Z07A2AD798B

GEMEENTE ZEVENAAR

Raadsvoorstel

onderwerp	Starterslening gemeente Zevenaar
zaaknummer	Z/23/454472
documentnummer	INT/23/1175177
portefeuillehouder	
portefeuille	A. van Orden/ A. Boone
behandelend ambtenaar/afdeling	L. Aries
telefoon	0316-595467
email	l.aries@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Met de Starterslening wil de gemeente Zevenaar starters een steuntje in de rug geven om over te kunnen gaan tot het kopen van een woning. In 2020 is de starterslening daarom ingezet binnen de gemeente Zevenaar. Na 14 maanden was het budget uitgeput. Daarom hebben wij eind 2021 nieuw budget aangevraagd en gekregen. In november 2022 (voorstel behandeld in februari 2023) hebben wij opnieuw budget aangevraagd bij u en ontvangen. De aanvragen van de startersleningen blijven binnenstromen, waardoor het budget weer op is. Met dit voorstel vragen wij daarom nieuw budget aan voor het verlenen van Startersleningen.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. Een nieuw budget van € 1.500.000, - beschikbaar te stellen voor het verlenen van Startersleningen binnen de gemeente Zevenaar.

3. Waarom naar de raad

De raad is het bevoegd orgaan om nieuw budget beschikbaar te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Met het inzetten van de starterslening werken wij aan betere kansen voor starters/ jonge huishoudens door verruiming van het instrumentarium. Dit zodat deze doelgroepen betere toegang krijgen tot de koopwoningmarkt. Het woningaanbod en de keuzemogelijkheid wordt vergroot. Daarnaast wordt de doorstroming van de huurmarkt naar de koopmarkt bevorderd. Een starterslening kan net het steuntje in de rug geven om over te kunnen gaan het kopen van een woning.

5. Argumenten en alternatieven

1.1. Voor het verstrekken van de leningen zijn financiële middelen nodig

De gemeente heeft tot 1 juli 2023, 120 startersleningen toegewezen[1]. De aanvragers kunnen met de toewijzing een lening aanvragen bij de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Door de SVn zijn 109 leningen verstrekt (7 tot en met 2020, 41 in 2021, 46 in 2022 en tot 1 juli 2023 15) voor een totaalbedrag van € 3.101.582,37.

[1] Vanuit de gemeente betreft het een voorlopige toewijzing. De SVn toets de aanvraag op financiële gebied, waardoor de kans kan ontstaan dat de lening alsnog wordt afgewezen.

Daarnaast zijn er 11 leningen in behandeling bij de SVn voor een bedrag van € 369.000,-. Hierdoor is het budget uitgeput en overschreden. Zonder nieuw budget kunnen er geen startersleningen verstrekt worden. Om startersleningen te verstrekken, moeten nieuwe middelen (budget) beschikbaar komen.

1.2. Zonder nieuw budget moet de starterslening per direct worden stopgezet.
Bij 1.1 is het aantal toegewezen en gereserveerde leningen bij de SVn aangegeven. De raad heeft een totaal bedrag van € € 3.300.000,- beschikbaar gesteld voor de startersleningen. De totaalsom heeft het plafond al bereikt en deels overschreden, met een bedrag van € 170.582,37. Wanneer er geen nieuw budget beschikbaar wordt gesteld moet de starterslening direct worden stopgezet.

1.3. Het biedt de mogelijkheid voor starters op de woningmarkt
De meeste mensen die gebruik maken van deze voorziening geven aan dat het kopen van een woning voor hen anders niet mogelijk is. De doelgroep die gebruik maakt van de Starterslening bestaat voornamelijk uit twintigers (aan het begin van hun loopbaan) zonder kinderen.
Een doelgroep die voor de leeftijdsopbouw binnen onze gemeente zeker van belang is en met de lening kans heeft om zich te huisvesten binnen onze gemeente.

1.4. Uit het onderzoek van het kadaster blijkt de starterslening niet prijsopdrijvend is.
Een vaker gehoord punt van kritiek is dat de starterslening een prijsopdrijvend effect zou hebben. Het Kadaster heeft recent onderzoek gedaan naar het effect van de Starterslening op de huizenprijzen. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen prijseffect zichtbaar is. Starters met een Starterslening betalen niet meer dan andere kopers voor een vergelijkbare woning. Daarnaast is er ook geen indirect prijseffect: als er in een buurt een jaar eerder veel aankopen zijn gedaan met Startersleningen, dan heeft dat geen effect op de koopsom die kopers in die buurt betalen. De groep starters met een Starterslening is hiervoor te klein. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Alternatieven
Er zijn geen alternatieven: indien geen nieuw budget beschikbaar komt, wordt de starterslening stopgezet.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?
Wij vragen u een nieuw budget van € 1.500.000 beschikbaar te stellen. De gemeente stelt een bedrag beschikbaar uit eigen middelen. Deze middelen worden bij de SVn ondergebracht. De financiële positie van de gemeente wijzigt niet omdat we voor de verstrekte leningen rente en aflossing via het SVn terugontvangen en voor wat betreft rente dezelfde bedragen als kosten toerekenen aan het betreffende taakveld.

De leningen worden op basis van een zogenoemd revolving fund verstrekt. In een revolving fund komt het uitgeleende geld weer terug zodat het opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen. Dit is een beproefde manier van duurzaam financieren.
De voorwaarden waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een starterslening zijn opgenomen in de Verordening Starterslening Zevenaar 2020 en de daarbij behorende Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening. Deze heeft u in 2020 vastgesteld.

7. Klimaat en duurzaamheid
N.v.t.

8. Communicatie

De starterslening is bekend bij de potentiële particuliere klanten en de professionele partijen. Hiervoor is geen directe actie nodig. Op de website van de gemeente Zevenaar vinden inwoners de meest actuele informatie. Via de gemeentelijke kanalen brengen we het onderwerp weer onder de aandacht.

9. Kosten, baten en dekking

De Starterslening is een product van SVn en wordt uitgevoerd door de SVn. Voor de uitvoering heeft u in 2020 een verordening vastgesteld. Daarin zijn de voorwaarden opgenomen. Hierin kunt u een maximaal te financieren bedrag bepalen dat beschikbaar wordt gesteld aan de SVn voor het verstrekken van Startersleningen. Dit is het budgetplafond. Wanneer dit plafond wordt bereikt kunnen wij u een voorstel doen om het budgetplafond op dat moment aan te passen. Daarvoor doen wij nu dit voorstel om een extra bedrag van € 1.500.000 aan de SVn beschikbaar te stellen.

Voor de gemeente is het risico en de kosten vrijwel nihil. De Startersleningen worden geborgd door NHG (annuïtair dalend). Sinds een paar jaar borgt NHG-maximaal 90% van de restschuld en is er een 10% eigen risico voor de geldverstrekker. In geval van de Starterslening is dit 'eigen risico' voor rekening van SVn. SVn heeft hiervoor een voorziening getroffen. Dat betekent dat de kans dat een (deel) van een lening niet terugkomt in de rekening courant van de gemeente verwaarloosbaar klein is.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	Z/23/1175178	Kadaster prijseffecten Startersleningen

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Starterslening gemeente Zevenaar
zaaknummer	Z/23/454472
documentnummer	INT/23/1175177

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet.

besluit:

1. Een nieuw budget van € 1.500.000, - beschikbaar te stellen voor het verlenen van Startersleningen binnen de gemeente Zevenaar.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 1 november 2023.

De griffier	De burgemeester
I.M. van Dijk	drs. L.J.E.M. van Riswijk