

**RAADSVOORSTEL**

ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 13 december 2021	Zaaknummer	: 1062349
Datum commissievergadering	: 29 november 2021		
Raadscommissie	: Ruimte		
Portefeuillehouder	: Y.Koster-Dreese		
Onderwerp	: Intrekken Verordening VROM Starterslening gemeente Montfoort 2010 en opname SVn middelen		

Voorstel

1. De 'Verordening VROM Starterslening gemeente Montfoort 2010' in te trekken.
2. Geen andere SVn-leningen uit te geven.
3. Van de SVn-rekening courant een opname van € 150.000 te doen

Kernboodschap

De 'Verordening VROM Starterslening gemeente Montfoort 2010' intrekken en ook geen andere, door het SVn aangeboden, leningen uitgeven. Gezien o.a. de lage rente op hypotheekleningen hebben de SVn leningen beperkte meerwaarde en het fonds voor startersleningen is dermate klein dat slechts vijf leningen kunnen worden uitgegeven. In 2010 heeft Montfoort € 170.000 als lening verstrekt aan het SVn-fonds voor het uitgeven van startersleningen. Dit bedrag is nagenoeg terug betaald. Montfoort neemt hiervan € 150.000 op.

Bijlage(n)

Niet van toepassing

Aanleiding

De VROM starterslening is in 2007 tijdens de crisis op de woningmarkt door de rijksoverheid in het leven geroepen en had als doel koopwoningen voor starters beter bereikbaar te maken en de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn) kunnen gemeenten deze starterslening aanbieden.

Op 13 december 2010 heeft uw raad de 'Verordening VROM Starterslening gemeente Montfoort 2010' vastgesteld. Met een storting van € 170.000 op de SVn rekening courant heeft de gemeente Montfoort de starterslening bekrachtigd. Ook het Rijk en de Provincie hebben een bijdrage gedaan. In de periode 2010 tot en met 2014 konden 11 startersleningen worden uitgegeven in de gemeente Montfoort. Sinds 2015 zijn geen startersleningen meer verleend, omdat de middelen uit het fonds waren uitgeput. De rekening courant is daarop bevroren.

Anno september 2021 bedraagt het saldo op de SVn rekening courant ruim € 168.000. Dat dit bedrag nagenoeg gelijk is aan de inleg van € 170.000, is omdat de starterslening een revolving fund is, waarbij de uitgeleende middelen geleidelijk terugvloeien door terugbetaling van de lening en rente. De inleg van het Rijk en de Provincie vloeide direct terug na terugbetaling van de leningen en was niet opnieuw inzetbaar.

Volgens artikelen 147 en 149 Gemeentewet komt de bevoegdheid tot vaststelling en intrekking van gemeentelijke verordeningen in beginsel toe aan de gemeenteraad. Aan uw raad ligt tevens het besluit voor over de middelen op de SVn-rekening courant.

Gewenst resultaat

Een raadsbesluit over de beëindiging van de starterslening.

Een raadsbesluit over de opname van € 150.000 op de SVn rekening courant.



Argumenten / Toelichting

1. De 'Verordening VROM Starterslening gemeente Montfoort 2010' in te trekken.

1.1 Door landelijke ontwikkelingen is de huidige starterslening onvoldoende effectief

De gemiddelde koopsom van huizen vanaf 2014 hard is gestegen maar de kooprijsgrenzen van de starterslening niet. Een starterslening wordt afgesloten met een NHG hypotheek. De maximale koopsom voor de starterslening moet in de huidige woningmarkt omhoog van € 225.000 naar € 355.000 (NHG grens 2022) om effectief te zijn. Een starterslening bedraagt minimaal 10% tot maximaal 20% van de aankoopsom. Dat betekent dat maximaal vier leningen worden uitgegeven binnen het huidige beschikbare budget van € 168.838. Dit lijkt onvoldoende om volkshuisvestelijk effect te sorteren, want slechts vier huishoudens worden geholpen.

2. Geen andere SVn-leningen uit te geven.

2.1 Naar het huidige aanbod van SVn leningen is beperkt vraag

Naast de starterslening biedt het SVn andere leningen aan.

- Verduurzamingslening
- Lening om huis op te knappen
- Lening om langer thuis te wonen
- Transformatielening om gebouw/kantoorpand aan te passen.

De leningen stimuleren verduurzaming, renovatie en onderhoud van de eigen woning, woningaanpassingen om langer thuis te kunnen wonen en omzetting van gebouwen en/of kantoorpanden naar andere functies. Om een lening voor transformatie van een gebouw te krijgen, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan: een reguliere lening is niet mogelijk, en zowel het financieel als het maatschappelijk rendement van het project moet worden aangetoond.

