



Raadsvoorstel

Onderwerp Verruiming inzet startersleningen

Kenmerk	46828-2023
Datum verzending	24 mei 2023
Besluitvormende raad	15 juni 2023
Consulterende raad	-
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

- 1.1 Een krediet van €2.000.000,- beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen op basis van de Verordening Starterslening gemeente Assen.
- 1.2 De inzet van het extra budget ad € 2.000.000,- op te vangen binnen de totaalfinanciering van de gemeente.
- 1.3 De jaarlijkse rentelasten en de renteontvangsten ten laste respectievelijk ten gunste te brengen van de budgetten in het programma Algemeen financieel beleid.
- 1.4 De hieruit voortvloeiende beheerkosten oplopend van € 2.500 in 2023 tot € 10.000 in 2027 en later ten laste te brengen van de begroting 2023 en verder onder het programma Wonen.
- 1.5 De aanvullende middelen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) 'revoluerend' in te zetten.
- 1.6 De begroting dienovereenkomstig te wijzigen met de vaststelling van de 11^{de} begrotingswijziging van de Algemene Dienst, dienstjaar 2023.

2 Inleiding

Bij raadsbesluit van 9 mei 2019 is de inzet voor startersleningen verruimd met €2.000.000,-. Deze middelen worden revolverend ingezet. Sinds 2019 werden 99 aanvragen voor een starterslening ingediend en zijn er tot nu toe 90 verstrekt. Het beroep op de regeling is sinds 2022 duidelijk toegenomen als gevolg van de gestegen huizenprijzen en hypotheekrente en de verhoging van de maximale koopgrens tot €250.000,- in 2021. Hierdoor nam ook de gemiddelde hoogte van startersleningen toe.

Het beschikbare budget voor startersleningen raakte recentelijk uitgeput. Vooral nog zijn er vanuit de sinds 2019 verstrekte startersleningen onvoldoende middelen (aflossingen) teruggevloeid om opnieuw (revoluerend) te kunnen worden ingezet. Starters gaan in beginsel pas na drie jaar starten met de aflossing van de starterslening, waarmee er weer middelen beschikbaar komen.

Nieuwe aanvragen kunnen pas worden gehonoreerd als het budget weer in voldoende mate is aangevuld met binnenkomende aflossingen of inzet van aanvullende middelen.

3 Beoogd effect

Starters op de Asser woningmarkt te ondersteunen.

4 Argumenten

- 4.1 In de Woonvisie Assen 2021 is gesignaleerd dat starters in de huidige woningmarktsituatie moeilijk aan bod dreigen te komen. Om die reden is onder andere ingezet op behoud van de startersregeling en verhoging van de maximale koopsom voor startersleningen, welke eind 2021 werd verhoogd naar €250.000,-. Sindsdien is de positie van de starter er door de snel gestegen huizenprijzen en hypotheekrente niet beter op geworden. Het toegenomen beroep op startersleningen toont aan dat de regeling in een behoefte voorziet.
- Daarnaast is ook in het Bestuursakkoord 2022-2026 'Dichtbij & Daadkrachtig' de ambitie uitgesproken om startersleningen blijvend aan te bieden.
- 4.2 Beschikbaarstelling van de middelen voor verstrekking van startersleningen verloopt voor de gemeente in principe budgettair neutraal. De gedurende de looptijd optredende financieringslasten worden gedekt uit de jaarlijkse rentebetalingen die tijdens de looptijd op de afgegeven startersleningen plaatsvinden. Die betalingen starten 3 jaar na beschikbaarstelling van de leningen. De renteversillen die hierdoor tijdelijk kunnen ontstaan worden binnen de gemeentelijke rentebegroting opgevangen.
- 4.3 Zie 4.2.
- 4.4 Het ten laste brengen van uitvoeringskosten van de begroting is in overeenstemming met de gedragslijn die is gehanteerd bij eerdere aanvullende inzet van middelen ten behoeve van de startersregeling.
- 4.5 Voorgesteld wordt de aanvullende middelen voor startersleningen 'revolverend' in te zetten. Dit betekent dat aflossingen van lopende startersleningen weer terugvloeien in het fonds om opnieuw te worden ingezet voor verstrekking van nieuwe startersleningen. Daarmee kunnen meer starters voor langere tijd worden ondersteund.

