

Raadsvoorstel

<p>Team: Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie Steller: Dick Passchier dc.passchier@sliedrecht.nl</p>	<p>Portefeuillehouder: Ton Spek</p>
<p>Onderwerp: Ophogen budget startersleningen</p>	
<p>Openbaar: Ja</p>	<p>Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? Nee Is hiermee een toezegging afgedaan? Nee</p>
<p>Zaaknummer: 2023-0122413</p>	<p>Fatale termijn: Nee</p>
<p>Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend – Gemeenteraad Sliedrecht</p> <p>PFO:</p>	<p>Planning: 12 september 2023 3 oktober 2023 14 november 2023</p> <p>28.08.2023</p>

Onderwerp

Ophogen budget startersleningen.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Het budget voor startersleningen te verhogen met €100.000 door storting op een rekening courant bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).
2. Het college te mandateren om naar noodzaak en behoefte gelden te verschuiven tussen de door SVn beheerde budgetten voor starterslening, blijversrekening en duurzaamheidsrekening van de gemeente Sliedrecht.

Samenvatting voor de raad:

De gemeenteraad hecht er belang aan dat starters op de woningmarkt een betaalbare woning kunnen kopen.

Een belangrijk instrument is de starterslening. De gemeente heeft destijds een budget van €300.000 gestort op een rekening courant bij SVn. Dit budget is momenteel uitgeput.

Daarom wordt gevraagd:

- 1) een extra storting van €100.000 in het budget te doen en
- 2) het college te mandateren om naar bevind van zaken te kunnen schuiven tussen alle rekeningen courant bij SVn, namelijk voor startersleningen, blijversleningen en duurzaamheidsleningen.

Aanvullende informatie voor het college

Op 27.06.2023 heeft de gemeenteraad besloten dat uw college mag 'schuiven' tussen de budgetten voor de blijversleningen en die voor duurzaamheidsleningen. Op deze manier kunt u de inwoners die hiervoor in aanmerking komen extra leencapaciteit verschaffen. Het voorstel is nu om de raad te vragen de starterslening toe te voegen aan deze 'schuifoptie'.

Inleiding

De positie van starters op de woningmarkt is lastig; zowel voor huur- als voor koopwoningen. Voor die laatste categorie biedt de starterslening in sommige gevallen net dat beetje extra financiële ruimte om een betaalbare woning te verkrijgen. Let wel, hiermee neemt de schuld van de koper toe. Na een periode van relatieve rust heeft rond de zomer van 2023 een aantal starters een aanvraag ingediend voor een starterslening. Wij beschouwen dit als een succesvol gevolg van het feit dat u in uw vergadering van 25.05.2021 hebt besloten om de koopsomgrens voor startersleningen te verhogen van €200.000 naar de NHG-grens (destijds €355.000; inmiddels verhoogd tot €405.000). Door dit relatief hoge aantal aanvragen is het beschikbare budget in rap tempo is gedaald. Op dit moment is er zelfs helemaal geen budget beschikbaar. In de voorwaarden volgens de verordening startersleningen Sliedrecht staat dat *startersleningen alleen worden toegekend voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is*. Omdat er momenteel geen budget beschikbaar is staat sinds enige tijd op de website van de gemeente dat starters tijdelijk geen aanvraag voor een starterslening kunnen indienen.

Beoogd effect

Na het ophogen van het budget voor startersleningen ontstaat ruimte voor het toekennen van zeker 3 startersleningen, tot het maximale bedrag van €30.000 per lening. Dit gelegd naast het feit dat het budget tussentijds groeit door aflossingen, betekent dat in ieder geval enige extra financiële ruimte ontstaat. Door de bank genomen groeit het budget zodanig dat na ongeveer 7 maanden een nieuwe starterslening kan worden verstrekt.

Bovendien maakt het verruimen van het mandaat om te kunnen schuiven tussen de drie rekeningen courant bij SVn mogelijk om de beschikbare middelen effectiever in te zetten.

Argumenten

1. Starters hebben het moeilijk op de woningmarkt.

Door enige extra financiële ruimte te bieden in de vorm van een starterslening kunnen enkele starters uit Sliedrecht een koopwoning kopen, die zij anders niet hadden kunnen kopen. Hiermee verbetert hun kans op het maken van wooncarrière. Dit verkleint enigszins de druk op de markt voor betaalbare woningen.

2. De gemeenteraad beschouwt de starterslening als een geschikt instrument.

Tijdens de besluitvormende vergadering van 25.05.2021 heeft uw raad uitvoerig stil gestaan bij de voor- en nadelen van startersleningen. De conclusie was dat u de starterslening als een geschikt instrument beschouwt om de kansen van koopstarters te vergroten.

Vanwege de conjunctuur op de woningmarkt fluctueert het aantal aanvragen voor een starterslening logischerwijs met het aantal verkopen van betaalbare woningen (in dit geval gedefinieerd als tot aan de NHG-grens; momenteel €405.000). Ook de hoogte van overdrachtsbelasting speelt hierbij een rol. Nu het beschikbare budget op de rekening courant bij SVn (tijdelijk) is uitgeput stellen wij voor budget voor de startersleningen te verhogen. Op basis van het totaal aan aflossingen en rentebetalingen in de maand juli 2023 duurt het ongeveer 7 maanden om budget te sparen voor 1 starterslening.

