

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Onderwerp

Verhoging budget startersleningen

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

1 oktober 2024

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke regie en ontwikkeling

E-mail opstellers

Daan.van.Gestel@stichtsevecht.nl

Dimitri.Verheij@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opstellers

0346254022 en 0346254052

Registratie nummer

389947

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het budget voor de startersleningen met 2.250.000 euro te verhogen.

Samenvatting

In de huidige woningmarkt is het voor starters lastig om een woning te kopen. De bestedingsruimte is het bedrag dat je maximaal kunt uitgeven. Deze biedt momenteel geen ruimte om meer leningen te verstrekken. Er is door woningzoekenden in 2024 al meerdere malen bij onze gemeente navraag gedaan naar de status van de regeling. Gelet op de diverse nieuwbouwprojecten die geïnitieerd worden, kunnen starters op de woningmarkt via de starterslening extra financiering krijgen om hun woonambitie te realiseren. Zo wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd en krijgen starters bij hun eerste koop een positieve impuls. Hieruit valt te concluderen dat het verhogen van de bestedingsruimte de nodige urgentie heeft. Uw raad wordt geadviseerd om in te stemmen met een budgetverhoging van 2.250.000 euro voor de periode van drie jaar. De leningen worden uit 'eigen middelen' verstrekt en maken onderdeel uit van de totale financieringsbehoefte van Stichtse Vecht. Het beheer van de Startersleningen is uitbesteed aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn).

A Inleiding

In de huidige woningmarkt is het voor starters lastig om een woning te kopen. Met name voor starters en senioren zijn er te weinig mogelijkheden op de woningmarkt. De gemeente kent sinds oktober 2021 een regeling starterslening. Met een starterslening is het mogelijk om het verschil te overbruggen tussen de aankoop prijs van de woning en de maximaal mogelijke hypotheek voor de koper. De lening is een aanvullende tweede hypotheek en is dus een extra steuntje in de rug voor de starter. De starterslening wordt verstrekt door het SVn.

In het nieuwe woonbeleid (woonvisie 2023-2030) wordt ingezet op het vergroten van het woningaanbod voor deze doelgroep. De starterslening biedt hiervoor handvatten. De starterslening is ook als een prioriteit opgenomen in het huidige uitvoeringsprogramma. Hierbij wordt het monitoren van de beschikbare financiële middelen en de doeltreffendheid geprioriteerd ter uitvoering van proactief beleid.

Aanleiding

In het project Haagstede in 2023 zijn 28 startersleningen aangevraagd voor een totaal bedrag van circa € 800.000. Voornamelijk tussen augustus en december 2023 heeft een grote groep kopers beroep gedaan op de gemeentelijke starterslening. Dit schetst een duidelijke trend waarbij tijdens opleveringen van grote projecten aanvragen toenemen en daarna weer afnemen. Buiten deze grote ontwikkelingen komen aanvragen incidenteel meer voor. Zo zijn er naast project Haagstede ongeveer 10 startersleningen voor bestaande woningen verstrekt.

De zichtbaarheid van de starterslening onder de bewoners van onze gemeente speelt ook een grote rol in de hoeveelheid aanvragen. Uit contact met hypotheekadviseurs blijkt dat er weinig mensen op de hoogte zijn van de mogelijkheid om gebruik te maken van de starterslening. De wens om hier gebruik van te maken neemt echter wel toe.

De huidige bestedingsruimte biedt momenteel geen ruimte om meer leningen te verstrekken. Vanuit hypotheekadviseurs is in 2024 al meerdere malen bij onze gemeente navraag gedaan om cliënten door te verwijzen richting de starterslening. Ook bij het KCC komen regelmatig vragen binnen omtrent de starterslening. Als gemeente willen wij voor 2030 een groot aantal betaalbare koop woningen realiseren waarvan een groot deel voor starters in het betaalbare segment. Hieruit valt te concluderen dat het verhogen van de bestedingsruimte de nodige urgentie heeft.

Bevoegdheid

Uw raad is het bevoegd gezag om het budget vast te stellen voor de starterslening gelet op artikel 3 van de verordening Starterslening 2021 gemeente Stichtse Vecht.

Afweging scenario's

Niet van toepassing

Maatschappelijk doel en beoogd effect

De starterslening heeft als primair doel om starters te helpen hun woonambitie te realiseren. Met behulp van een starterslening kunnen starters op de woningmarkt extra financiering krijgen, waardoor zij een woning kunnen kopen. Een starter die een woning koopt zet meerdere verhuisbewegingen in gang. Zo

wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd en krijgen de bouwproductie en werkgelegenheid een positieve impuls. Vanuit starters is hier maatschappelijk draagvlak voor omdat deze binnen de huidige situatie op de woningmarkt tegen lage rente kunnen lenen bovenop hun hypotheek draagkracht.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

De gemeente kent sinds 2021 de regeling starterslening. Het project Haagstede in 2023 heeft er toe geleid dat de bestedingsruimte werd aangevuld.

B Beslipunten, Argumenten en Risico's

Argumenten

1.1 De woningen voldoen duidelijk in een behoefte.

Er is grote belangstelling voor betaalbare koopwoningen door de beoogde doelgroep in Stichtse Vecht. De komende jaren zullen er veel nieuwbouw betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd. De verwachting is dat een groot deel van de belangstellenden uit deze specifieke doelgroep afkomstig zijn.

