



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2023

**Datum
voorstel:** 14
november
2023

Registratiekenmerk: Z.343227/D.264609

Raadsvergadering van :

Vergadering Commissie van: 6 december 2023

Portefeuillehouder: M. van de Graaf

Behandelend ambtenaar: [REDACTED]

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 het verschil tussen de prijs van een woning en de maximale lening die een starter van de bank krijgt te overbruggen. Met de starterslening worden koopwoningen beter bereikbaar voor starters en kan de gemeente hen blijven binden aan Woudenberg.

Tot 2022 was voor € 550.000,- bij het SVn gestort ten behoeve van startersleningen. In 2022 heeft u als Raad ingestemd met een verdere ophoging van het budget van €350.000,-. Het afgelopen jaar is er bijzonder veel gebruik gemaakt van de starterslening. Dit heeft erin geresulteerd dat er op dit moment nog bestedingsruimte is voor één volledige aanvraag. Om zeker te zijn dat de gemeente startersleningen kan blijven verstrekken, dient het huidige budget dat beschikbaar is gesteld wederom 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 koopstarters binnen de gemeente Woudenberg. Door het budget aan te vullen blijft het mogelijk om startersleningen te verstrekken.

Kader

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

Argumenten

Door de prijsstijging van (starters)woningen, is het voor starters steeds lastiger om een eerste koopwoning te kunnen kopen. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de aankoopprijs en het maximale bedrag wat een starter kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Met een starterslening worden koopwoningen voor starters meer bereikbaar.

Van 2008 tot 2022 is er voor €550.000,- bij het SVn gestort ten behoeve van startersleningen. De startersleningen waren eerder enkel beschikbaar voor nieuwbouwwoningen en zijn, sinds de vaststelling van de Verordening Starterslening 2019, ook beschikbaar voor bestaande woningen. In 2022 is het beschikbare budget aangevuld met een bedrag van €350.000, vanwege een verwachte stijging van het aantal aanvragen door de realisatie van Hoevelaar fase 2.

Deze verwachting blijkt ruimschoots te zijn uitgekomen. In 2023 zijn er maar liefst 10 startersleningen verstrekt (NB: Er in totaal 48 startersleningen verstrekt vanaf het moment dat de gemeente startersleningen uitgeeft). Deze uitschieter is niet enkel het gevolg van de realisatie van nieuwbouwwoningen, aangezien 5 van de 10 startersleningen zijn verstrekt ten behoeve van een bestaande woning. Het aantal aanvragen heeft de afgelopen jaren sterk geschommeld, evenals de verhouding tussen aanvragen voor nieuwbouwwoningen en bestaande woningen.

<i>Jaartal</i>	2023 (okt)	2022	2021	2020	2019
<i>Aanvragen (nieuwbouw)</i>	10 (5)	2 (2)	8 (8)	7 (1)	2 (0)

De starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij het SVn. Dat betekent dat de middelen uit dit fonds doorlopend worden aangevuld met geld dat ook oorspronkelijk afkomstig is uit het fonds (door rente en aflossing). SVn verstrekt financieringsproducten voor rekening en risico van haar deelnemers en partners. Er is op dit moment nog zo'n €45.000,- beschikbaar, maar er is reeds door nieuwe aanvragers geïnformeerd naar deze beschikbaarheid. Derhalve lijkt een verhoging van het budget noodzakelijk om in de behoefte aan startersleningen te voorzien.

Er zijn de afgelopen jaren gemiddeld 5,8 aanvragen per jaar geweest, waarvan de meerderheid afkomstig vanuit nieuwbouwprojecten. Met de voorgestelde verhoging van €350.000,- komt weer geld beschikbaar voor 10 volledige aanvragen. Daarnaast komt er jaarlijks ook geld beschikbaar door aflossing. De verplichte aflossing bedroeg in 2022 in totaal bijna €12.000,- euro. De tussentijdse aflossing varieert sterk en bedroeg achtereenvolgens €14.720, €67.976, €36.888 en €4.215 tussen 2019 en 2022. Deze aflossingen worden weer ingezet voor het verstrekken van nieuwe geldleningen. Het is de verwachting dat de voorgestelde verhoging van €350.000,- de starterslening beschikbaar zal houden voor meerdere jaren, omdat er in deze periode geen nieuwbouwprojecten van het formaat van Hoevelaar (fase II) worden opgeleverd en tegelijkertijd de rente en aflossing in het fonds zal toenemen door het gegroeide aantal verstrekte leningen.

Duurzaamheid en Inclusie

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

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 – beoordeeld door ██████████

Het beschikbaar stellen van meer geld kan op de balans worden opgenomen onder de financiële vaste activa. Er wordt de eerste jaren geen rente gevraagd van de koopstarters. Wanneer zij wel rente gaan betalen vloeit dit niet direct terug naar onze begroting maar wordt weer ingezet voor nieuwe leningen.

Het kan wel een negatieve rentecomponent hebben voor onze begroting 2025. De huidige markrente is 3,9%. In onze begroting verdelen we de rentekosten over alle investeringen. Doordat we op dit moment weinig geldleningen hebben verwachten we voor 2024 dat onze omslagrente nog 0,00% zal zijn. Vanaf 2025 kan hier verandering in komen. Dit zal verwerkt worden in de begroting 2025. SVn ontvangt jaarlijks een vaste beheervergoeding. Deze zal door de extra leningen niet stijgen.

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