Voorstel raad

Nummer
C.14
Portefeuillehouder
M. Versteeg

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
14 december 2023	28 november 2023

Onderwerp
Startersleningen

Kern van het voorstel
Bij het vaststellen van de Verordening Starterslening Hollands Kroon besloot de raad jaarlijks € 350.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van 10 startersleningen. Bij de behandeling van de gemeentelijke programmabegroting 2024 is, na behandeling van een amendement, de toezegging gedaan om bij de gemeenteraad terug te komen met een voorstel om in 2024 het aantal van 50 startersleningen te kunnen verstrekken en de financiële consequenties daarvan in beeld te brengen.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: een bedrag van € 1.400.000 extra beschikbaar te stellen voor storting op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten (SVn) ten behoeve van het verlenen van 50 startersleningen op basis van de Verordening Starterslening Hollands Kroon.

Wettelijke grondslag
Verordening Starterslening Hollands Kroon

De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14 december 2023. Griffier Voorzitter

Aanleiding
Op 16 december 2021 besloot uw raad om per 1 januari 2022 startersleningen te gaan verstrekken en hiervoor jaarlijks tot een grens van € 350.000,- per jaar beschikbaar te stellen, voor de jaren 2022, 2023, 2024 en 2025, (totaal € 1.400.000) met als doel dat er jaarlijks minimaal 10 startersleningen verstrekt kunnen worden. Context hierbij is dat het niet gaat om het beschikbaar stellen van dit bedrag uit de gemeentelijke exploitatie, maar het beschikbaar stellen van geld voor de rekening-courant bij SVn. Hierover later in dit voorstel meer informatie. Bij de vaststelling van de begroting 2023 is besloten de ambitie te verhogen naar het verstrekken van 10 (€ 350.000) naar 20 startersleningen in dat jaar. In de Programmabegroting 2024 stelden wij u voor om € 25.000 beschikbaar te stellen om het verstrekken van 25 startersleningen te kunnen bekostigen. Er was een amendement ingediend om 50 startersleningen te verstrekken in 2024. Het amendement is ingetrokken met de toezegging dat wij u een raadsvoorstel aanbieden, waarin de ambitie om in 2024 in plaats van 10 de 50 startersleningen (40 extra € 1.400.000) te kunnen verstrekken verwerkt wordt en meer duiding volgt over de financieringssystematiek. Dat voorstel ligt nu voor. De uitvoering en monitoring van de startersleningen is met uw besluit van 16 december 2021 belegd bij het SVn. In 2022 zijn er 22 startersleningen verleend. We konden een hoger aantal dan 10 leningen verstrekken, omdat de rekening courant daarvoor ruimte bood. Er bleek bij SVn nog een bedrag op het rekening courant beschikbaar te zijn, waarschijnlijk nog vanuit een voormalige fusiegemeente. Omdat we in 2022 zagen dat de starterslening goed werd gebruikt, is bij de vaststelling van de begroting 2023 besloten de ambitie te verhogen naar het verstrekken van 10 naar 20 startersleningen in dat jaar. Op basis van dit besluit is in 2023

€ 700.000 via de rekening courant overgemaakt aan SVn. Hierover hebben we u per memo geïnformeerd in uw raad van 25 mei 2023.

Hoe werkt de starterslening?

Hollands Kroon biedt starters een steuntje in de rug bij de koop van een eerste woning. De starterslening is een extra lening boven de reguliere hypothecaire lening die door de bank wordt verstrekt, zodat een koopwoning voor starters beter bereikbaar wordt. De eerste 3 jaar betaalt de starter geen maandlasten. Na deze periode volgt een hertoetsing om de maandlast ten behoeve van de aflossing te bepalen. Hierdoor betaalt de starters altijd naar draagkracht. De aflossing vloeit in 1e instantie weer terug in de rekening courant bij de SVn waardoor de lening weer wordt 'terugbetaald' aan de gemeente. De eerste 3 jaar is voor starters maandlastvrij, dus betalen de aanvragers geen rente en aflossing. Daarna gaat dit wel plaatsvinden. De rekening courant heeft daarmee ook een revolverend karakter. Het revolverende karakter is nu nog niet voldoende en biedt geen ruimte voor het afsluiten van nieuwe aanvragen die voor startersleningen worden gedaan. Daarbij is uw ambitie hoger. Hierdoor is een aanvulling van de rekening-courant noodzakelijk.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
1. Borging van de continuering van de uitvoering van de Verordening Starterslening Hollands Kroon. 2. Starters helpen om een eerste stap op de (koop)woningmarkt bereikbaar te maken.

