

Raadsvoorstel

Categorie	: Verstrekken krediet
Onderwerp	: Aanvullend budget voor uitvoering Verordening Starterslening gemeente Land van Cuijk 2022
Datum college	: 2 mei 2023
Portefeuillehouder	: Wethouder Bouke de Bruin
Team	: Ruimtelijk beleid
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2023-R-88
Datum raad	: 29 juni 2023
Agendapunt raad	: 25

Samenvatting

De gemeente heeft een Verordening startersleningen. Op basis van de verordening kan aan starters op de koopwoningmarkt een lening worden verstrekt boven de reguliere hypothecaire lening die door de bank wordt verstrekt. Daarmee wordt een koopwoning voor starters beter bereikbaar.

De starterslening is populair. De eerder voor dit doel beschikbaar gestelde budgetruimte is daarmee intussen bijna volledig belegd. Om te voorkomen dat er geen startersleningen meer verstrekt kunnen worden, wordt in dit raadsvoorstel gevraagd het tegoed dat de gemeente hiervoor in rekening-courant aanhoudt bij de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten (SVn) met € 5.000.000 aan te vullen.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt een bedrag van € 5.000.000,- beschikbaar te stellen voor storting op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten (SVn) ten behoeve van het verstrekken van startersleningen ingevolge de Verordening Starterslening gemeente Land van Cuijk 2022.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

De eerder beschikbaar gestelde budgetruimte is bijna volledig toegewezen. Zonder aanvulling van het budget kunnen nieuwe aanvragen niet meer in behandeling worden genomen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Door het verstrekken van startersleningen krijgen starters op de woningmarkt een financieel steuntje in de rug zodat zij de stap naar een eerste eigen koopwoning kunnen maken.

Hoe zag het voortraject eruit?

Begin 2022 is voor de gemeente de Verordening Starterslening gemeente Land van Cuijk 2022 vastgesteld. Zoals uit het overzicht blijkt, voorziet die in een grote maatschappelijke behoefte.



	2022	2023
Aanvragen	76	28
Verstreckte leningen	46	5
Beëindigde aanvragen	29	6
In behandeling	1	17
Gemiddelde lening	41.016	42.275
Gemiddelde doorlooptijd (aanvraag – verstrekking)	85	49

Peildatum: 19 april 2023

Bij de aanvang in 2022 kon gebruik gemaakt worden van de middelen die de voormalige gemeenten voor dit beleidsdoel hadden vrijgemaakt. Het ging daarbij om een bedrag van (circa 1,58 miljoen euro). Bij raadsbesluit van 29 september 2022 is aanvullend budget ad 1,5 miljoen beschikbaar gesteld, met daarbij de kanttekening dat naar verwachting ook in 2023 extra budget nodig zou zijn.

Het navolgende schema geeft een indruk van het totaal der verstreckte leningen, (reguliere) aflossingen en het saldo van uitstaande leningen. Het gaat daarbij niet alleen om de leningen die onder verantwoordelijkheid van de gemeente Land van Cuijk zijn verstrekt, maar ook die van de voormalige gemeenten.

Gemeente	Rc	Verstreckte leningen	Reguliere aflossing	Tussentijdse aflossing	Uitstaande leningen
LAND VAN CUIJK	9760	2.099.531,00	18.667,61	0,00	2.080.863,39
Boxmeer	1271	374.253,00	158.075,62	134.963,74	81.213,64
	1275	2.150.845,50	124.600,08	836.951,50	1.189.293,92
Cuijk	8311	510.982,75	24.012,73	105.047,03	381.922,99
Grave	1116	116.039,00	5.397,75	0,00	110.641,25
Mill en Sint Hubert	1685	860.396,75	39.856,19	535.130,25	285.410,31
Sint Anthonis	2044	741.920,00	33.086,87	41.000,00	667.833,13
		6.853.968,00	403.696,85	1.653.092,52	4.797.178,63

Peildatum: 7 april 2023 (maandelijks volgt online update)

