

RAADSVORSTEL

Zaaknummer: 798204
Documentnummer: 798208

Indiener: College
Datum: nog invullen
Portefeuille(s): Wonen
Portefeuillehouder(s): Peter van Bergen
Begrotingsprogramma: 8
Begrotingsdoel: 1. De starters op de woningmarkt ook in de toekomst de mogelijkheid geven om gebruik te maken van de Starterslening

Onderwerp Starterslening Dronten

Te besluiten om

- 1) De starters op de woningmarkt ook in de toekomst de mogelijkheid te geven om gebruik te maken van de Starterslening.
Daarvoor
- 2) het huidige kredietplafond te verhogen met € 4.200.000 tot € 7.400.000
- 3) de bestaande financieringssysteem voort te zetten

Inleiding

Sinds de herintroductie van de Starterslening op 24 november 2022 hebben al 83 starters hun eerste koopwoning kunnen realiseren. Dankzij verruimde voorwaarden sinds 2024 – mede door het amendement ‘Koppelen NHG-grens aan Starterslening’ – is de regeling populair en effectief. Van het kredietplafond van € 3.200.000 is nog € 480.000 beschikbaar. Daarmee kunnen we tenminste 12 nieuwe leningen verstrekken. Om starters ook in de komende jaren perspectief te bieden, is het nodig om nu het plafond te verhogen.

Argumenten

1.1 De Starterslening voorziet aantoonbaar in een actuele behoefte

De stijgende lijn in het aantal aanvragen toont aan dat de Starterslening voorziet in een concrete behoefte. Door de aflossingsvrije periode van drie jaar is er nog onvoldoende terugstroom van middelen om nieuwe leningen te financieren. Een verhoging van het kredietplafond is noodzakelijk om aan de blijvende vraag te voldoen.

1.2 De Starterslening draagt bij aan lokale woonopgaven

Gezien het gewenste aandeel starterswoningen binnen de lokale woningbouwopgave, is het van belang dat starters ook richting 2030 ondersteund blijven. De Starterslening is een bewezen instrument om deze doelgroep perspectief te bieden.

2.1 De verhoging maakt het mogelijk om Startersleningen voort te zetten

Het huidige kredietplafond bedraagt € 3.200.000. Dit bedrag is vrijwel volledig ingezet voor bestaande Startersleningen. Door het plafond te verhogen, ontstaat er opnieuw financiële ruimte om nieuwe aanvragen te honoreren.

2.2 Daarmee ondersteunen we de starters voor de komende 4 jaar

De populariteit van de Starterslening is zodanig groot dat maandelijks gemiddeld voor ruim € 85.000 wordt verstrekt. Op basis hiervan is berekend welk aanvullend budget nodig is om

Bijlage(n):



de komende vier jaar Startersleningen op dezelfde voorwaarden te kunnen blijven verstrekken. Dit leidt tot de volgende benodigde verhoging van het kredietplafond:

Looptijd	Verhoging van plafond
1 maand	€ 85.490,--
1 jaar	€ 1.025.880,--
2 jaar	€ 2.051.760,--
3 jaar	€ 3.077.640,--
4 jaar	€ 4.103.520,--

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de juiste toepassing van het BBV

Gemeenten die Startersleningen aanbieden, moeten dit verantwoorden in hun jaarrekening en begroting conform Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De Starterslening wordt door de gemeente gefinancierd via een revolverend fonds dat is ondergebracht bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De vooruitbetaalde lening wordt gedekt door verlaging van het incidentele begrotingssaldo. De gemeente ontvangt rente van de lenende starters en betaalt daarnaast een jaarlijkse beheervergoeding aan SVn voor het beheer van het fonds. De bijbehorende rente- en afschrijvingslasten van deze balansmutaties worden conform BBV verantwoord binnen programma 8: Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing.

Kanttekeningen

1.1 De woningmarktontwikkeling biedt geen zekerheid

De effectiviteit van de Starterslening hangt mede af van het aanbod van geschikte woningen. Bij vertraging in de bouwproductie of uitblijvende ontwikkeling van passende woningen, kan het budget minder doelmatig worden ingezet. Echter de huidige woningbouwplannen bieden voldoende perspectief.

2.1 Er is kans op betalingsrisico

Het risico op wanbetaling, wordt als zeer gering ingeschat. Tot op heden is er geen enkele situatie geweest waarin de gemeente Dronten een Starterslening moest afboeken.

Vanaf 1 januari 2014 geldt bij verliesdeclaraties een eigen risico van 10% voor de geldverstrekker. In het geval van de Starterslening wordt dit risico gedragen door SVn. Bovendien valt de Starterslening onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit biedt zowel de aanvrager als de gemeente extra zekerheid: bij een gedwongen verkoop met restschuld dekt NHG het financiële verlies, mits aan de voorwaarden is voldaan.

2.2 Er is mogelijk financieel risico voor de gemeente

Vanaf het vierde jaar ontvangt de gemeente rente op de uitstaande Startersleningen. De huidige rentevergoeding op deze leningen bedraagt 4%, waarvan 0,5% wordt ingehouden als beheervergoeding door SVn. Daarmee resteert 3,5% renteopbrengst. Hierdoor is het renterisico voor de gemeente zeer beperkt te noemen en er is voldoende weerstandsvermogen om eventuele eenmalige tegenvallers op te vangen.

Vervolg

Uiterlijk 1 week na besluit Persbericht met bekendmaking verhoging Starterslening

Bijlagen



N.v.t.

De Secretaris,
R. Hammenga MA

De Burgemeester,
drs. J.P. Gebben