Motivering per voorgesteld besluit
€ 1.400.000 extra beschikbaar stellen Voor de uitvoering van de verordening stort de gemeente geld op de rekening-courant van de SVn. Sinds de invoering van de starterslening in 2022 is in totaal € 1.050.000 gestort (€ 350.000 in 2022 en € 700.000 in 2023. Om in 2024 een aantal van 50 startersleningen te kunnen verstrekken, moet u een bedrag van € 1.750.000 beschikbaar stellen voor storting op de gemeentelijke rekening-courant bij Svn. Daarmee houden we er rekening mee dat een starterslening maximaal € 35.000 bedraagt. Dat betekent dat er, aanvullend op uw besluit van 16 december 2021, nu een besluit moet volgen om de grens te verhogen met € 1.400.000 en te storten op de rekening courant. Kosten die wij als gemeente hier jaarlijks voor maken, kunnen worden gedekt binnen het bedrag van € 25.000 dat u bij de vaststelling van de programmabegroting 2024 structureel beschikbaar stelde. In totaal hebben we daarmee een bedrag van € 2.800.000 (350.000+700.000+1.750.000) via de rekening courant uit staan. Dat loopt, uitgaande van uw besluit uit december 2021 in ieder geval nog op tot € 3.150.000 in 2025.

	2022	2023	2024	2025	Totaal
Aantal RV 16-12-21	10	10	10	10	**40**
Aantal Begr 23		10			**10**
Aantal RV 14-12-23			40		**40**
Totaal	**10**	**20**	**50**	**10**	**90**
Bedrag RV 16-12-21	350.000	350.000	350.000	350.000	**1.400.000**
Bedrag Begr 23	-	350.000	-	-	**350.000**
Bedrag RV 14-12-23	-	-	1.400.000	-	**1.400.000**
Totaal	**350.000**	**700.000**	**1.750.000**	**350.000**	**3.150.000**

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Aflossingen blijven uit

Het beschikbaar stellen van financiële middelen door de gemeente ten behoeve van (hypothecaire) leningen voor haar inwoners draagt een (beperkt) risico met zich mee. Binnen de toets op het Weerstandsvermogen wordt beoordeeld in hoeverre het mogelijk is risico's op te vangen zonder dat de uitvoering van de plannen in de begroting in gevaar komen. De afhandeling van de startersleningen gebeurt via de rekening-courant. Dit is voor rekening en risico van de gemeente. Vooraf voert SVn een uitgebreide krediettoets uit, enkel bij een positieve uitkomst komt er een lening tot stand. Deze krediettoets beschermt aanvragers om niet een lening aan te gaan die ze eigenlijk niet kunnen dragen. Daarnaast geeft dit de gemeente meer zekerheid over de mogelijkheid tot terugbetalen van de lening. Uit ervaring blijkt dat slechts een heel laag aantal mensen niet (kunnen) voldoen aan de (rente en) aflossing. En ook dan zijn er nog waarborgen via NHG en de woning als onderpand.

Stijgende rente

Als de rente stijgt, kan dit leiden tot een nadeel voor de gemeente omdat de betaalde rente aan de bank dan hoger is dan de rente die deelnemers betalen. Wij schatten dat risico laag in, want de nieuw af te sluiten leningen door deelnemers krijgen dan ook met een hoger rentepercentage te maken.

Weerstandsvermogen

In de huidige begroting rekent de financiering van de startersleningen niet door in het Weerstandsvermogen. Er staat eind 2024 mogelijk voor een totaal van € 2.800.000 aan startersleningen uit. Er moet dan rekening gehouden worden met een bedrag van € 140.000 aan 'risico'. In het geheel van in geld vertaalde risico's voor de berekening van het weerstandsvermogen is dit verwaarloosbaar, als je ook rekening houdt met de kans dat dit risico zich voordoet.

Alternatieven (incl. argumenten)
Tussentijds verhogen Er is jaarlijks al budget beschikbaar gesteld voor het verstrekken van 10 startersleningen. U kunt de afweging maken om te wachten tot de rekening courant bij SVn negatief wordt en pas dan een aanvullend bedrag beschikbaar stellen. Uitgaande van de trend van 2022 en 2023 zullen wij dan waarschijnlijk al snel met een voorstel bij u terug komen.

Financiële gevolgen	
Kosten	€ 19.710
Dekking binnen begroting	Programma: Leefbaarheid Cluster: Omgevingskwaliteit Het in de begroting 2024 opgenomen budget van € 25.000 (structureel) volstaat om de kosten te dekken.
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.
Toelichting: De gemeente stort € 1.750.000 op de rekening-courant 'Startersleningen' bij SVn. Het beschikbaar stellen van geld voor de rekening-courant bij SVn komt tot uitdrukking door vorming van een balanspost (lening aan derden) hiervoor. Dit levert geen extra last op in de exploitatie. De kosten voor de Starterslening bestaan uit beheerskosten die de SVn rekent voor het uitvoeren van haar diensten. Het gaat om een vaste beheersvergoeding (€ 3.750, prijspeil 2023) en een variabele beheersvergoeding. Dit is een percentage over de uitstaande leningen (0,57%, peildatum 2023). Als het bedrag van de uitstaande leningen uit komt op € 2.800.000, is dat jaarlijks € 15.960. In 2025 loopt dat op naar € 17.955. In 2024 komen de kosten per saldo uit op € 19.710 en in 2025 per saldo € 21.705. De rentelasten (voor het aantrekken van geld door de gemeente) worden gedekt uit de rente die bij deelnemers in rekening worden gebracht.	

Communicatie
Er volgt een persbericht dat de gemeente in 2024 het verstrekken van starterleningen continueert. Op de gemeentelijke website kan men informatie vinden over de startersleningen waaronder de voorwaarden, kosten en levertijd.