Door de huidige lage rente lijkt de toegevoegde waarde van SVn leningen beperkt. Voorheen was één van de voordelen dat er geen of minder rente en aflossing werd betaald dan bij een hypothecaire lening. Maar woningeigenaren kunnen momenteel tegen een zeer lage rente (de overwaarde op) hun vastgoed belenen. Hiermee lijkt de noodzaak, uitzonderingen daar gelaten, voor het verstrekken van één van de SVn leningen minder urgent geworden.

- Een GVR duurzaamheidslening heeft momenteel de voorkeur boven een SVn lening. De GVR geeft inwoners een zeer gunstige financiële regeling. En deze rust op het pand, niet de persoon. Daarnaast geeft de GVR ook ondersteuning in de verduurzaming. Bij de SVn is de lening persoonsgebonden en is er geen ondersteuning in het verduurzamen. Daarom geeft Montfoort de voorkeur aan de GVR lening. Het inzetten van een GVR lening wordt in december 2021 aan uw raad voorgelegd ter vaststelling.
- Het SVn geeft aan dat de blijverslening - voor woningaanpassingen om langer thuis te blijven wonen - landelijk beperkt wordt verstrekt. Er blijkt weinig vraag naar, omdat oudere huiseigenaren liever wachten tot woningaanpassing onafwendbaar is en de WMO deze vergoedt. Het blijkt lastig huiseigenaren met een smalle beurs (dit is de doelgroep van de SVn leningen) te verleiden om preventief te investeren in woningaanpassingen.
- In Montfoort zijn momenteel geen (kantoor)panden bekend met plannen voor omzetting naar wonen of waarvoor transformatieplannen zijn. Om de middelen op de SVn-rekening courant te houden tot een geschikt pand zich aandient, is niet effectief. Als zich in de toekomst een gelegenheid tot transformatie voordoet, is te bezien of gemeentelijke middelen beschikbaar kunnen worden gesteld via SVn.

3. Van de SVn-rekening courant een opname van € 150.000 te doen.

3.1 Aflossing van € 150.000 op de boekwaarde van de verstrekte lening



De verstrekte lening van € 170.000,- aan de SVn staat vermeld op de Staat van Activa van de begroting en de jaarrekening. Het staat daarmee op de balans.

De boekwaarde van deze lening bedraagt op 1 januari 2021 € 170.000,-. Bij gedeeltelijke aflossing van deze lening wordt het afgeloste bedrag verminderd op de boekwaarde. De restant boekwaarde blijft op de Staat van Activa en de balans staan.

De € 150.000 kan derhalve niet worden bestemd voor andere doeleinden.

3.2. Het restsaldo op de SVn rekening is toereikend om de jaarlijkse kosten te dekken

Na afschrijving van € 150.000 blijft er voldoende saldo op de SVn rekening om de komende jaren de variabele en beheerkosten van de nog uitstaande leningen te dekken (zie de paragraaf Financiën voor details). Als de restschuld is terugbetaald, worden de middelen terug geboekt naar de gemeente en verrekend met de op de balans opgenomen uitstaande lening van € 170.000.

Een starterslening staat in principe voor 20 jaar uit, maar bij verkoop van de woning wordt de lening in één keer afgelost en ook tussentijds boetevrij aflossen is mogelijk. In welk jaar de restschuld volledig is terugbetaald, is derhalve moeilijk aan te geven.

Kanttekeningen en alternatieven

1. De verordening 'Vrom Starterslening gemeente Montfoort 2010' niet in te trekken.

Alternatief scenario 1:

huidige verordening aanpassen en de starterslening continueren

De maximale koopsom voor de starterslening in de verordening kan worden verhoogd naar maximaal € 355.000 (NHG grens 2022). Conform het uitgangspunt van een revolving fund worden de middelen op de SVn rekening weer ingezet om starters een steuntje in de rug te geven. Volgens SVn onderzoek (d.d. april 2019) heeft de starterslening geen prijsopdrijvend effect gehad en stelt het burgers in staat 10-20% méér te lenen en toch die felbegeerde woning te kopen.

Het SVn-budget is helaas slechts toereikend voor een beperkt aantal leningen. Een starterslening dient minimaal 10% van de aankoopsom te zijn en met de hoge woningprijzen kunnen maximaal vier leningen van € 35.000 worden verstrekt. Het heeft derhalve de voorkeur de middelen te verrekenen met de op de balans opgenomen uitstaande lening van € 170.000.