5 Kanttekeningen

- 5.1 Een starterslening is een tweede hypotheek die, net als de eerste hypotheek, wordt verstrekt onder de zekerheidsstelling van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Daarmee is de terugbetaling van de starterslening afdoende geborgd en loopt de gemeente geen risico.

Vooruitlopend op een aanvulling van middelen zijn nieuwe aanvragen startersleningen wel in behandeling genomen.

- 5.2 Geen.
- 5.3 Geen.
- 5.4 Geen.

- 5.5 De gemeente kan te allen tijde besluiten het niet benutte deel van het fonds bij SVn terug te halen.

6 Kosten, baten en dekking

In de begroting 2023 is geen rekening gehouden met inzet van aanvullende middelen ten behoeve van startersleningen en de daaruit voortvloeiende beheerkosten. Voorgesteld wordt de inzet van het aanvullende budget voor startersleningen op te vangen binnen de totaalfinanciering van de gemeente en de jaarlijkse rentelasten en de renteontvangsten ten laste respectievelijk ten gunste te brengen van de budgetten in het programma Algemeen financieel beleid.

De werkzaamheden voor de regeling worden hoofdzakelijk uitgevoerd door SVn. De gemeente betaalt het SVn jaarlijks een vergoeding voor het financiële beheer en de administratie van de regeling. De hoogte van deze vergoeding bedraagt op jaarbasis 0,5% over de restschuld van de uitstaande leningen. Bij gespreide inzet van de beschikbaar te stellen middelen zullen de beheerkosten naar verwachting oplopen van € 2.500,- in 2023 naar € 10.000,- in 2026 en later.

De werkzaamheden die de gemeente in dit verband nog uitvoert (toets lokale voorwaarden, beschikkingen toekenning en budgetbeheer) behoren tot de reguliere werkzaamheden en passen binnen de begrote ureninzet voor het programma Bouwen en Wonen.

7 Communicatie, participatie

De verruiming van het budget voor startersleningen zal na vaststelling door de raad via de gebruikelijke kanalen worden gepubliceerd.

8 Inclusie

Door starters met behulp van startersleningen dezelfde kansen te bieden op de woningmarkt worden ze in staat gesteld volwaardig deel uit te maken van de samenleving.

9 Vervolg

Met de verruiming van het budget kunnen naar schatting voor een periode van 4 jaar startersleningen worden verstrekt. Daarna zullen naar verwachting voldoende middelen (aflossingen) terugvloeien om met een revolverende inzet blijvend startersleningen te kunnen verstrekken.

10 Bijlagen

Evaluatie 2019 - heden

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023

Besluit

- 1.1 Een krediet ad € 2.000.000 beschikbaar stellen voor het verruimen van het beschikbare budget voor startersleningen.
- 1.2 De inzet van het extra budget ad € 2.000.000,- op te vangen binnen de totaalfinanciering van de gemeente.
- 1.3 De jaarlijkse rentelasten en de renteontvangsten ten laste respectievelijk ten gunste te brengen van de budgetten in het programma Algemeen financieel beleid.
- 1.4 De hieruit voortvloeiende beheerkosten oplopend van € 2.500 in 2023 tot € 10.000 in 2026 en later ten laste te brengen van de begroting 2023 en verder onder het programma Wonen.
- 1.5 De aanvullende middelen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten 'revolverend' in te zetten.
- 1.6 De begroting dienovereenkomstig te wijzigen met de vaststelling van de 11^{de} begrotingswijziging van de Algemene Dienst, dienstjaar 2023.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 15 juni 2023.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge