



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2022

**Datum
voorstel:**

Registratiekenmerk: Z.338730/D.241720
Raadsvergadering van : 22 december 2022
Vergadering Commissie van: 6 december 2022
Portefeuillehouder: M. van de Graaf
Behandelend ambtenaar: G. Leusink
Afdeling Beleid en Ontwikkeling

Onderwerp / voorstel: Budget Starterslening SVn gemeente Woudenberg

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor om het budget ten behoeve van het verstrekken van startersleningen met € 350.000 te verhogen.

Besluiten

De raad besluit:

1. Het budget ten behoeve van de Starterslening op te hogen met € 350.000.

Inleiding

Op 11 juli 2019 heeft u als Raad de Verordening Starterslening van de Gemeente Woudenberg vastgesteld. Het doel van de Starterslening is om de barrière tussen de prijs van een woning en de maximale lening die een starter van de bank krijgt te doorbreken. Starters kunnen met de Starterslening een stap maken die ze anders (nog) niet kunnen maken én daarnaast is het een extra middel om jongeren te binden aan gemeente. Met een Starterslening worden koopwoningen voor starters bereikbaarder.

De afgelopen jaren is er veelvuldig gebruik gemaakt van de Starterslening. Dit heeft erin geresulteerd dat er op dit moment geen bestedingsruimte meer is bij de SVn. Om de mogelijkheid te hebben om startersleningen te verstrekken dient het huidige budget dat beschikbaar is gesteld vanuit de gemeente te worden verhoogd.

Centrale vraag

Bent u bereid het budget ten behoeve van de starterslening met € 350.000,- te verhogen?

Beoogd resultaat

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning binnen de gemeente aan te kopen. Met de Starterslening vergroten wij de mogelijkheden voor de starters binnen de gemeente Woudenberg. Door het budget op te hogen blijft het mogelijk om startersleningen te verstrekken.

Kader

Verordening Starterslening gemeente Woudenberg en de Woonvisie 2019+ incl. oplegger 2020+

Argumenten

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning te werven. De Starterslening is in te zetten voor nieuwbouwwoningen en sinds de vaststelling van de Verordening Starterslening 2019 alsmede voor bestaande woningen. De Starterslening overbruggt het verschil tussen de aankoopprijs en het maximale bedrag wat een starter kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Door de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde van woningen is de prijs van starterswoningen gestegen en wordt het voor starters steeds lastiger om een eerste koopwoning te kunnen kopen. Met een starterslening worden koopwoningen voor starters bereikbaar.

Vanaf 2008 is er, door de gemeente, voor € 550.000,- bij het SVn gestort voor startersleningen. Meerdere starters binnen Woudenberg hebben hier gebruik van gemaakt. Dit heeft erin geresulteerd dat het huidige saldo voor de startersleningen in SVn niet meer toereikend is om nieuwe startersleningen te verstrekken. Vanaf het moment dat de gemeente startersleningen uitgeeft zijn er in totaal 35 startersleningen verstrekt. Vanaf 2019, moment dat starterslening zowel voor nieuwbouwwoningen als bestaande woningen beschikbaar is gesteld, zijn er 16 startersleningen verstrekt. Van deze 16 startersleningen zijn er 6 verstrekt ten behoeve van een bestaande woning.

Gelet de toekomstige realisatie van Hoevelaar fase 2 (en fase 3) wordt er een stijgend aantal aanvragen verwacht. Om ervoor te zorgen dat het mogelijk blijft om startersleningen te verstrekken dient het budget te worden opgehoogd. Door het budget voor startersleningen aan te vullen met een bedrag van € 350.000,- is het mogelijk om minimaal 10 startersleningen te verstrekken (10 x € 35.000,-). Hierbij is geen rekening gehouden met aflossing van reeds verstrekte startersleningen.

De Starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij het SVn. SVn is een onafhankelijke financiële partner van gemeenten en andere marktpartijen en heeft als doel een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting en gebouwde omgeving in de meest brede zin. SVn verstrekt financieringsproducten voor rekening en risico van haar deelnemers en partners. Tussen de gemeente Woudenberg en SVn is er een deelnemingsovereenkomst welke voortgezet kan worden.

Duurzaamheid en Inclusie

Als er sprake is van energiebesparende voorzieningen geldt een hogere maximale NHG-grens. Hiermee wordt de blokkade om energiebesparende voorzieningen uit te voeren ook minder.

Maatschappelijke participatie

Door startersleningen beschikbaar te stellen zorgen we ervoor dat jongeren en starters gemakkelijker een woning binnen de gemeente Woudenberg te kopen.

Beoogd resultaat (hoe)

Het kunnen blijven verstrekken van startersleningen voor jongeren en starters binnen de gemeente Woudenberg.

Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld door Henk van den Hof

Vanaf 2008, door de gemeente, voor € 550.000,- gestort bij het SVn voor startersleningen. Hier zijn in totaal 35 startersleningen mee verstrekt. In het revolverende startersfonds is op dit moment nog een bedrag van € 33.511,- beschikbaar. Er is echter een reservering op een starterslening, waardoor er een bestedingsruimte van € -1.488,- ontstaat (d.d. 13-10-2022). Door het budget aan te vullen met een bedrag van € 350.000,- kunnen er minimaal tien startersleningen worden verstrekt.

Het beschikbaar stellen van de € 350.000,- heeft geen directe financiële consequenties. Dit bedrag wordt op de balans opgenomen onder de financiële vaste activa. Omdat er de eerste jaren geen rente wordt gevraagd kan het wel een negatieve rentecomponent voor onze begroting 2023 hebben. Zouden we hier geld voor moeten lenen dan zou, uitgaande van de huidige 3,5% rente, dit aan extra rente kosten € 12.250,- per jaar betekenen. Op dit moment hebben we nog genoeg middelen om hier niet direct een lening voor aan te gaan. Na 3 jaar gaan de mensen met een starterslening rente betalen die waarschijnlijk iets hoger ligt dan de rente die wij als gemeente betalen.

Aanpak/uitvoering

Na het beschikbaar stellen van het budget wordt de € 350.000,- gestort bij het SVn voor startersleningen. Met dit budget is het mogelijk om Starterslening te blijven verstrekken.

Conclusie

Wij stellen u voor om het budget voor het verstrekken van startersleningen op te hogen met € 350.000,-.

Communicatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
Burgemeester