Kanttekening 1:

huidige SVn starterslening uitgeven in combinatie met een koopvorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom

De starterslening kan effectief en aantrekkelijk zijn in combinatie met een vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE). Maar woningcorporatie GroenWest geeft aan momenteel geen woningen te verkopen en vermoedelijk is het in de (nabije) toekomst ook niet aan de orde. Met het oog op de aanhoudende schaarste van sociale huurwoningen zal GroenWest zeer terughoudend blijven omgaan met de verkoop van woningen en geen MGE verkoopconstructie ontwikkelen. Omdat de gemeente Montfoort beperkt middelen heeft, is het niet realistisch om zelf starterswoningen te bouwen en uit te geven in MGE.



Wel nieuwe SVn leningen uit te geven.

Alternatief scenario 1: een andere SVn lening inzetten

Eén van de actiepunten uit de woonvisie is aandacht voor tijdige woningaanpassing en langer zelfstandig thuis wonen. Het aanbieden van een lening via de SVn kan woningeigenaren stimuleren om hun woning vroegtijdig aan te passen op het ouder worden. Landelijk blijkt aan een dergelijke lening echter nauwelijks behoefte. SVn geeft aan dat de lening weinig wordt verstrekt. Ook andere SVn leningen bieden geen meerwaarde ten opzichte van alternatieven. Zo is een GVR duurzaamheidslening te verkiezen boven de SVn lening en een hypotheek voor renovatie boven de SVn lening. Een transformatielening is niet relevant momenteel.

2. Van de SVn-rekening courant geen opname van € 150.000 te doen.

Alternatief scenario 1: de middelen op rekening bij SVn houden

Er worden geen nieuwe leningen uitgegeven en het huidige bedrag van € 168.838 blijft beschikbaar op de SVn rekening courant voor volkshuisvestelijke leningen in de toekomst. Het totale saldo zal groeien, omdat er nog een bedrag aan te innen leningen open staat.

Financiën

De vrijgekomen middelen van € 150.000 uit het fonds worden verrekend met de op de balans opgenomen uitstaande lening van € 170.000. Daarna resteert op de SVn rekening courant een bedrag van € 18.838. Dit is voldoende om de jaarlijkse beheervergoeding en de vergoeding voor de basisdienstverlening te bekostigen. Pas als alle startersleningen zijn terugbetaald, kan de SVn rekening worden opgeheven.

De jaarlijkse beheervergoeding bedraagt circa € 1.037 (0,5% over de restschuld) en wordt maandelijks in rekening gebracht. De jaarlijkse vergoeding voor basisdienstverlening hangt af van het aantal inwoners van de deelnemer. Voor de gemeente Montfoort is dit een bedrag van € 2.500 ex BTW per jaar.

Juridische gevolgen

Juridische Zaken heeft dit voorstel beoordeeld en akkoord bevonden.

Planning en aanpak

- De 'verordening VROM Starterslening gemeente Montfoort 2010' wordt ingetrokken.
- Het SVn wordt geïnformeerd door toezending van het raadsbesluit.
- De relatiemanager van SVn wordt schriftelijk verzocht het bedrag van € 150.000 over te maken naar rekeningnummer NL42BNGH0285005677 onder vermelding van 'uitvoering raadsbesluit zaaknummer: 1062349'.



gemeente
Montfoort

Communicatie / Participatie

Over de uitvoering van dit voorstel wordt uw raad via de reguliere kanalen geïnformeerd.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

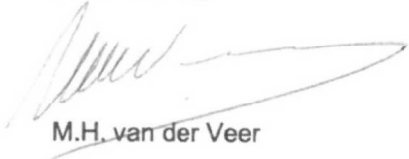
Voor duurzaamheid zie de vergelijking met de GVR lening.

Toets inclusiviteit

Niet van toepassing.

Montfoort, 2 november 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,



M.H. van der Veer



mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

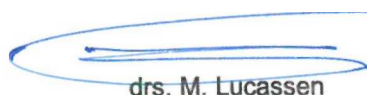


RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 13 december 2021 heeft de gemeenteraad besloten:

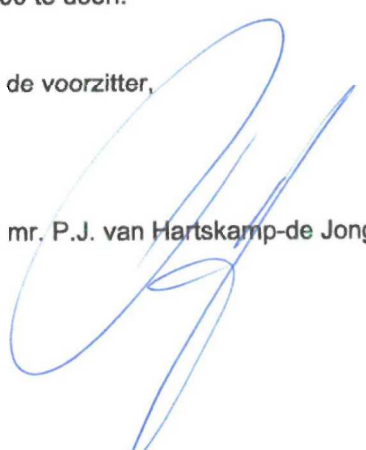
1. De 'Verordening VROM Starterslening gemeente Montfoort 2010' in te trekken.
2. Geen andere SVn-leningen uit te geven.
3. Van de SVn-rekening courant een opname van € 150.000 te doen.

de griffier,



drs. M. Lucassen

de voorzitter,



mr. P.J. van Hartskamp-de Jong