

Collegevoorstel

Onderwerp

Aanvulling budget startersleningen

portefeuillehouder: Luc Drost
cluster/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke
Ordering
opsteller: S. Smeets
datum vergadering: 10 mei 2022
zaaknummer: 0889280906

Samenvatting

Geconstateerd is dat het aantal aanvragen voor startersleningen stijgende is, waardoor de resterende bestedingsruimte kleiner wordt. Via dit collegevoorstel wordt het college voorgesteld om € 50.000 beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de startersleningen, zodat het verstrekken van startersleningen in gemeente Beesel gecontinueerd kan worden tot de vaststelling van de 1e bestuursrapportage.

Voorstel / advies

€ 50.000 beschikbaar te stellen om de rekening-courant bij de SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) aan te vullen voor de uitvoering van de Starterslening Gemeente Beesel.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Geconstateerd is dat het aantal aanvragen voor startersleningen stijgende is, waardoor de resterende bestedingsruimte kleiner wordt. U wordt geadviseerd om proactief aanvullend middelen beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de startersleningen.

2. Doelstelling

Uitvoering van één van de doelstellingen van de woonvisie: starters blijven helpen met de Starterslening. De Startersregeling helpt bij:

1. Het verbeteren van de positie van starters op de koopwoningenmarkt
2. Het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt.

Doelstelling van dit collegevoorstel is om extra middelen vrij te maken, zodat het verstrekken van startersleningen in gemeente Beesel voortgezet kan worden.

3. Uitgangssituatie

De resterende bestedingsruimte voor het verstrekken van startersleningen is momenteel (4 mei 2022) € 61.800. Met dit bedrag kunnen nog maximaal 5 nieuwe aanvragen met het maximale leenbedrag verstrekt worden. Rekening houdende met het groeiende aantal aanvragen, is het wenselijk om de rekening-courant bij de SVn aan te vullen.

4. Rol gemeente

De gemeente stelt de verordening voor de startersleningen vast.

Bij een aanvraag is de rol van de gemeente beperkt tot de eerste toets, het verzenden van de toewijzingsbrief. Alle andere werkzaamheden verricht het SVn.

Financieel: de gemeente financiert 25% van de regeling en de provincie Limburg 75%.

5. Toelichting

Beeld uit het verleden en huidige ontwikkelingen

2017	1 starterslening
2018	6 startersleningen
2019	3 startersleningen
2020	4 startersleningen
2021	11 startersleningen
2022 (t/m 22-03-2022)	5 startersleningen (+ 1 reservering)

In 2020 werd er uitgegaan van een gemiddelde van 5 aanvragen per jaar, maar het blijkt dat de interesse in de startersleningen stijgende is sinds 2021.

Hoe kan de stijging verklaard worden?

We zien diverse ontwikkelingen op de woningmarkt, die er samen toe bijdragen dat het aantal aanvragen voor startersleningen stijgt. Hierbij enkele ontwikkelingen:

- In 2021 zijn de bedragen verhoogd voor de maximale koop(/aanneem)som en de maximale hoogte van de starterslening. Dit biedt meer mogelijkheden voor starters om deel te nemen aan de regeling.

- Uit de woonvisie blijkt dat in de bestaande woningvoorraad in gemeente Beesel relatief veel betaalbare koopwoningen aanwezig zijn. Dit betekent ook dat in de gemeente veel woningen aanwezig zijn die gefinancierd kunnen worden door de starterswoningen.

Waarom nu niet een groter bedrag aanvullen?

Voor bijsturing > € 50.000 is toestemming van de gemeenteraad nodig. In de regel geeft de gemeenteraad deze toestemming bij de vaststelling van de begroting of bestuursrapportage (berap). De 1e berap wordt eerst op 11 juli door de gemeenteraad vastgesteld.

Gezocht is naar een snelle manier om de middelen voor de startersleningen aan te vullen. Het is niet wenselijk dat een situatie ontstaat waarbij startersleningen geweigerd worden doordat een gebrek aan middelen.

Het college is conform de financiële verordening bevoegd tot het verstrekken van leningen tot € 50.000.

6. Visie Blij in Beesel

Sluit aan bij speerpunten:

- Fijn wonen
- Jong

7. Integrale afstemming

Afstemming heeft plaatsgevonden met team ruimtelijke ontwikkeling en financiën.

- a. Collegeprogramma
Dit voorstel draagt bij aan het thema 'fijn wonen'.
- b. Financieel

Op 4 mei 2022 bedroeg het beschikbare vrije saldo bij de SVn € 61.000.

Daarnaast lopen er 2 reserveringen, die goed is voor € 22.000.

De resterende bestedingsruimte is dus nog € 40.000.

Hiermee kunnen nog 3 startersleningen verleend worden met het maximale leenbedrag, of meerdere indien niet het maximale leenbedrag wordt aangevraagd.

De verwachting is dat dit bedrag niet toereikend is voor de uitvoering van de startersleningen in de periode tot de 1e bestuursrapportage. Daarom is het wenselijk om tussentijds bij te sturen.

De aanvragen voor de startersleningen zijn onverwacht snel toegenomen, waardoor uw college nu wordt gevraagd om extra gelden te storten bij SVn, zodat er geen starters met lege handen komen te staan. De verdere financiële vooruitblik richting 2022, 2023 en verder zal opgenomen worden in de eerste bestuursrapportage van 2022 en de begroting.

De extra gelden worden bijgestort op de rekening courant van Gemeente Beesel bij SVn. Via deze rekening courant (revolverend fonds) vinden verstrekkingen, aflossingen, renteontvangsten en betalingen van kosten plaats van de startersleningen. Het betreft hiermee dan ook geen investering, maar een uitgezette lening. De stortingen ramen we niet in de exploitatie.

Het verzoek ligt nu voor aan uw college om dit bedrag aan te vullen met € 50.000,-.

- c. Juridisch

Het college is conform de financiële verordening bevoegd tot het verstrekken van leningen tot € 50.000.

d. Risico's

We zien twee risico's:

A. De kans is aanwezig dat tussentijds, dus nog vóór de vaststelling van de 1e bestuursrapportage, nog meer vraag ontstaat naar de startersleningen.

B. De verwachting is dat de provincie de normen voor de startersleningen ook dit jaar door de provincie opgehoogd worden. Indien de gemeente mee gaat met de verhoging, kan dit ook leiden tot extra vraag naar startersleningen in de toekomst.

Beide situaties kunnen ertoe leiden dat 'het potje', incl de extra middelen van € 50.000, vroegtijdig (voor de vaststelling van de 1e bestuursrapportage) leeg raakt en nieuwe startersleningen niet verstrekt kunnen worden. Indien dit dreigt te gebeuren, zal het college zich inzetten om de continuïteit van de starterslening te waarborgen. Waar nodig, zal de gemeenteraad geïnformeerd worden.

e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
n.v.t.

8. Toegankelijkheid

Door het faciliteren van de startersleningen, geven we een steuntje in de rug aan de starters op de huizenmarkt.

9. Duurzaamheid

n.v.t.

Bijlagen

n.v.t.