

Raadsvoorstel

Zaaknummer 1015033

Onderwerp:

Overhevelen van budgetten bij SVn zonder bestemming naar budget
Startersleningen

Vergaderdatum raad: 2 november 2023

Geheim: Nee

Steller: Gert-Jan Hanning

Portefeuillehouders: Wethouder Meijdam, Wethouder Van Montfoort

Beslispunten

1. In te stemmen met de overheveling van een bedrag van € 420.000 uit fondsen zonder bestemming bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) naar het fonds Startersleningen bij SVn, evenals de nog te ontvangen rente en aflossing die nog beschikbaar komen vanuit eerder verstrekte leningen.

Inleiding

Door de voormalige gemeenten Vianen, Leerdam en Zederik is een fonds voor startersleningen ingesteld. Het betreft een revolverend fonds. Met dit fonds wilden de gemeenten starters op de woningmarkt de mogelijkheid bieden om een start te kunnen maken op de koopmarkt en daarmee ook aan de gemeenten binden. Ook de gemeente Vijfheerenlanden heeft deze voorziening. Na een periode van relatieve (landelijke) flauwte op de woningmarkt trekt op dit moment de starterslening in Vijfheerenlanden weer sterk aan.

In respectievelijk 2016 en 2018 zijn bij SVn door de voormalige gemeenten Vianen, Zederik en Leerdam ook revolverende fondsen voor duurzaamheidsleningen ingesteld. De gemeenteraad van Vijfheerenlanden heeft echter in juli 2020 besloten (zaak 64834) deze regelingen stop te zetten omdat er diverse regionale en nationale financiële regelingen zijn, waarop inwoners en ondernemers een beroep kunnen doen. Daarmee vervalt de noodzaak om op lokaal niveau een fonds ter beschikking te stellen.

De betreffende budgetten bedragen nu in totaal € 420.000 en zijn nu zonder bestemming. Het is gewenst dat dit bedrag nu beschikbaar komt voor het verstrekken van startersleningen die immers in een grote behoefte voorzien. Een daartoe strekkend raadsbesluit maakt dit mogelijk. De gemeente heeft één rekening courant met het SVn. Binnen dit rekening courant heeft het SVn een onderverdeling in de regelingen (revolving fondsen). Dit bevat regelingen voor starters-, duurzaamheids- en blijversleningen. Daarnaast ook nog de verdeling naar de oude gemeenten. Het fonds voor de blijversleningen is nog gevuld.

Beoogd effect

Het voorstel beoogt gelden beschikbaar te krijgen die nu zonder bestemming zijn om starters van een koopwoning te helpen om de eerste koopwoning mogelijk te maken om zo:

- Nieuwkomers meer kans op de markt te geven;



- Jonge mensen te binden aan de gemeente;
- Doorstroming op de woningmarkt bevorderen;
- Gat tussen kopen en huren kleiner maken.

Argumenten

1.1 Hiermee komt een bedrag beschikbaar om starters in Vijfheerenlanden de kans te bieden een betaalbare woning te kopen.

Een Starterslening is een lening die tot doel heeft om de aankoop van het eerste koophuis te stimuleren. De Starterslening is altijd een aanvulling op de normale hypotheek en overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis dat iemand wil kopen (inclusief bijkomende kosten) en het maximale bedrag dat de koper kan lenen. Hiervoor gelden de normen van de NHG (Nationale Hypotheek Garantie). De Starterslening heeft een looptijd van 30 jaar, de eerste 15 jaar is een rentevaste periode. De eerste drie jaar betaalt de lener geen aflossing en geen rente over de Starterslening. Een Starterslening is een vorm van een tweede hypotheek die valt onder de NHG. Zoals hiervoor aangegeven trekt de starterslening in onze gemeente weer aan. Met de voorgestelde overheveling kunnen naar verwachting 13 tot 15 aanvragers worden geholpen. Van de in totaal 330 verstrekte leningen zijn er inmiddels 144 volledig afgelost en daarom beëindigd. De hoofdaanvrager is op moment dat de hypotheek passeert gemiddeld 27 jaar.

Risicoparagraaf

1.1 De raad besluit negatief.

In dat geval kunnen we naar verwachting op korte termijn niet alle starters meer helpen. In de "verordening Starterslening gemeente Vijfheerenlanden" is in artikel 3.2 vastgelegd dat de startersleningen alleen worden toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is. Het huidige budget nadert de bodem. Indien het budget niet wordt aangevuld, kan er pas een nieuwe starterslening worden verleend zodra er afgelost wordt op lopende leningen.

1.2 De financiële risico's voor de gemeente Vijfheerenlanden zijn nihil.

De financiële consequenties moeten, na besluitvorming door het de raad, worden verwerkt in de begroting.

Betrokkenheid pers

Informeren is niet nodig.

Financiële paragraaf

Het SVn verstrekt, administreert en ontvangt de rente en aflossing namens onze gemeente. Hiervoor "betaalt" de gemeente jaarlijks aan het SVn een beheervergoeding. Deze wordt verrekend met de rentevergoeding die over de verstrekte startersleningen wordt ontvangen. De financiële gevolgen van het verwerken van dit besluit verandert niets aan de exploitatie. Ook de rekening courant wijzigt niet. In het verleden is (in een aantal stappen) in totaal een bedrag van € 5,7 miljoen beschikbaar gesteld voor startersleningen.

Op dit moment is er afgerond nog € 118.000,- (peildatum 26 september 2023) beschikbaar. Tellen we daarbij het voorgestelde bedrag van € 420.000,- uit de fondsen zonder bestemming op, dan komen we tot een bedrag van € 538.000,-.



Participatieparagraaf

De plaatselijk actieve makelaars en hypotheekverstrekkers zijn reeds op de hoogte van het bestaan van het startersfonds. In de verordening starterslening is opgenomen dat de lening verstrekt kan worden zolang het budget in het fonds toereikend is om de aanvraag te honoreren.

Duurzaamheidsparagraaf

Het bedrag van de starterslening kan naast de aanschaf van de woning ook worden ingezet voor het verbouwen van de woning om deze bijvoorbeeld duurzamer te maken. Voor nieuwbouwwoningen geldt dat zij vanuit de gestelde bouweisen al duurzaam zijn.

Communicatieparagraaf

De aanvraag voor de starterslening kan gedaan worden via de website van de gemeente Vijfheerenlanden. De plaatselijk actieve makelaars en hypotheekverstrekkers zijn reeds op de hoogte van het bestaan van het startersfonds. In de verordening starterslening is opgenomen dat de lening verstrekt kan worden zolang het budget in het fonds toereikend is om de aanvraag te honoreren.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de loco-secretaris,

de burgemeester,

L.J.C. (Leon) Huberts

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlagen: Raadsbesluit en raadsvoorstel zaak 64834