1.2 De eerder toegekende middelen zijn uitgeput.

In augustus 2023 is er eenmalig €750.000 toegekend om de verkoop Haagstede te realiseren. De bestedingsruimte starterslening is vanaf nu echter volledig uitgeput. Met een nieuwe verhoging van €2.250.000 zullen, in samenwerking met financiën, voor een periode van drie jaar meer selectief financiële middelen gealloceerd worden bij nieuwe gebiedsontwikkelingen of transities. Hierin houden wij als gemeente zelf de regie en kunnen wij doelmatig en doeltreffend toewijzen. Er kan bijvoorbeeld worden gekozen om ieder jaar structureel €750.000 euro aan de rekening toe te voegen.

1.3 Er zijn grote tekorten aan woningen voor 18-35 jarigen.

De woningzoekende groep van 18-35 jaar concurreert op de woningmarkt het meeste onderling op een klein aantal beschikbare woningen. De starterslening biedt woningzoekenden met maatschappelijke binding meer opportuniteit om hun woonambitie te realiseren. De gemeente Stichtse Vecht creëert hiermee een positie van voordeel voor haar eigen woningzoekenden t.o.v. woningzoekenden buiten de gemeente. Het beoogde resultaat hiervan is dat het aantal woningzoekenden in de leeftijd 18-35 jaar binnen Stichtse Vecht afneemt.

1.4 Er is een lage hypothecaire draagkracht voor starters.

De inkomenseisen in combinatie met de hogere hypotheekrente van dit moment blijken ongunstig uit te pakken voor de financiering van de woning door starters. Hierdoor kunnen starters minder geld lenen waardoor hun hypothecaire draagkracht laag is.

Risico's

1.1 Het risico op wanbetaling

Het risico van wanbetaling is grotendeels gedekt door de van toepassing zijnde NHG-regeling, maar er is een eigen risico van 10% op de uitstaande leningen.

C Overige aspecten

Financieel

Het beheer van de Startersleningen is uitbesteed aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). In totaal heeft SVn vanaf 28 oktober 2021 ca. €1,3 mln in beheer van de gemeente Stichtse Vecht. In augustus 2023 is er eenmalig €750.000 toegekend om de verkoop Haagstede te realiseren. De bestedingsruimte Starterslening is momenteel echter volledig uitgeput. Voor 2030 wil de gemeente Stichtse Vecht meer dan 4.500 woningen realiseren waarvan een groot deel voor starters in het betaalbare segment. Hieruit valt te concluderen dat het verhogen van de bestedingsruimte de nodige urgentie heeft.

De leningen worden uit 'eigen middelen' verstrekt en maken onderdeel uit van de totale financieringsbehoefte van Stichtse Vecht. De kosten van de te verstrekken lening drukken op de begroting in de vorm van kapitaallasten. Voor de begroting 2024 wordt een (omslag) rente gehanteerd van 1%. Daarentegen ontvangt de gemeente een rentevergoeding van de starters van 3,6% (per 4-8-2023) met een rentevaste periode voor de starter van 15 jaar. Hierbij moet aangetekend worden dat de starters de eerste drie jaar geen rente hoeven te betalen.

Daarnaast betaalt de gemeente een beheersvergoeding aan de SVn van € 4.302 (vaste component) en 0,57% (variabele component) over de in beheer zijnde startersleningen. Bij een portefeuille van € 2.250.000 (75 leningen à 30k) brengt dit dus een last van ca. € 17k per jaar met zich mee.

Totale lasten per jaar bij een portefeuille van € 2.250.000:

• Beheerskosten (vast)	€ 4.302
• Beheerskosten (variabel)	€ 12.825 (nemen af naarmate aflossing vordert)
• <u>Kapitaallasten (interne rente)</u>	<u>€ 39.627 (nemen af naarmate aflossing vordert)</u>
Totaal	€ 56.754
• Renteopbrengst na 3 jaar	€ 76.242 per jaar (neemt af naarmate aflossing vordert)

Daarnaast ontvangt de gemeente een rentevergoeding van SVn over het rekening-courant tegoed.

De rentebaten worden in mindering gebracht op de totale rentelasten van de gemeente, die integraal aan de diverse taakvelden worden toegerekend.

Juridisch

De Verordening Starterslening is hier van toepassing. Hierin is opgenomen dat de gemeente Stichtse Vecht het budget vaststelt dat beschikbaar is voor het toewijzen van startersleningen. Op grond van artikel 3 van de verordening Starterslening 2021 gemeente Stichtse Vecht is de raad bevoegd om het budget vast te stellen voor de starterslening.

Kanttelingen

Geen

Communicatie

Na het besluit van de raad zal er via onze website worden gecommuniceerd dat er weer budget beschikbaar is voor startersleningen. Ook zullen de hypotheekadviseurs die recent navraag hebben gedaan naar het budget van de startersleningen, op de hoogte worden gesteld.

Participatie

Niet van toepassing

Vervolg

SVn zal op de hoogte worden gesteld van de uitbreiding van het budget en de nieuwe aanvragen voor startersleningen zullen in behandeling worden genomen.

Bijlagen

0

9 juli 2024

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. R.C.L. Heijdra

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders

Raadsbesluit

Onderwerp

Verhoging budget startersleningen

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

1 oktober 2024

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juli 2024;
- de bespreking in de commissie Sociaal Domein & Bestuur & Financiën van 10 september 2024

Besluit

1. Het budget voor de startersleningen met 2.250.000 euro te verhogen.

Griffier
B. Espeldoorn-Bloemendal

Voorzitter
drs. A.J.H.T.H. Reinders

Origineel besluit is ondertekend