Raadsvoorstel

Onderwerp	Aanvulling fonds startersleningen		
Portefeuillehouder	J. Nordkamp		
Team	Ontwikkeling en strategie	**Datum**	29 augustus 2023
Agendapunt (invulling door Griffie)		**Zaaknummer** **Documentnummer**	19Z00772 23.0025211

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. een bedrag van € 500.000 in het revolverend fonds startersleningen te storten.

Inleiding

Op 17 oktober 2017 heeft de gemeenteraad de 'Verordening Starterslening gemeente Losser' vastgesteld. Gemeente Losser heeft dit fonds ingesteld om starters op de woningmarkt de gelegenheid te bieden zich in de gemeente te (blijven) vestigen. Het doel van de starterslening is dat starters op de woningmarkt hiermee gemakkelijker een woning kunnen kopen. Gemeente Losser verstrekt startersleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) vanuit het fonds startersleningen. SVn beheert het fonds startersleningen en voert de taken met betrekking tot de financiële toets om in aanmerking te komen, verstrekken van leningen en innen van aflossingen uit. Het fonds Starterslening is een revolverend fonds. Dit betekent dat de rente en aflossingen terugvloeien in het fonds en dat dit opnieuw kan worden gebruikt voor het verstrekken van nieuwe leningen. Het aantal aangevraagde en verstrekte startersleningen is in het eerste half jaar van 2023 opgelopen. De omvang van de aflossingen is daarmee kleiner dan de omvang van aangevraagde of inmiddels verstrekte leningen. Hierdoor is het budget voor het verstrekken van nieuwe startersleningen voor de periode vanaf het najaar 2023 onvoldoende en is er behoefte om extra middelen bij te storten in het fonds.

Beoogd effect
Voldoende middelen in het fonds starterslening gemeente Losser, waarmee jongeren en jonge gezinnen méér kans krijgen om een eerste woning in de gemeente Losser te kopen.

Argumenten

1.1 Uw raad is volgens de Verordening Starterslening bevoegd gezag
Artikel 3 lid 1 van de Verordening Starterslening gemeente Losser geeft aan dat de gemeenteraad het bedrag vaststelt dat beschikbaar is voor het toewijzen van startersleningen.

1.2 Extra financiering van de starterslening geeft uitvoering aan het activiteitenprogramma Woonvisie 2021-2031
Een van de acties uit het activiteitenprogramma in de Woonvisie 2021-2031 is het financieel zeker stellen van het verstrekken van voldoende startersleningen.

1.3 Extra middelen zijn nodig om startersleningen te kunnen blijven verstrekken
In de eerste 8 maanden van 2023 zijn 18 startersleningen aangevraagd bij gemeente Losser, waarvan na toetsing door SVn inmiddels 7 leningen zijn verstrekt. Vanwege deze aanvragen is het nog beschikbare budget in het fonds startersleningen bij SVn € 40.788,98. Nu wordt voorgesteld om

€ 500.000 bij te storten. Met dit bedrag kan aan minimaal 12 starters een starterslening voor maximaal € 40.000 per lening verstrekt worden. Daarmee is er voorlopig genoeg budget.

1.4 De kosten van extra middelen worden binnen de begroting gedekt
Het verstrekken van de leningen verloopt voor het grootste deel budgettair neutraal, de aflossing en rente worden door de leningnemer voor 100% terugbetaald. Beheerkosten zijn hierop een uitzondering. De kosten voor het beheer van de starterslening door SVn bedragen € 2.000 (excl. btw). Deze kosten worden binnen de begroting gedekt.

Kanttekeningen

1.1 Bij het verstrekken van leningen is altijd het risico aanwezig dat aflossing en/of rente niet (volledig) worden terugbetaald.
Het risico op niet terugbetalen is beperkt. De ervaringen tot nu toe wijzen uit dat van het niet kunnen voldoen aan de betalingsverplichtingen niet vaak sprake is. Tussen 2017 en heden is dat niet aan de orde geweest. Daarbij geldt ook nog dat indien leningnemer de lening niet meer kan betalen, de woning verkocht wordt met eventueel tekort. Dit tekort wordt afgedekt door de NHG.

1.2 Er is momenteel geen plafond ingesteld voor het financieren van startersleningen
Voor de hoogte van het totaal aan te verlenen startersleningen is door de raad geen plafond ingesteld. Het wel opnemen van een dergelijk plafond is een politieke keuze. In de (ontwikkeling van) de financiële kengetallen, en dan met name de solvabiliteit, en de hiervoor genoemde risico's zitten niet direct argumenten voor opname van een dergelijk plafond en/of de hoogte daarvan.

Financiële dekking van het voorstel
Dekking van de gevraagde extra € 500.000 hoeft niet binnen de exploitatie (reguliere programmabegroting) te worden gevonden. De raad is zoals gezegd bevoegd gezag om een besluit over de storting te nemen, maar een wijziging van de begroting is niet nodig. De noodzakelijke € 500.000 maken we vanuit de beschikbare liquide middelen (kas/banksaldi) over aan de SVn. Voor zover de liquide middelen niet toereikend zijn trekken we met toepassing van het reguliere financieringsbeleid (vastgelegd in het treasurystatuut) extra middelen aan. Tegenover deze kosten komt dan een toename van de vordering op derden (in dit geval de SVn) te staan. Daarmee verloopt het vrijmaken van extra middelen voor startersleningen volledig en resultaatneutraal via de balans. In de meerjarenbegroting is dekking opgenomen voor de jaarlijkse beheerskosten van de starterslening.

Participatie
Voor besluitvorming is nu geen participatie nodig.

Vervolg
Na besluitvorming om een bedrag van € 500.000 om in het revolverend fonds startersleningen te storten, wordt het fonds weer gevuld en kunnen weer nieuwe leningen verstrekt worden. Het instrument starterslening wordt eind 2023 geëvalueerd. Daarbij wordt ook gekeken naar de voorwaarden en of er een plafond van financiering van de starterslening gewenst.

Bijlagen

Corsa documentnr.	Omschrijving	Raad
23.0025212	(Concept)-Raadsbesluit	Ja

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 29 augustus 2023

secretaris,	burgemeester,
drs. J. van Dam	ir. C.A.M. Kroon