In het bedrag van de uitstaande leningen is overigens nog geen rekening gehouden met de lopende aanvragen en afgegeven toewijzingsbrieven. Per 7 april 2023 was nog een netto-ruimte voor nieuwe aanvragen voor een bedrag van (afgerond) € 300.000,--. Vandaar dan ook dit voorstel voor nieuw aanvullend budget.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

- In een nog altijd overspannen woningmarkt komen starters moeilijk(er) aan een woning. Het inkomen is te hoog voor een sociale huurwoning, maar (net) te laag voor het verkrijgen van een hypothecaire lening voor een koopwoning. Deze groep woont noodgedwongen langer thuis of in een niet meer bij het inkomen passende (sociale) huurwoning. Dit is niet bevorderlijk voor de doorstroming op de woningmarkt.
- De Starterslening overbruggt het verschil tussen de totale kosten die gemoeid zijn met het aankopen van een woning, en het bedrag dat de starter bij een bank maximaal kan lenen volgens de normen van de NHG.



Wat zijn tegenargumenten of risico's?

- Redenerend vanuit de eerder gemaakte (beleids)keuzes zijn er geen tegenargumenten. Het niet beschikbaar stellen van extra budget maakt immers dat zicht op de alomgewenste doorstroming verkleind wordt en de kansen op de woningmarkt voor de doelgroep afneemt. Afweging om niet te besluiten tot aanvullend budget is daarmee in feite geen optie.
- (Financiële) risico's voor de gemeente worden op tal van manieren tot een minimum beperkt. Er wordt gebruik gemaakt van de producten en dienstverlening van de SVn met een betrouwbaar product dat al bestaat sinds 2002.
- De Starterslening wordt aangeboden onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) waarbij de gemeente het (tweede) recht van hypotheek verkrijgt (het eerste recht van hypotheek is voor de bank die de 'hoofdlening' verstrekt).
- De gemeente heeft dagelijks online inzicht in de stand van het gemeentelijke fonds bij het SVn en informatie over eventuele betalingsproblemen.
- Door nu een groter bedrag beschikbaar te stellen wordt voorkomen, dat binnen afzienbare tijd opnieuw een voorstel aan de raad moet worden gedaan. Een groot budget zorgt voor de financiële armslag die nodig is dat sneller het evenwicht wordt gehaald waarbij het uitzetten van startersleningen en de aflossingen daarop daadwerkelijk als revolverend fonds gaat werken.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante (wettelijke) kaders

Verordening Starterslening gemeente Land van Cuijk 2022.

Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente en SVn.

Financiën

De financiële effecten van het beschikbaar stellen van extra budget voor startersleningen zijn gering. De leningen worden verstrekt via een revolverend fonds waarbij de middelen via aflossing en de rente (zie hiervoor het overzicht op pagina 2 van dit voorstel) weer bij de gemeente terugkomen. Op deze manier is het budgettair neutraal (zijn balansmutaties). Het risico van niet-aflossen blijkt in de praktijk zeer gering en wordt afgedekt door hypothecaire zekerheid.

SVn brengt de gemeente een beheervergoeding in rekening van 0,5% over de uitstaande bedragen. Bij een totaal aan extra verstrekte leningen van € 5,0 miljoen, betekent dit een beheervergoeding van € 25.000. Dit wordt gedekt door de renteopbrengsten van de verstrekte leningen.

Communicatie

Overname van of instemming met het voorstel leidt niet tot wijzigingen die aanvullende of andere communicatie vraagt. De starterslening is – zo blijkt uit de praktijk – een succesvol product dat wijd en zijd bekend is. Ambtelijk wordt daarbij gekozen voor een zo laagdrempelig mogelijk contact met aspirantkopers.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Los van de verwachte effecten dat het totaal van de beschikbaar gestelde middelen zich steeds meer als een revolverend fonds gaan werken, kunnen met het nu voorgestelde bedrag zo'n 110-125 aspirant-kopers geholpen worden bij het realiseren van hun woonwens.



Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept).

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman