

RAADSVOORSTEL



DATUM 2 oktober 2023
DOCUMENTNUMMER 23.0001166
ZAAKNUMMER ZK23002174
PORTEFEUILLEHOUDER R. van Dolder
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD Omgevingstaken
ONDERWERP RV Kredietaanvraag voortzetten Startersleningen Koggenland

AANLEIDING Sinds 2004 verstrekt Koggenland startersleningen aan eigen inwoners en nieuwe inwoners. De starterslening is bedoeld om de starter op de woningmarkt te helpen bij het financieren van zijn woning. De lening kan worden aangevraagd om het verschil te overbruggen tussen wat de hypotheekverstrekker kan uitlenen en aankoopsom van de woning. De maximale aankoopsom is door uw raad vastgesteld op 80% van de NHG-Grens (besluit 25 mei 2020). De NHG-Grens voor 2023 is vastgesteld op € 405.000 waardoor de maximale aankoopsom om in aanmerking te komen voor een starterslening € 324.000,- is.

De lening is een groot succes en het aantal starterswoningen neemt toe, maar dat betekent ook dat het beschikbaar gestelde bedrag inmiddels is bereikt. Dit komt met name door de toename van het aantal nieuwbouwwoningen en het feit dat alle aanvragen worden ingevuld met het maximale leenbedrag á €40.000,-.

Om de lening voort te kunnen zetten is een extra impuls nodig van € 1.000.000.

KADER \ Verordening 'Starterslening Koggenland' 2017
\ College uitvoeringsprogramma
\ Kadervisie Koggenland 2021

WIJ STELLEN VOOR 1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 1.000.000 voor de Startersleningen.
2. Dit bedrag te activeren op de balans, en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

BEOOGD RESULTAAT Het voortzetten van starterslening biedt starters in de Gemeente Koggenland de mogelijkheid om gemakkelijker een nieuwe woning financieren. Op dit moment hebben marktpartijen in de bouw te maken met gestegen energieprijzen, stijgende materiaalprijzen en arbeidskosten, wat het aanbieden van betaalbare woningen minder aantrekkelijk of minder haalbaar maakt. De ambitie van Koggenland om starters te ondersteunen, gecombineerd met het feit dat een starter lastig een woning kan financieren heeft ons college doen besluiten om deze mogelijkheid in Koggenland te willen blijven aanbieden.

ONDERBOUWING **Besispunt 1**

Het aanbieden van startersleningen

De gemeente Koggenland heeft al sinds het ontstaan van de gemeente Koggenland de mogelijkheid voor starters op de woningmarkt om een starterslening aan te vragen. Zowel de voormalige gemeente Wester-Koggenland als de gemeente Obdam boden deze mogelijkheid al aan haar inwoners. Uit de cijfers blijkt dat de behoefte voor het gebruik van de starterslening de afgelopen jaren alleen maar is toegenomen. Onderstaand een aantal feiten;

- Sinds 2004 zijn er in totaal 201 startersleningen verstrekt.

- In 2022 zijn er totaal 44 leningen verstrekt.
- In 2023 zijn er totaal 16 leningen verstrekt (t/m mei)
- Alle leningen worden verstrekt voor het maximale leenbedrag van € 40.000,-

Wat houdt de starterslening in?

De starterslening is bedoeld om de starter op de woningmarkt te helpen bij het financieren van zijn woning. De lening kan worden aangevraagd om het verschil te overbruggen tussen wat de hypotheekverstrekker een koper kan lenen en wat de aankoopssom van de woning is.

- De maximale aankoopssom is 80% van de NHG-Grens (besluit 25 mei 2020). De NHG-Grens voor 2023 is vastgesteld op € 405.000 waardoor de maximale aankoopssom voor een starterslening € 324.000,- is.
- Zelfbewoningsplicht is een vereiste
- De eerste 3 jaar zijn rente- en aflossingsvrij.
- De lening moet in uiterlijk 30 jaar worden afbetaald.
- Iedereen die zijn eerste woning koopt binnen de gemeente Koggenland kan een starterslening aanvragen.
- Het minimale leenbedrag is €2500,- en het maximale leenbedrag is €40.000,-

Toetsing en verstrekking

De toetsing en verstrekking van de leningen wordt verzorgd door het SVn (stichting volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). Het SVn beheert het krediet dat door de raad beschikbaar is gesteld.

