

Advies

Mandaat voor budget starterslening

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.2	Meer perspectief op de woningmarkt creëren
Operationeel doel	8.3.2.1	Mogelijkheden voor starters op de woningmarkt creëren

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

- Het college mandaat geven voor aanvullende budgetten voor de starterslening met een maximum van € 2.000.000,-.

Toelichting

De Startersregeling is een succes en de komende jaren komen er veel (nieuwbouw) starterswoningen op de markt. Om aan de vraag voor starterslening te kunnen voldoen, wordt de raad gevraagd het college te mandateren om extra budget vrij te maken voor de starterslening tot een maximum van totaal € 2.000.000,-. De kosten die gepaard gaan met extra budget kunnen meegenomen worden in de begroting van 2024.

Consequenties

Financieel	☒ Ja ☐ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☐ Ja ☒ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Majeure risico's	☐ Ja ☒ Nee
Beheer	☐ Ja ☒ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☐ Ja ☒ Nee
Regie	
Zaaknummer	3339974

Bijlagen

Geen bijlagen.

Mandaat voor budget starterslening

Samenvatting

Het college besluit de raad voor te stellen om het college mandaat te geven om extra budget voor de starterslening beschikbaar te stellen. In de woningbouwplannen van de buitendorpen zijn 42 betaalbare koopwoningen opgenomen. Deze woningen zijn onder meer geschikt voor starters op de woningmarkt. Om snel te kunnen handelen wanneer het budget bij SVn op dreigt te raken vraagt het college mandaat aan de raad om extra budget beschikbaar te stellen tot een maximum van totaal € 2.000.000,-

De raad zal middels een RIB geïnformeerd worden wanneer er extra budget naar SVn wordt overgemaakt.

Sinds september 2013 zijn er 103 woningen met behulp van een starterslening aangekocht. Inmiddels zijn er van deze leningen al 44 afgelost. De starterslening voorziet duidelijk in een behoefte bij de start op de woningmarkt.

Mandaat voor budget starterslening

Argumenten tot advies

De starterslening, bedoeld voor starters op de woningmarkt, is een succes! Inmiddels heeft de raad heeft zes keer budget vrij gemaakt voor de starterslening. Vier keer een bedrag van € 300.000,- (exclusief beheerskosten SVn) bijgedragen voor het verstrekken van de Starterslening, te weten in september 2013, september 2014, mei 2016 en in november 2016. In maart 2021 heeft de raad een bedrag van € 400.000,- (exclusief beheerskosten SVn) bijgedragen voor het verstrekken van de Starterslening en de laatste keer in juni 2022 heeft de raad € 600.000,- (exclusief beheerskosten SVn) vrij gemaakt. In totaal € 2.200.000,-. Dit budget is ondergebracht in een revolverend fonds bij SVn.

Sinds september 2013 zijn er 103 woningen met behulp van een starterslening aangekocht. Inmiddels zijn er van deze leningen al 44 afgelost. De starterslening voorziet duidelijk in een behoefte bij de start op de woningmarkt.

In juni 2022 is er voor het laatste budget aangevraagd en afgesproken dat wanneer er nog ca. € 200.000,- in het fonds zit er een aanvullende advisering zal plaatsvinden. Dit om te voorkomen dat de starterslening (tijdelijk) stopgezet moet worden. Ten tijde van het schrijven van dit advies is er nog een budget van ca. € 300.000,-.

Mandaat

Gezien de huidige woningmarkt en de betaalbare koopwoningen die in de buitendorpen gebouwd gaan worden, wordt voorgesteld om het college te mandateren om extra budget beschikbaar te stellen tot een maximum van totaal € 2.000.000,-. Extra budget wordt in delen, van € 300.000,-, overgemaakt naar het fonds. Zodra dit gebeurt wordt de raad op de hoogte gebracht middels een Rib. Het voordeel hiervan is dat het college snel kan handelen wanneer het budget bij SVn op dreigt te raken. Op het moment dat het nu ter beschikking te stellen extra budget van € 2.000.000 weer richting de € 200.000,- gaat, zal er weer advisering plaatsvinden.

In de plannen van de woningbouw in de buitendorpen (Den Hoorn, Oudeschild, Oosterend en De Cocksdorp) zijn 42 betaalbare koopwoningen opgenomen. Deze woningen zijn uitermate geschikt voor starters op de woningmarkt. Daarnaast blijft Woontij ook huurwoningen verkopen. Veel kopers van deze woningen maken gebruik van de Starterslening.

Alternatieven

1. Geen extra budget meer beschikbaar stellen. Op dit moment zit er nog voldoende budget in het fonds voor ca. 7 startersleningen. Wanneer dit budget op is kunnen er weer startersleningen worden gegeven op het moment dat er voldoende bestaande leningen zijn afgelost.
2. Of periodiek blijven aanvragen zoals tot heden, bijvoorbeeld opnieuw € 600.000. Wanneer er nog € 200.000,- budget is opnieuw extra budget aanvragen. Hierbij bestaat eerder de kans dat er soms (tijdelijk) geen leningen uitgegeven kunnen worden.

Consequenties van het advies

- Financieel

Dekking			
Geen dekking * Lening 2 miljoen m.i.v 2024, meenemen met de Prog begr 2024	☒ Begroting € 80.000,- structureel vanaf 2024	☐ Halfjaarrapportage	☐ Jaarrekening
Beheerskosten SVN, meenemen met de Prog begr 2024	€ 10.000,- extra m..i.v 2024 structureel		

*** Toelichting**

De gemeente Texel heeft een revolverend fonds geopend bij SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting). Het uit te geven bedrag wordt geboekt als 'vordering', zodat geen beslag op de Algemene Reserve gelegd hoeft te worden. Wel heeft het gevolgen voor onze liquiditeitspositie.

De structurele lasten zijn 0,5% van de uitstaande hoofdsom (aan startersleningen) te betalen aan de SVN. Dus als alle startersleningen zijn verstrekt, betaalt de gemeente 0,5% van € 4.200.000,- = 21.000,- per jaar. In de begroting 2023 is al voor beheerskosten een structureel bedrag opgenomen van € 11.000,-, dit moet worden verhoogd tot € 21.000,-.

Daarnaast moet er rente betaald worden over het vrijgemaakte budget. De gemeente leent voor 4% van € 2.000.000,- = € 80.000,-. In de jaarrekening zal verantwoording afgelegd worden over de verstrekte leningen en daar bijbehorende kosten. De rente en aflossing over de verstrekte leningen vloeien terug in het revolverend fonds.

De leningen zijn op basis van hypothecaire zekerheid met NHG, dus er is geen financieel risico voor de gemeente.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Verordening Starterslening.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Mandaat voor budget Starterslening

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.2	Meer perspectief op de woningmarkt creëren
Operationeel doel	8.3.2.1	Mogelijkheden voor starters op de woningmarkt creëren

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Besluit

1. Akkoord te gaan met het voorstel om het college te mandateren om extra budget vrij te maken voor de starterslening tot een maximum van totaal € 2.000.000,-.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van ,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3339974

Bijlagen

Geen bijlagen.