

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000203072
Datum:	14 januari 2025
Opsteller:	W.A.M. Oude Vrielink
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Aanvulling fonds Starterslening

Het college van B&W besluit:

De raad voor te stellen een bedrag van € 1.500.000 beschikbaar te stellen als aanvulling op het reeds bestaande fonds bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) voor inzet van de startersleningen.

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Harderwijk ondersteunt sinds 2013 eerste kopers van een woning met een starterslening via SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). Op 4 juli 2024 is €1.000.000 extra beschikbaar gesteld aan het fonds omdat het budget was uitgeput. Sinds juli 2024 hebben we aan 30 starters een starterslening toegewezen (peildatum 14 januari 2025).

Daarmee is er halverwege januari 2025 nog budget beschikbaar om aan zo'n 9 starters een lening van maximaal €35.000 te verstrekken. Vanwege het grote aantal aanvragen en het grote aantal nieuwbouwwoningen onder de NHG-grens dat komende maanden in de verkoop gaat, is de verwachting dat het budget binnen een aantal maanden uitgeput is.

Kader

Collegeprogramma 2022-2026 – Vandaag bouwen aan morgen
Verordening starterslening Harderwijk 2023
(concept) Omgevingsprogramma Volkshuisvesting

Alternatieven

- **Geen nieuw geld beschikbaar stellen.** In dat geval kunnen we nog zo'n 9 startersleningen toewijzen, waarna wij alleen nog nieuwe starters helpen wanneer het budget genoeg is aangevuld door middel van terugbetaalde leningen. Met de huidige terugbetalingen zou dit betekenen dat we 1x per 10 maanden een lening kunnen vergeven. Hierdoor kunnen wij veel minder starters helpen.
- **Het fonds voor de starterslening aanvullen met een ander bedrag.** Van het voorgestelde budget kunnen ongeveer 45 starters extra worden geholpen. In het huidige tempo zou dit budget eind 2025 uitgegeven zijn. Door meer budget uit te trekken, verkleinen we het risico dat er starters achter het net vissen wanneer er veel aanvragen tegelijkertijd binnenkomen. Echter heeft dit effect op de liquiditeit van de gemeente. Daarom is het voorstel voorlopig €1.500.000 uit te trekken en op een later moment eventueel opnieuw aan te vullen.

Beoogd effect

Zoveel mogelijk starters die met eigen middelen nét geen koopwoning kunnen krijgen, toch helpen aan een koopwoning.

Argumenten

- a. Om zoveel mogelijk starters te kunnen blijven helpen en zekerheid te geven van beschikbaarheid van de starterslening, is het van belang om het budget tijdig weer aan te vullen. Begin januari is er in het fonds nog zo'n €310.000 om toe te wijzen bij nieuwe aanvragen. Met een gemiddelde lening van ongeveer €33.000 (2024), kunnen daarmee nog 9 leningen worden toegewezen.
- b. De starterslening is populair. In de huidige woningmarkt zijn veel starters afhankelijk van een starterslening. In de tweede helft van 2024 zijn 28 aanvragen (€919.000) voor de starterslening toegewezen, waardoor het budget sneller uitput dan verwacht.
- c. In de eerste helft van 2025 worden vanuit nieuwbouwprojecten veel verkopen van woningen onder NHG-grens verwacht: Naar schatting zo'n 100 in Q1 en zo'n 30-50 in Q2. Een deel van deze woningen zal verkocht worden aan starters die aanspraak willen maken op een starterslening.

Omgevingswet

Omdat het om een financieel besluit gaat, zijn er geen effecten in het kader van de omgevingswet.

Financiën

Stand van het startersfonds:

Op 14 januari staat er nog zo'n €770.000 op de rekening voor startersleningen bij Svn. Daarvan reserveren we zo'n €460.000 voor starters die al een toewijzingsbrief gekregen hebben, maar waarvan de lening nog niet is ingegaan. Dit betekent dat er halverwege januari nog voor €310.000 aan startersleningen vergeven kan worden. Dit staat gelijk aan ongeveer 9 leningen met een gemiddeld bedrag van €33.000 per lening. Vanuit aflossingen en rente komt er op dit moment per maand zo'n €3.000 extra terug in het fonds. Dit bedrag wordt langzaam hoger, starters beginnen na 3 jaar met het terugbetalen van de lening.

In 2023 is circa €1.100.000 verstrekt aan 34 starters.

In 2024 is circa €517.000 verstrekt aan 16 starters, en daarnaast circa €400.000 gereserveerd voor 12 toegewezen leningen waarvan de hypotheek nog niet is ingegaan.

In de eerste 2 weken van 2025 is er nog eens €66.000 gereserveerd voor 2 toegewezen leningen.

Financiële effecten van het besluit:

Het fonds is revolverend. Dit houdt in dat terugvloeiende financiële middelen van aflossing en rente opnieuw worden uitgeleend. Aan het uitlenen van financiële middelen zit risico verbonden, om welke reden de SVn altijd een krediettoets uitvoert. Doordat het fonds revolverend is, komen de renteontvangsten niet ten gunste van de gemeentelijke begroting om eventuele eigen rentelasten te dekken. Daardoor zijn mogelijke rentelasten voor het financieren van een storting van €1.500.000 voor rekening van de gemeentelijke begroting, wat verantwoord wordt op het taakveld Treasury (TV 0.5). Hoeveel rentelasten er uiteindelijk gedekt moeten worden hangt af van de renteomslag en liquiditeitsprognose van de gemeente waarin alle factoren opnieuw beoordeeld worden. Bij de jaarrekening en begroting ontvangt de gemeenteraad inzicht in de liquiditeitsbegroting via de paragraaf financiering. De voorkeur gaat er naar uit om de rentebaten van de storting wel terug te ontvangen zodat de gemeente Harderwijk eventuele rentelasten kan dekken. We onderzoeken deze mogelijkheid met SVn voor de toekomstige stortingsaanvragen.

Duurzaamheid

Het voorstel kan bijdragen aan onze duurzaamheidsopgave. Starters kunnen met een starterslening ook duurzaamheidsinvesteringen doen in hun nieuwe woning. De invloed is echter beperkt omdat mogelijk niet alle starters hierin investeren.

Communicatie

Na vaststelling door de raad wordt de aanpassing bekend gemaakt via een bericht op de website van de gemeente.

Uitvoering

Na het raadsbesluit wordt het budget aangevuld en kunnen extra startersleningen worden toegekend. Mocht het budget in de tussentijd ontoereikend zijn en er daarom aanvragen zijn afgewezen, dan kunnen zij na het raadsbesluit opnieuw indienen.

Evaluatie

De gemeente controleert regelmatig de bestedingsruimte op de SVn-rekening. Hiermee is inzichtelijk of het aantal leningaansvragen toeneemt. Bij dreigende uitputting van de rekening wordt tijdig geëvalueerd.

Bijlagen

geen