Beslispunt 2

Om het krediet van € 1.000.000,- beschikbaar te stellen dient de gemeente gebruik te maken van de bestaande liquide middelen. De startersleningen hebben een revolverend karakter. Met de leningen die inclusief rente worden afbetaald kunnen weer nieuwe leningen worden verstrekt.

KANTTEKENINGEN De woningmarkt is grillig en lokaal beperkt te beïnvloeden, dit geldt nog sterker voor de financiële markt. Bij de ontwikkelingen van nieuwbouwplannen zetten wij in op het aanbieden van woningen die nog in aanmerking komen voor het aanvragen van een starterslening. De grilligheid van de woningmarkt maakt het te verwachten aantal leningaanvragen moeilijk in te schatten.

Indien het aantal aanvragen blijft stijgen is een bedrag van € 1.000.000 onvoldoende. In het tweede kwartaal van 2024 wordt geëvalueerd wat de stand van zaken van de lening is en welke ontwikkelingen er nationaal zijn. Op basis daarvan wordt gekeken of het beschikbare bedrag verder aangevuld moet worden of niet.

Het risico bestaat dat de leningen niet worden afgelost. Uit de gegevens van de SVn is dit echter beperkt, omdat in de praktijk blijkt dat er 0,05% van de leningen niet wordt afgelost.

FINANCIËN Koggenland heeft een rekening courant bij het SVn voor de Startersleningen. Om de leningen voort te kunnen zetten is het voorstel om € 1.000.000 op de rekening courant te

storten. De Starterleningen bij het SVn worden verstrekt uit een revolverend fonds, waardoor de rente en aflossing wordt gebruikt voor nieuwe leningen.

Met € 1.000.000 verwachten we tenminste 25 aanvragen te kunnen behandelen. Hierbij uitgaande van het maximale leenbedrag van € 40.000 per aanvraag).

Financiering:

Op dit moment (september 2023) hebben wij voldoende liquiditeit om dit voorstel te kunnen financieren. Op het moment dat er bij toekomstige investeringen onvoldoende liquiditeit is zullen wij een externe geldlening moeten aantrekken. Voor een externe geldlening van € 1 miljoen is er sprake van een structurele rentelast van ca. € 40.000 op basis van 4% rente. Deze structurele rentelasten zijn op dit moment nog geen onderdeel van de Begroting 2024 en het meerjarenperspectief en verlagen de begrotingsruimte van dat moment.

- DUURZAAMHEID** Er worden geen duurzaamheidsonderdelen bekostigd van de starterslening. Hier is de "Toekomstbestendig Wonen Lening" voor
- ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN** Alternatieven zijn om meer of minder budget beschikbaar te stellen of helemaal geen extra budget. Uiteindelijk wordt er wel geld teruggestort door aflossingen en rente, maar dit betekent dat er slechts mondjesmaat leningen kunnen worden verstrekt. Hierdoor zullen aanvragen stroperig verlopen en bestaat kans dat het verstrekken van leningen zal moeten stoppen.
- Als blijkt dat uiteindelijk het aantal aanvragen minder wordt, dan wordt er ook minder geactiveerd op de balans.
- PACT VAN WESTFRIESLAND** De lening draagt bij aan het huisvesten van starters in Koggenland en Westfriesland. Dit is een van de doelstellingen in het Pact van Westfriesland.
- COMMUNICATIE** Gedurende informatieavonden bij Nieuwbouwprojecten wordt de starterslening onder de aandacht gebracht bij de potentiële kopers. Op de website van de Gemeente Koggenland wordt eveneens informatie aangeboden over de startersleningen. Gezien het feit dat er uitvoerig gebruik gemaakt wordt van de startersleningen, zien wij geen verdere noodzaak om hier extra over te informeren.
- VERVOLG** Indien wordt besloten om het krediet toe te kennen, wordt het aanbieden van de startersleningen voorgezet.
- BIJLAGEN** Er zijn geen bijlagen toegevoegd.

Datum college: 12 september 2023

Burgemeester en wethouders van Koggenland.