Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000180680
Datum:	29-05-2024
Opsteller:	N. Meussen
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Aanvulling SVn Starterslening Harderwijk 2024

Het college van B&W besluit:
De raad voor te stellen een bedrag van € 1.000.000 beschikbaar te stellen als aanvulling op het reeds bestaande fonds bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) voor inzet van de startersleningen.

Inleiding
Aanleiding
De gemeente Harderwijk ondersteunt sinds 2013 eerste kopers van een woning met een starterslening via de SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). In 2023 is de maximale koopsom waarvoor starters een starterslening kunnen aanvragen gelijk gesteld met de NHG grens (€435.000 in 2024). Het budget van de starterslening is momenteel uitgeput.

Kader
Woonvisie 2017-2027 – Kansen benutten en de basis op orde
Collegeprogramma 2022-2026 – Vandaag bouwen aan morgen
Verordening starterslening Harderwijk 2023

Alternatieven
Een alternatief kan zijn om geen nieuw geld beschikbaar te stellen. Vanaf dat moment kunnen wij alleen nog nieuwe starters helpen wanneer het budget genoeg is aangevuld door middel van terugbetaalde leningen. Hierdoor kunnen wij veel minder starters helpen terwijl wij er als gemeente financieel weinig mee winnen.

Beoogd effect
Zoveel mogelijk starters die met eigen middelen nét geen koopwoning kunnen krijgen, toch helpen aan een koopwoning.

Argumenten
De startersleningen zijn populair. In de huidige woningmarkt zijn nog steeds veel starters afhankelijk van een starterslening. Het budget is in mei 2023 opgehoogd met €600.000. Vanaf mei 2023 tot en met oktober 2023 hebben wij, door het verstrekken van de starterslening, 28 starters kunnen helpen aan een woning in onze gemeente. De gemiddelde hoogte per lening zat met €33.657 dicht bij het maximale bedrag van €35.000. De aanvulling van €600.000 van afgelopen jaar was na zes maanden compleet verbruikt.

Sinds oktober 2023 is het budget uitgeput. Om zoveel mogelijk starters te kunnen blijven helpen is het van belang om het budget weer aan te vullen. Ook omdat er in de komende tijd weer diverse nieuwbouwprojecten aankomen.

Met de gevraagde €1.000.000 verwachten wij, in combinatie met terugvloeiende middelen door eerder verstrekte leningen, weer één jaar vooruit te kunnen. Dit op basis van data van 2023.

Omgevingswet
Niet van toepassing.

Financiën
Het fonds is revolverend. Dit houdt in dat terugvloeiende financiële middelen van aflossing en rente opnieuw worden uitgeleend. Aan het uitlenen van financiële middelen zit risico verbonden, om welke reden de SVn altijd een krediettoets uitvoert.

De liquiditeit van de gemeente staat onder druk. Mogelijk moeten activiteiten van de gemeente, waaronder dit voorstel, gefinancierd worden door het aantrekken van een nieuwe lening. De gemeente gebruikt totaalfinanciering en geen projectfinanciering. Waardoor het aantrekken van nieuwe financiering aan veel meer factoren onderhevig is dan alleen dit voorstel. Wel is duidelijk dat doordat het fonds revolverend is, de renteontvangsten niet ten gunste van de gemeentelijke begroting komen om eventuele eigen rentelasten te dekken. Daardoor zijn mogelijke rentelasten voor het financieren van een storting van € 1 miljoen voor rekening van de gemeentelijke begroting. Ter illustratie: 1 miljoen zal bij het huidige rentepercentage een structurele rentelast van zo'n € 37.500 opleveren in de begroting. Bij de begroting zal in de paragraaf financiering een nieuwe doorkijk van de liquiditeitspositie gegeven kunnen worden waar deze storting onderdeel van zal uitmaken indien besloten.

De bestedingsruimte op 14-05-2024 op de rekening voor startersleningen van de gemeente is circa € 210.646. In 2023 is circa €1.153.000. verstrekt aan 34 starters.

Duurzaamheid
Het voorstel kan bijdragen aan onze duurzaamheidsopgave. Starters kunnen met een starterslening ook duurzaamheidsinvesteringen doen in hun nieuwe woning. De invloed is echter beperkt omdat mogelijk niet alle starters hierin investeren en het aantal startersleningen überhaupt beperkt is.

Communicatie
Na vaststelling door de raad wordt de aanpassing bekend gemaakt via een bericht op de website van de gemeente. Makelaars en hypotheekverstrekkers worden schriftelijk geïnformeerd over de wijzigingen.

Uitvoering
Budget wordt aangevuld waarna er weer nieuwe startersleningen verstrekt kunnen worden.

Evaluatie
De gemeente controleert regelmatig de bestedingsruimte op de SVn-rekening. Hiermee is inzichtelijk of het aantal leningaanvragen toeneemt. Bij dreigende uitputting van de rekening wordt tijdig geëvalueerd.

Bijlagen
Bijlage 1 – Raadsbesluit Aanvulling SVn Starterslening Harderwijk 2024