

RAADSVOORSTEL



DATUM 16 december 2024

DOCUMENTNUMMER 24.0001616

PROCESNUMMER ZK24002450

PORTEFEUILLEHOUDER B. Krijnen

PROGRAMMA BELEIDSVELD Programma III: Wonen & Ondernemen
Omgevingstaken

ONDERWERP RV Toekenning krediet starterslening

AANLEIDING Sinds 2004 verstrekt Koggenland startersleningen. De starterslening is bedoeld om de starter op de woningmarkt te helpen bij het financieren van zijn of haar koopwoning. De lening is een groot succes en het aantal starterswoningen neemt toe. Dit betekent ook dat de grens van het door de raad beschikbaar gestelde krediet 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,-.

De lening kan worden aangevraagd om het verschil te overbruggen tussen wat de hypotheekverstrekker kan uitlenen en de aankoopsom van de woning. De maximale aankoopsom is door de raad vastgesteld op 80% van de NHG-Grens (besluit 25 mei 2020). De NHG-Grens voor 2024 is vastgesteld op € 435.000 waardoor de maximale aankoopsom om in aanmerking te komen voor een starterslening € 348.000,- is.

Om de starterslening voort te kunnen zetten is een extra impuls nodig.

KADER

- ✓ Verordening 'Starterslening Koggenland' 2017
- ✓ College uitvoeringsprogramma
- ✓ Kadervisie Koggenland

WIJ STELLEN VOOR

1. Kennis te nemen van het raadsvoorstel toekenning krediet startersleningen.
2. Een bedrag van € 1.000.000,- over te hevelen van het krediet 'Toekomstbestendig Wonen' naar het krediet 'Startersleningen'.

BEOOGD RESULTAAT Het voortzetten van starterslening biedt starters in de Gemeente Koggenland de mogelijkheid om gemakkelijker een nieuwe woning financieren. Dit sluit aan bij de ambitie van Koggenland om starters te ondersteunen.

ONDERBOUWING

1. **Kennis te nemen van het raadsvoorstel toekenning krediet startersleningen.**

Het krediet dat de raad beschikbaar heeft gesteld voor startersleningen, is niet (meer) toereikend om te voorzien in het te verwachte aantal aanvragen voor een starterslening. Om de starterslening voort te kunnen zetten is een extra impuls nodig. Wij stellen voor om €1.000.000,- van het ter beschikking gestelde krediet voor de toekomstbestendig wonen lening te gebruiken voor de startersleningen.

De starterslening

De gemeente Koggenland biedt al sinds 2004 de mogelijkheid aan starters op de woningmarkt om een starterslening aan te vragen. Uit de cijfers blijkt dat de behoefte voor het gebruik van de starterslening de afgelopen jaren alleen maar is toegenomen. Met het oog op woningbouwprojecten als de Tuinen, Tuindersweijde en 't Veer, neemt naar verwachting het aantal aanvragen voor een starterslening niet af de komende jaren.

Onderstaand een aantal feiten;

- Sinds 2004 zijn er in totaal 245 startersleningen verstrekt.
- Inmiddels zijn er 129 leningen volledig afgelost en staan nog 116 leningen open.
- In totaal is er € 4.070.023,22 in de startersleningen geïnvesteerd.
- In 2024 zijn er tot nog toe 19 leningen verstrekt, waarvan 14 voor het maximale leenbedrag van €40.000,-.
- Op dit moment is de bestedingsruimte op de rekeningcourant nog €67373,65. voor het verstrekken van nieuwe startersleningen.

2. Een bedrag van € 1.000.000,- over te hevelen van het krediet 'Toekomstbestendig Wonen' naar het krediet 'Startersleningen'

Toekomst bestendig wonen lening

In 2020 is Koggenland begonnen met de Toekomstbestendig Wonen Lening. Deze lening richt zich op inwoners die hun woning levensloopbestendig willen maken door aanpassingen te doen in het huis waardoor zij langer thuis kunnen blijven wonen. Daarnaast richt de lening zich ook op inwoners die hun woning willen verduurzamen door bijvoorbeeld de aanschaf van zonnepanelen of een warmtepomp.

Door de Raad is op 19 december 2023 een krediet van €1.500.000,- beschikbaar gesteld voor de toekomstbestendig wonen lening. Het aantal aanvragen voor deze lening loopt echter terug. In 2024 zijn in totaal 14 leningen verstrekt, waar dit in 2023 totaal 38 leningen betrof. Ook de overheid biedt diverse subsidies aan voor het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de woning. Dit zorgt er zeer waarschijnlijk voor dat de noodzaak voor het afsluiten van een lening minder wordt.

Van het krediet toekomstbestendig wonen lening is nog €1.400.000,- over. We stellen voor om een bedrag van €1.000.000,- uit dit krediet over te hevelen naar het krediet startersleningen. Op deze wijze wordt de benodigde impuls gegeven aan het krediet startersleningen zonder dat nieuw geld nodig is.

KANTTEKENINGEN De kans bestaat dat er onverwachts een toename is in de vraag naar de toekomstbestendig wonen lening. Op dit moment is dit risico echter beperkt, gezien de alternatieve subsidies die de rijksoverheid op dit moment aanbiedt. Bovendien blijft er nog €400.000,- voor deze leningen beschikbaar.

Indien het aantal aanvragen startersleningen fors toeneemt is ook een bedrag van € 1.000.000 onvoldoende. In het derde kwartaal van 2025 wordt geëvalueerd wat de stand van zaken van de lening is en welke ontwikkelingen er nationaal en regionaal 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 blijkt dit risico beperkt, omdat in de praktijk blijkt dat 0,05% van de leningen niet wordt afgelost.

Bij de ontwikkelingen van nieuwbouwplannen zetten wij in op het aanbieden van woningen die in aanmerking komen voor het aanvragen van een starterslening. De grilligheid van de woningmarkt maakt het te verwachten aantal lening aanvragen moeilijk in te schatten.

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.

Met het toegekende krediet voor de toekomstbestendig wonen lening is reeds een bedrag geactiveerd op de balans. Als dit krediet kan worden gebruikt voor de startersleningen, is het niet noodzakelijk om de

Algemene Reserve aan te spreken of een externe geldlening af te sluiten. Daarnaast worden de starterleningen bij het SVn verstrekt uit een revolverend fonds, waardoor de rente en aflossing wordt gebruikt voor nieuwe leningen.

DUURZAAMHEID Niet van toepassing

ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN Als de wens is om de toekomstbestendig wonen lening in zijn huidige vorm door te zetten, kan ervoor worden gekozen om het ter beschikking gestelde krediet te behouden voor het verstrekken van de toekomstbestendig wonen leningen. Om de startersleningen dan te kunnen voortzetten, zal er een krediet moeten worden aangevraagd bij de Raad.

Een ander alternatief kan zijn om meer of minder krediet beschikbaar te stellen voor startersleningen of helemaal geen extra krediet. Uiteindelijk wordt er wel geld teruggestort door aflossingen en rente, maar dit betekent dat er slechts mondjesmaat leningen kunnen worden verstrekt. Zoals in onderstaande tabel weergegeven, kunnen wij vanaf 2028 dan 5 startersleningen verstrekken vanuit het revolverende deel.

	2025	2026	2027	2028
<i>Verwachte rente en aflossing</i>	€ 86.498	€ 120.162	€ 206.672	€ 228.937
<i>Verwachte beheersvergoeding</i>	€ -22.428	€ -22.111	€ -21.643	€ -21.046
<i>1 nieuwe lening staat voor</i>	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000
<i>Aantal nieuw te verstrekken leningen vanuit aflossing van bestaand</i>	1,6	2,5	4,6	5,2

PACT VAN WESTFRIESLAND Niet van toepassing

COMMUNICATIE Op de website van de Gemeente Koggenland wordt informatie aangeboden over de startersleningen. Daarnaast wordt de starterslening tijdens informatieavonden bij nieuwbouwprojecten onder de aandacht gebracht bij de potentiële kopers. Op dit moment blijkt dat er nog uitvoerig gebruik gemaakt wordt van de startersleningen. Daarom is er geen verdere noodzaak om hier extra over te informeren. Op welke wijze, wanneer en met wie wordt dit besluit gecommuniceerd.

VERVOLG Niet van toepassing

BIJLAGEN Geen

Datum college: 26 november 2024

Burgemeester en wethouders van Koggenland.