3. Lopende aanvragen worden momenteel afgewezen.

Tot nog toe is één aanvraag gedeeltelijk afgewezen. Bovendien hebben enkele inwoners geïnformeerd naar aanleiding van het bericht op de website dat er tijdelijk geen aanvragen kunnen worden ingediend. Wij zijn van mening dat die situatie zo kort mogelijk dient te duren. Dit sluit ook aan bij uw wens om het instrument van de starterslening zo optimaal mogelijk te benutten.

Om die reden stellen wij voor om het budget voor de startersleningen te verhogen met €100.000.

Daarmee ontstaat ruimte om op korte termijn minimaal drie extra startersleningen te bekostigen van maximaal €30.000 elk.

Voor uw informatie merken wij op dat het budget voor startersleningen revolverend is. Dit betekent dat alle aflossingen en rentebetalingen terugvloeien in het budget. De uitgaven bestaan uit de vaste kosten die SVn in rekening brengt plus eventuele rente voor 'rood staan'. Deze rente bedraagt in beide gevallen momenteel ca. 3% (o.b.v. eenmaands Euribor tarief).

4. De gemeente heeft drie rekeningen courant bij SVn, die momenteel niet optimaal kunnen worden benut.

De budgetten voor de duurzaamheidsleningen en startersleningen zijn momenteel negatief tot nihil. Het budget voor de blijverslening is nog positief. Voor uw informatie delen wij u mede dat de enige ingediende aanvraag voor een blijverslening is ingetrokken. Van verdere belangstelling is ons niet gebleken.

In uw besluit van 27.06.2023 hebt u ons gemandateerd om middelen uit het budget voor de blijverslening te mogen verschuiven naar het budget van de duurzaamheidslening. Om de rekeningen courant bij SVn nog beter te kunnen benutten stellen wij u voor deze mandatering uit te breiden naar de starterslening. Met de verhoging van €100.000 is er in totaal nog ongeveer €170.000 beschikbaar binnen het gevraagde mandaat (stand medio augustus 2023).

Kanttekeningen / Risico's

1. en 2. Startersleningen lossen slechts een heel klein deel op van het vraagstuk van de krappe woningmarkt

Alleen inwoners tot 35 jaar met voldoende leencapaciteit komen in aanmerking voor een starterslening. Een zeer klein aantal inwoners heeft hier profijt van. Dit neemt niet weg dat iedere bijdrage er een is.

Wij merken hierbij op dat het besteedbaar inkomen na het verstrekken van een starterslening afneemt. Men betaalt de eerste drie jaren alleen rente en begint daarna met aflossen.

Bovendien gaat het om een revolverend fonds, dat zichzelf aanvult, waardoor meer inwoners hiervan gebruik kunnen maken.

3. en 4. Het budget is leidend: geen budget betekent geen aanvragen honoreren

Dit is op zichzelf een helder en duidelijk uitgangspunt. Het neemt niet weg dat wij oog hebben voor degenen die hiermee voor hun gevoel 'achter het net vissen'. Wij vinden het passen in eerder vastgesteld beleid om meer middelen vrij te maken die kunnen worden ingezet om het aantal startersleningen uit te breiden. Vandaar onze voorstellen om het budget voor de startersleningen op te plussen en ons mandaat te verruimen om tussen de rekeningen courant te schuiven.

Financiën

Het verhogen van het budget heeft geen direct financieel effect op de exploitatie. Het effect dat wel optreedt is indirect. Er ontstaat een extra rentelast. Deze kan worden opgevangen binnen het product Treasury (algemene dekkingsmiddelen). Dit is mogelijk doordat de mensen die een starterslening krijgen ook rente betalen.

De starterslening is een lening met hypothecaire zekerheid; de gemeente verkrijgt het recht van tweede hypotheek. Vanaf de start begint men met het betalen van rente op de lening en na de eerste drie jaren ook met aflossen. Deze aflossingen vloeien terug in het budget. Daarom is sprake van een revolverend fonds.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken Artikel 160, lid 1, onder b van de Gemeentewet.

Duurzaamheid

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor fysieke duurzaamheid en draagt bij aan een duurzamer mogelijkheid om in de toekomst startersleningen te kunnen verstrekken.

Inclusiviteit

Starters hebben over het algemeen bescheiden financiële mogelijkheden en krijgen hiermee een iets grotere kans op het kopen van een betaalbare woning in Sliedrecht.

Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit

Niet van toepassing.

Communicatie / Participatie

Publicatie op de gemeentelijke website en via de gebruikelijke sociale media.

Vervolprocedure (inspraak/publiceren)

Na besluitvorming door uw raad passen wij de tekst op de gemeentelijke website aan, zodat startende inwoners tot 35 jaar weer een aanvraag voor een starterslening kunnen indienen.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

Raadsbesluit van 25.05.2021, zaaknummer 2021-0044662.

