelystad betaalt hiervoor 0,6% per jaar van het openstaande bedrag aan startersleningen.

De looptijd van de lening is 30 jaar. Na het verstrekken van de starterslening wordt door de lener in de eerste 3 jaar geen rente en aflossing betaald over het openstaande leenbedrag. Daardoor ontstaat er rentederving. Deze rentederving is in de praktijk niet zichtbaar. De ontvangen rente wordt gebruikt om het fonds weer aan te vullen (revoluerend karakter). Als gevolg van het feit dat de eerste 3 jaar geen rente en aflossing wordt betaald komt er minder snel geld terug in het fonds en zal het plafond sneller bereikt worden. Na 3 jaar, als de lener draagkrachtig genoeg is, gaat diegene rente en aflossing betalen.

Uitvoeringskosten Gemeentelijke organisatie:

Uitvoeringskosten worden door de gemeentelijke organisatie gemaakt om de aanvraag te toetsen aan de eisen in de verordening en ook om het proces van aanvragen te begeleiden en te ondersteunen. De gemeentelijke uitvoeringskosten worden gedekt door reeds bestaande middelen en zijn afdoende om deze verhoging op te vangen.

Het verhogen van het kredietplafond met €10.000.000,- of €20.000.000,- heeft het volgende effect op de balans; aan de activa kant nemen de Uitgezette leningen toe met €10.000.000,- of €20.000.000,- en aan de passiva kant nemen de Langlopende leningen toe met €10.000.000,- of €20.000.000,-. Dit resulteert in een marginaal effect op de netto schuldquote. Op dit moment zijn echter voldoende liquide middelen binnen de gemeente aanwezig en hoeven geen/minder leningen aangetrokken te worden.

De liquide middelen worden in fases op basis van de vraag op de rekening derden bij SVn gestort. Dit houdt in er voor maximaal een paar maanden aan leningen op de rekening staat en dat dit pas aangevuld wordt als de ondergrens op de rekening bereikt is waardoor de verhoging van het plafond niet in één keer aangesproken wordt maar in termijnen zodra benodigd.

Vervolg

Na de verhoging van het kredietplafond starterslening wordt de uitvoering van de verordening Starterslening gemeente Lelystad gecontinueerd.

Lelystad, 28 januari 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de interim secretaris,

A.N. van den Bergh

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*