RAADSVOORSTEL
ZAAKNUMMER: 07431002696

AGENDANUMMER: 04

COMMISSIE Ruimte op 18 april 2024

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Het verhogen van het krediet ten behoeve van startersleningen	-1-	14 mei 2024	24.05.XX	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
Sinds de gemeente Asten gestart is met het verstrekken van startersleningen is er aan SVn 2,4 miljoen euro verstrekt. In totaal zijn hier tot nu toe 66 startersleningen mee verstrekt. Op dit moment is het krediet nog toereikend voor ca. 5 startersleningen. Aangezien dit onvoldoende is om in de toenemende vraag naar startersleningen te voorzien, wordt een verhoging van het krediet met € 3.000.000,= gevraagd.

Beslispunten
De raad besluit:
1. Een extra krediet van € 3.000.000,= beschikbaar te stellen ten behoeve van de starterslening en de begroting te wijzigen conform advies.

Inleiding
Door de wijziging in de Verordening Starterslening gemeente Asten 2021 – waarbij de maximale koopsom is verhoogd naar NHG-grens – zijn er meer woningen in de gemeente die in aanmerking komen voor een starterslening, zowel in bestaande bouw als in nieuwbouw. Dit heeft geresulteerd in een toename van het aantal starterslening-aanvragen. Om die reden heeft uw raad in december 2023 al ingestemd met een wijziging in de begroting 2024 ten behoeve van de starterslening. Er zijn echter inmiddels al zoveel startersleningen aangevraagd dat ook dit krediet alweer bijna op is. Met het oog op de toekomstige ontwikkelingen in de woningbouw in Asten wordt voorgesteld het krediet daarom opnieuw te verhogen. Om het krediet 'toekomstbestendig' te maken, stellen we een verhoging van € 3.000.000,= voor.

Wat willen we bereiken
Starters zijn een belangrijke doelgroep op de woningmarkt. De Verordening Starterslening is aangepast met als doel om meer woningen in Asten bereikbaar te maken voor starters. De aanpassing treft doel; er worden sindsdien veel meer startersleningen aangevraagd. Omdat starters nu ook voor duurdere woningen in aanmerking kunnen komen, wordt bovendien veel vaker het maximale leenbedrag (€ 50.000,=) aangevraagd. Deze ontwikkelingen hebben er toe geleid dat het beschikbare krediet al snel niet meer toereikend zal zijn en een verhoging van het krediet noodzakelijk is.

Wat gaan we daarvoor doen
Sinds de gemeente Asten gestart is met het verstrekken van startersleningen is er aan SVn 2,4 miljoen euro verstrekt. In totaal zijn hier tot nu toe 65 startersleningen mee

verstrekt. Hieronder is de huidige stand van zaken met betrekking tot het krediet weergegeven.

Stand van zaken startersleningen	
Totaal verstrekt krediet aan SVn	€ 2.400.000,00
Totaal verstrekte startersleningen (65 leningen)	€ 1.879.871,00
Gereserveerd bedrag lopende aanvragen 2024 (11 leningen)	€ 550.000,00
Betaalde rente - en aflossing (revolverende werking)	€ 234.551,00
Restant 2024	**€ 204.680,00**

Tabel 1: Stand van zaken startersleningen

Onderstaand overzicht geeft het aantal nog te bouwen woningen weer met een koopsom onder de NHG-grens.

Project	**Aantal woningen**
Loverbosch fase 2	24
Heusden-Oost fase 3	18
Kloosterstraat Ommel	11
't Hoekske	6
Loverbosch fase 3	85
Totaal	**144**

Tabel 2: Te bouwen woningen met een koopsom onder NHG-grens in gemeente Asten

Daarnaast zijn er op dit moment nog 18 bestaande woningen in de gemeente Asten beschikbaar met een koopsom onder de NHG-grens (peildatum 12 maart 2024). Ook een aantal zelfbouwers is voornemens een starterslening aan te vragen voor de bouw van hun tweekapper. De zelfbouwkavels zijn niet in tabel 2 opgenomen.
Ondanks dat er voor een aantal in de tabel vermelde nieuw te bouwen woningen reeds een starterslening is aangevraagd (en dus verwerkt in tabel 1) is de verwachting dat het restant van het krediet niet voldoende is om te voorzien in de behoefte aan startersleningen.

Om te kunnen voorzien in de toenemende behoefte aan startersleningen wordt een extra krediet gevraagd van € 3.000.000,=. In de periode van maart 2023 tot heden hebben we ruim 30 startersleningen ter waarde van ca. € 1.500.000,= verstrekt (verstrekte leningen + reserveringen). Kijkend naar dit aantal en naar de woningbouwontwikkelingen in Asten dan verwachten we dat een bedrag van € 3.000.000,= voldoende is om starters in Asten te kunnen blijven faciliteren.

Mogelijke alternatieven
Het krediet niet verhogen kan ook een optie zijn. De starterslening is dan op korte termijn niet meer beschikbaar. Gezien de huidige woningmarkt en de wens om starters te helpen op de woningmarkt, is dit op dit moment geen reële optie.

Ook het aanpassen van de verordening – door de maximale koopsom te verlagen naar een bedrag onder NHG – behoort tot de mogelijkheden. Er voldoen dan minder woningen in Asten (bestaande bouw en nieuwbouw) aan de voorwaarden van de starterslening. De koopsom van de woningen waarvoor tot op heden startersleningen verstrekt zijn, liggen echter al ruim onder de NHG-grens. Verlaging van de maximale koopsom zou naar verwachting enkel effect hebben op het aantal zelfbouwers dat een starterslening aan kan vragen.

Risico’s
De starterslening wordt afgesloten met NHG-garantie. Overige risico's worden gedekt door SVn.

Wat mag het kosten
Gezien de genoemde ontwikkelingen vragen wij uw raad het krediet voor startersleningen te verhogen met € 3.000.000,=.

Dit krediet wordt in fasen verstrekt aan SVn. In de eerste fase(n) zijn er nog geen financiële consequenties, maar wanneer we daadwerkelijk richting 3 miljoen gaan, kan het zijn dat er een geldlening aangetrokken moet worden. De gemeente gaat uit van totaalfinanciering (totale financieringsbehoefte van investeringen/grondexploitaties etc. worden afgezet tegen de beschikbare liquiditeiten). Bij de actualisatie van de liquiditeitsprognose wordt bovenstaande investering meegenomen. In de begroting van 2025 is een bedrag geraamd van € 300.000 om rentekosten op te vangen.

NB. De starterslening heeft een revolverende werking. Deze is echter nu nog niet zichtbaar. Op dit moment moet er vooral geïnvesteerd worden. 90% van de starters is echter binnen 6 jaar financieel draagkrachtig genoeg om rente en aflossing te betalen of heeft de lening zelfs al afgelost. Dat geld vloeit terug naar de gemeente en kan weer gebruikt worden voor nieuwe startersleningen. Over een aantal jaar zal de revolverende werking van deze lening ook voor de gemeente Asten zichtbaar worden en is minder krediet nodig.

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	**Document nummer**
1.	Raadsbesluit	1002767

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Het verhogen van het krediet ten behoeve van startersleningen	14 mei 2024	24.05.XX

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het presidium van 2 april 2024.

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 18 april 2024;

besluit:

1. een extra krediet van € 3.000.000,= beschikbaar te stellen ten behoeve van de starterslening en de begroting te wijzigen conform advies.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 14 mei 2024.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk