

Documentnummer:2022.14523

## Voorstel aan de Raad

<b>Onderwerp</b>	:Financiële middelen ten behoeve van het Fonds Starterslening		
<b>Raadsvergadering</b>	:12 juli 2022	<b>Agendapunt</b>	
<b>Portefeuillehouder</b>	:M.P.M. Schuurbiers	<b>Datum</b>	:24 mei 2022
<b>Bestuurlijk kader</b>	:Programma Ruimte	<b>Zaaknummer</b>	:Z22.01482

### **Besluit:**

1. Budget beschik- en betaalbaar te stellen van € 400.000 aan SVn ten behoeve van het Fonds Starterslening;
  2. De 13<sup>e</sup> wijziging van de programmabegroting 2022 vast te stellen.
- 

### **Inleiding:**

De gemeente Woensdrecht heeft het Fonds Starterslening onder gebracht bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Het Fonds Starterslening is in april 2021 door middel van budget beschikbaar te stellen aangevuld met € 400.000. Vanaf april 2021 zijn er 12 leningen verstrekt en er staan nog 3 leningen gereserveerd. Het saldo van de rekening is nog voldoende om 1 verzoek te kunnen toewijzen. Uw gemeenteraad wordt nu voorgesteld om een bedrag van € 400.000 beschikbaar te stellen voor het Fonds Starterslening, zodat daaruit opnieuw startersleningen kunnen worden verstrekt.

### **Doelstelling en effect:**

Aanvullende middelen beschikbaar te stellen ten behoeve van het verstrekken van startersleningen en daarmee invulling geven aan het coalitieprogramma 2018-2022 ‘Samen door’: Voldoende woningen in alle kernen en starters op de woningmarkt een kans bieden om in Woensdrecht te wonen.

### **Argumenten, alternatieven en kanttekeningen:**

Budget beschik- en betaalbaar te stellen van € 400.000 aan SVn ten behoeve van het Fonds Starterslening.

#### *Starterslening*

Sinds 2008 verstrekt de gemeente Woensdrecht startersleningen. De middelen daarvoor zijn ondergebracht in het Fonds Starterslening dat wordt beheerd door SVn. Tijdens het bestaan van het fonds heeft de gemeente Woensdrecht in totaal € 1.575.000 beschikbaar gesteld. Een overzicht van de stortingen in het fonds is weergegeven in de volgende tabel.

2008	-	2016	-
2009	€ 150.000,-	2017	-
2010	-	2018	€ 200.000,-
2011	-	2019	€ 100.000,-
2012	€ 225.000,-	2020	€ 300.000,-
2013	-	2021	€ 400.000,-
2014	€ 200.000,-	2022	-
2015	-	TOTAAL sinds 2008	€ 1.575.000,-

Inmiddels is van de stortingen in het fonds voor € 690.000 aan aflossing teruggevloeid in het fonds, die opnieuw zijn ingezet om startersleningen te kunnen verstrekken. Daardoor zijn de afgelopen 14 jaar in totaal 84 starters aan een lening geholpen. De tabel hieronder biedt een overzicht van het aantal verstrekte startersleningen per jaar. De twee leningen die in 2008 zijn toegekend, konden destijds voor de storting van 2009 in het fonds al worden verstrekt.

2008	2 leningen	2016	3 leningen
2009	4 leningen	2017	1 lening
2010	3 leningen	2018	9 leningen
2011	6 leningen	2019	10 leningen
2012	4 leningen	2020	5 leningen
2013	0 leningen	2021	16 leningen
2014	7 leningen	2022	4 leningen
2015	14 leningen	Totaal leningen	88 leningen

Gelet op de populariteit van de lokale starterslening en toenemende moeilijkheden voor starters om een hypotheek te krijgen, is het raadzaam om opnieuw € 400.000 in het fonds te storten. De vraag naar huizen is groot en er zijn maar weinig huizen beschikbaar. Het gevolg is dat de prijzen hoog zijn met grote concurrentie. Daarnaast kijken geldverstrekkers steeds strenger naar een hypotheekaanvraag, zeker als men ook nog een studieschuld heeft. Starters dreigen hierdoor buiten de boot te vallen, omdat zij met hun inkomen niet de volledige koopsom gefinancierd krijgen. Door het aanbieden van startersleningen kan Woensdrecht eveneens blijven 'concurreren' met regiegemeenten die ook startersleningen aanbieden.

Op basis van de startersleningen die het afgelopen jaar zijn toegekend kunnen met dit bedrag gemiddeld 13 starters op jaarbasis geholpen worden. Ontvangsten als gevolg van aflossing en rente die de gemeente Woensdrecht ontvangt uit uitstaande leningen zijn hierbij niet meegenomen. De komende jaren zullen deze ontvangsten jaarlijks onvoldoende zijn om meerdere aanvragen van het maximale lening bedrag van € 36.500 te kunnen toekennen. Om een beeld te geven, vindt u hieronder in de tabel per jaarschijf voor de komende 5 jaren de bedragen die de gemeente verwacht te ontvangen uit rente en aflossing.

2023	€ 45.475,36
2024	€ 60.423,09
2025	€ 77.111,41
2026	€ 77.068,02
2027	€ 76.875,28

**Procedure/planning:**

Indien de raad instemt met het beschikbaar stellen van € 400.000, worden deze middelen zo snel mogelijk beschikbaar gesteld om startersleningen te kunnen verstrekken.

**Kosten, baten en dekking:**

De gemeente stelt vanuit haar liquide middelen aan de SVn € 400.000 beschikbaar. De via het SVn aan derden uitgeleende middelen worden als verstrekte langlopende leningen op de balans van de jaarrekening van de gemeente geactiveerd. Op het moment dat een derde niet meer aan zijn/haar rente- en/of aflossingsplicht kan voldoen en de vordering als oninbaar wordt bestempeld, heeft dit financiële gevolgen voor de begroting / jaarrekening. Tot op heden is de gemeente nog niet geconfronteerd met oninbare vorderingen uit verstrekte starters- en / of stimuleringsleningen opgenomen.

Bij de Starters- en Stimuleringsleningen hoort een fonds met een revolverend karakter. De middelen vloeien door rente en aflossing er telkens in terug, waardoor ze opnieuw ingezet kunnen worden ten behoeve van het verstrekken van nieuwe startersleningen en verduurzaming en levensloopbestendig maken van de woningvoorraad.

De gemeente betaalt jaarlijks een beheersvergoeding aan het SVn van 0,5% per jaar op basis van het saldo van de gezamenlijke verstrekte leningen. Wanneer de vrijgemaakte € 400.000 volledig zijn verstrekt, zijn de beheerskosten het hoogst: namelijk maximaal € 2.000 per jaar. De beheerskosten worden betaald vanuit de rentebaten die de gemeente genereert met de verstrekte Startersleningen.

**Communicatie:**

Op de gemeentelijke website en op de website van het SVn wordt medegedeeld dat opnieuw middelen beschikbaar zijn om startersleningen te verstrekken.

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,

De secretaris wvd,  
ing. P.A.C. Bogers

De burgemeester,  
drs. J.J.C. Adriaansen