

Raadsvoorstel

Onderwerp	Starterslening gemeente Zevenaar
Zaaknummer	Z/22/435738
Documentnummer	INT/22/1130398
Portefeuillehouder	A. van Orden/ A. Boone
Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	L. Aries
Telefoon	0316-595467
E-mail	l.aries@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Met de Starterslening wil de gemeente Zevenaar starters een steuntje in de rug geven om over te kunnen gaan tot het kopen van een woning. In 2020 is opnieuw de starterslening ingezet binnen de gemeente Zevenaar. Na 14 maanden was het budget uitgeput waardoor wij eind 2021 nieuw budget hebben aangevraagd en gekregen. De aanvragen van de startersleningen blijven binnenstromen, waardoor het budget wederom uitgeput is. Met dit voorstel vragen wij nieuw budget aan voor het verlenen van Startersleningen.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. Een nieuw budget van € 1.000.000, - beschikbaar te stellen voor het verlenen van Startersleningen binnen de gemeente Zevenaar.

3. Waarom naar de raad

De raad is het bevoegd orgaan om nieuw budget beschikbaar te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Met het inzetten van de starterslening werken wij aan betere kansen voor starters/ jonge huishoudens door verruiming van het instrumentarium. Dit zodat deze doelgroepen betere toegang krijgen tot de koopwoningmarkt. Het woningaanbod en de keuzemogelijkheid wordt vergroot en de doorstroming van de huurmarkt naar de koopmarkt wordt bevorderd. Een starterslening kan net het zetje in de rug zijn om over te kunnen gaan tot de koop van een woning.

5. Argumenten en alternatieven

1.1. Voor het verstrekken van de leningen zijn financiële middelen nodig

De gemeente heeft tot 14 november 2022 (vanaf juni 2020) 96 startersleningen toegewezen¹.

De aanvragers kunnen dan met de toewijzing een lening aanvragen bij de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Door de SVn zijn 81 leningen verstrekt (5 in 2020 en 37 in 2021 en 39 in 2022) voor een totaalbedrag van € 2,04 miljoen.

Daarnaast zijn er 15 leningen in behandeling bij de SVn voor een bedrag van € 0,5 miljoen. Hierdoor is het budget zo goed als uitgeput.

¹ Vanuit de gemeente betreft het een voorlopige toewijzing. De SVn toets de aanvraag op financiële gebied, waardoor de kans kan ontstaan dat de lening alsnog wordt afgewezen.

Zonder nieuw budget kunnen er geen startersleningen meer verstrekt worden. Om startersleningen te kunnen blijven verstrekken, zullen nieuwe middelen (budget) beschikbaar moeten komen.

1.2. Zonder nieuw budget moet de starterslening anders per direct worden stopgezet.

Bij 1.1 is het aantal toegewezen en gereserveerde leningen bij de SVn aangegeven. De raad heeft in juni 2019 € 1.520.000 en in november 2021 € 1.000.000 beschikbaar gesteld. Een totaalbedrag van € 2.520.000. De totaalsom heeft het plafond al bereikt. Wanneer er geen nieuw budget beschikbaar wordt gesteld moet de starterslening per direct worden stopgezet.

1.3. Het biedt de mogelijkheid voor starters op de woningmarkt

De meeste mensen die gebruik maken van deze voorziening zijn erg dankbaar en geven aan dat het kopen van een woning voor hen anders niet mogelijk zou zijn. De doelgroep die gebruik maakt van de Starterslening bestaat voornamelijk uit twintigers (aan het begin van hun carrière) zonder kinderen. Een doelgroep die voor de leefbaarheid binnen onze gemeente zeker van belang is en dus via deze weg kans heeft om zich te huisvesten binnen onze gemeente. Hieruit blijkt dat de Starterslening in de praktijk voorziet in een grote behoefte.

Alternatieven

Indien u geen nieuw budget beschikbaar gaat stellen wordt de starterslening per direct stopgezet.

2. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Wij vragen u om een nieuw budget van € 1.000.000 beschikbaar te stellen. De gemeente stelt een bedrag beschikbaar uit eigen middelen. Deze middelen worden bij de SVn ondergebracht. De financiële positie van de gemeente wijzigt niet omdat we voor de verstrekte leningen rente en aflossing via het SVn terugontvangen en we qua rente dezelfde bedragen als kosten toerekenen aan het betreffende taakveld.

De lening worden op basis van revolving fund verstrekt. In een revolving fund komt het uitgeleende geld weer terug zodat het opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen. Dit is een beproefde manier van duurzaam financieren.

De voorwaarden waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor startersleningen zijn opgenomen in de Verordening Starterslening Zevenaar 2020 en de daarbij behorende Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening. Deze heeft u in 2020 vastgesteld.

3. Klimaat en duurzaamheid

N.v.t.

4. Communicatie

De starterslening is bekend bij de potentiële particuliere klant en de professionele partijen. Hiervoor is verder geen actie nodig.

5. Kosten, baten en dekking

De Starterslening is een product van SVn en wordt uitgevoerd door de SVn. Voor de uitvoering heeft u in 2020 een verordening vastgesteld. Daarin zijn de voorwaarden opgenomen. Hierin kunt u een maximaal te financieren bedrag bepalen dat beschikbaar wordt gesteld aan de SVn voor het vertrekken van Startersleningen. Dit is het budgetplafond. Wanneer dit plafond wordt bereikt kunnen wij u een voorstel doen om het budgetplafond op dat moment aan te passen. Daarvoor doen wij nu dit voorstel om een extra bedrag van € 1.000.000 aan de SVn beschikbaar te stellen.

Voor de gemeente zijn het risico en de kosten vrijwel nihil. De Startersleningen worden geborgd door NHG (annuïtair dalend). Sinds een paar jaar borgt NHG-max 90% van de restschuld en is er een 10% eigen risico voor de geldverstrekker. In geval van de Starterslening is dit 'eigen risico' voor rekening van SVn. SVn heeft hiervoor een voorziening getroffen. Dat betekent dat de kans dat een (deel) van een lening niet terugkomt in de rekening courant van de gemeente verwaarloosbaar klein is.

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp Starterslening gemeente Zevenaar
Zaaknummer
Documentnummer

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet .

besluit:

1. Een nieuw budget van € 1.000.000, - beschikbaar te stellen voor het verlenen van Startersleningen binnen de gemeente Zevenaar.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 1 februari 2023.

De griffier
I. van Dijk

De burgemeester
L.J.E.M. van Riswijk