Raadsvoorstel: Z/22/744757 / 840677
Onderwerp: **Aangepaste Verordening Starterslening**

Datum: 05 januari 2023
Portefeuillehouder: Eva Dansen
I&O: 23-2-2023
B&A / Raadsvergadering: 23-2-2023
Opsteller: Koot, Nico
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja

Onderwerp:
Aangepaste Verordening starterslening
Voorstel:
Wij stellen u voor: 1. De regeling voor startersleningen gewijzigd voort te zetten. 2. Het leningenplafond voor de verstrekking van startersleningen te verhogen met €250.000,-. 3. De huidige "Verordening Starterslening" in te trekken en de aangepaste "Verordening Starterslening gemeente Gorinchem 2023" vast te stellen.
Aanleiding:
Bij de instelling van de regeling Starterslening is afgesproken deze bij het leegraken van het fonds te evalueren. De instelling van de regeling werd gezien als pilot. Daartoe zijn middelen aangewend die beschikbaar waren en bij het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) in beheer zijn gegeven nu voor het doel van startersleningen. Als de bodem van het fonds in zicht zou komen, zou dat het moment zijn om met een voorstel te komen. Met bijgaand "Memo starterslening" wordt het voorstel voor de voortzetting van de regeling starterslening toegelicht. De voortzetting betekent een aanpassing van de bestaande "Verordening Starterslening" op een paar punten. Het memo motiveert de keuze voor de wijzigingspunten. Deze zijn verwerkt in een gewijzigde "Verordening Starterslening gemeente Gorinchem 2023" en is als bijlage bijgevoegd.
Beoogd effect:
De positie van starters te ondersteunen op de woningmarkt.
Argumenten:
1.1 Startersleningen zijn een bruikbaar instrument voor beleidsdoelen De starterslening wordt in de "Woon- en transformatievisie" benoemd als een te realiseren instrument om de positie van starters op de koopwoningenmarkt te versterken. Starters krijgen de kans eerder in hun wooncarrière een woning te kopen en hebben keuze uit meer woningen. Daarnaast helpen de startersleningen een bescheiden verhuisketen op gang te brengen (drie á vier verhuizingen per keten). De starter laat landelijk in ruim de helft van de gevallen een (sociale) huurwoning achter. Deze woningen kunnen door anderen worden betrokken en de doorstroming op gang brengen. *1.2 De huidige starterslening aan te passen aan gewijzigde woningmarkt* Als de startersleningen worden voortgezet zullen de voorwaarden moeten worden aangepast aan gewijzigde omstandigheden van de woningmarkt. De informatie uit de evaluatie en de I&O sessie laten zien dat betrokkenen het wenselijk vinden het instrument starterslening aan te passen om beter op de huidige woningmarkt in te spelen. Dat is vertaald naar een verhoging van de aankoopprijs van een woning, een verruiming van de bindingseis en in het loslaten van de maximum leeftijd. Het "Memo starterslening" licht de wijzigingen toe. *2.1 Het bestaande fonds is leeg en het duurt enige tijd voordat het weer voldoende gevuld is*

Het uitgeven van startersleningen gaat veel sneller dan het retour krijgen van de aflossingen. Dat betekent dat bij een fonds dat net gestart is, het enige jaren kan duren voordat er evenwicht is tussen inkomsten door aflossingen en uitgaven door leningen. Het hangt zeer van de gebruikers af of ze de leningen snel aflossen (door verhuizingen) en van de hoeveelheid maandelijkse aflossingen.

2.2 Om meer evenwicht te krijgen in inkomsten en uitgaven is een vergroting van het fonds nodig
Door vergroting van het fonds kunnen op korte termijn meer starters worden geholpen. Ook ontstaat er sneller een balans tussen inkomsten en uitgaven. Met alleen de omvang van het huidige fonds duurt het langer voordat er voldoende is afgelost om een nieuwe lening uit te geven.

3.1 De verordening zal moeten worden ingetrokken en een nieuwe verordening worden vastgesteld
De verordening is het toetsinstrument van de gemeente voor de toewijzing van leningen aan de aanvragers. Om het leningenplafond te verhogen en de verruimde voorwaarden van toepassing te laten zijn, zal de huidige verordening moeten worden ingetrokken en een nieuwe verordening worden vastgesteld.

Risico's:

2.1 De gemeentelijke financiële risico's van de starterslening zelf zijn beperkt
De gemeente treedt via de SVn op als bank. Doordat de NHG garantie voorwaarden van toepassing zijn, is het declaratierisico beperkt. Dat is het risico dat een starter een lening niet terug kan betalen. Sinds 1 januari 2014 ligt er wel een 10% eigen risico bij de gemeente. Dat deel wordt echter door de SVn opgevangen tot 1 januari 2024 en de verwachting is dat die verlengd wordt zoals eerdere malen is gebeurd. In theorie loopt de gemeente een 10% eigen risico van niet terugbetaling, echter dat doet zich vrijwel niet voor volgens de SVn, daar er (vrijwel) altijd aflossing plaatsvindt door de verkoopopbrengst van de woning.

Financiën:

Een voortzetting van een regeling voor een Starterslening vergt een aanvulling van het fonds. Dat is gestald en wordt beheerd door de SVn. Om dit fonds te vullen en te vergroten wordt voorgesteld om het leningenplafond te verhogen met € 250.000. De te ontvangen rente op de te verstrekken leningen ligt in lijn met de te betalen rente door de gemeente.

Per saldo heeft het verstrekken van de leningen dan ook nagenoeg geen invloed op het begrotingssaldo. Bij eventuele afboekingen op de leningen zullen deze wel ten laste van het begrotingssaldo worden gebracht. De beheerskosten bedragen circa € 2.000,- per jaar en zullen binnen de aanwezige budgetten worden opgevangen.

Participatie:

De aangepaste verordening is opgesteld na consultatie van de markt en er zijn ideeën uitgewisseld tijdens een I&O sessie. Ook is er informatie opgehaald bij verschillende buurgemeenten.

Communicatie:

Na het raadsbesluit ter vaststelling van een aangepaste "Verordening Starterslening gemeente Gorinchem 2023" op 23 februari 2023 zal een persbericht worden uitgestuurd en de informatie op de website van gemeente en SVn worden aangepast en vernieuwd. Tevens zullen verschillende hypotheekverstrekkers in Gorinchem met een bericht op de hoogte worden gebracht.

Duurzaamheid:

N.v.t.

Vervolgproces:

Na vaststelling van de nieuwe verordening zal deze op gebruikelijke wijze worden gepubliceerd met als ingangsdatum 15 maart 2023.

Bijlagen:

1. Verordening Starterslening gemeente Gorinchem 2023 2. Memo starterslening
Burgemeester en wethouders van Gorinchem, de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 24 januari 2023
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. De regeling voor startersleningen gewijzigd voort te zetten.
2. Het leningenplafond voor de verstrekking van startersleningen te verhogen met €250.000,-.
3. De Verordening Starterslening in te trekken en de aangepaste "Verordening Starterslening gemeente Gorinchem 2023" vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 23 februari 2023,

Griffier, Voorzitter,