

Datum raadsvergadering 21 juni 2022
Zaaknummer raadsvoorstel 175815
Portefeuillehouder Melsen

Onderwerp
Starterslening

Voorgesteld besluit

Een budget van € 1.000.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de startersleningen.

Samenvatting

De Starterslening is in 2007 in het leven geroepen om Oosterhoutse starters extra financieringsruimte te bieden bij de aankoop van hun eerste woning. Met behulp van de starterslening zijn sindsdien in Oosterhout in totaal circa 220 woningen aan starters verkocht.

Het budget van de starterslening is inmiddels nagenoeg besteed. Op dit moment (d.d. 4 mei 2022) is er voor de starterslening nog een bestedingsruimte van circa € 160.000,-, oftewel ruimte voor het verstrekken van circa vijf startersleningen.

Er wordt zodanig gebruik van de regeling gemaakt dat voortzetting van de starterslening gerechtvaardigd wordt. Om het verstrekken van de leningen mogelijk te (blijven) maken, stellen wij u voor om aanvullend krediet van in totaal € 1.000.000,- beschikbaar te stellen. Hiermee wordt gekozen voor de voortzetting van het bestaande beleid waarbij de leningen onder gelijkblijvende voorwaarden op basis van de huidige verordening worden verstrekt. Als u deze € 1.000.000,- voteert, achten wij dit voldoende om de komende periode de startersleningen te kunnen verstrekken.

Aanleiding

- *Behoud kansen starters/jonge gezinnen*: met het aanbieden van de starterslening behouden de doelgroepen starters en jonge gezinnen de mogelijkheden om een (eerste) woning te kopen.
- *Toekomstvisie Oosterhout 2030*: het behouden en aantrekken van jongeren/jonge gezinnen past in de lijn van de Toekomstvisie Oosterhout 2030.
- De opdracht vanuit de woningbouwstrategie om meer sturing te geven op/aan de lokale woningmarkt.

Kader

- In uw vergadering van 25 september 2018 heeft u besloten de starterslening voort te zetten en is de onderhavige Verordening Starterslening 2018 vastgesteld.
- In uw vergadering van 22 oktober 2019 heeft u € 750.000,- beschikbaar gesteld om de starterslening gedurende de lopende bestuursperiode te kunnen verstrekken.
- Bij de behandeling van de begroting voor 2021 is aangegeven dat bij naderende uitputting van een budget in eerste instantie gekozen kan worden voor het schuiven tussen de budgetten van de drie leenvormen. Als dit niet mogelijk is omdat er onvoldoende budget is, wordt u een voorstel voorgelegd om aanvullend budget beschikbaar te stellen.
- In augustus 2021 zijn door ons college het maximale leenbedrag (van € 25.000,- naar € 35.000,-) en de maximale verwervingskosten (van € 250.000,- naar € 325.000,-) verhoogd. Dit om de mogelijkheden (lees: slaagkansen) van de doelgroep starters te vergroten en hen kans te bieden om in ook in het middeldure segment een woning te verwerven.

Wat willen we bereiken?

We willen starters op de koopwoningmarkt een extra 'steuntje in de rug' blijven bieden. Naast (lees: bovenop) de hypotheekverstrekking via de landelijke normen door banken biedt de starterslening de starter de mogelijkheid extra geld te lenen voor de aankoop van hun eerste woning. We sluiten hier aan bij de (landelijke) starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Argumenten voor:

- Met het aanbieden van de starterslening behouden de doelgroepen starters en jonge gezinnen de mogelijkheden om een (eerste) woning te kopen.
- Het behouden en aantrekken van jongeren/jonge gezinnen past in de lijn van de Toekomstvisie Oosterhout 2030.

Kanttekeningen:

- Het aanbieden van een starterslening kan wellicht een prijsopdrijvend effect op de woningmarkt hebben.
- Met de lening kunnen starters bovenop een maximale hypotheek extra geld lenen. Met het oog op de prijsontwikkelingen op de huidige woningmarkt en de verwachte rentestijgingen bestaat een verhoogd risico dat starters op termijn door hogere kosten niet aan hun maandelijkse terugbetalingen kunnen voldoen.

Inspraak en participatie

N.v.t.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

N.v.t.

Financiën

Om de leningen te kunnen blijven verstrekken verzoeken we u om een totaalbedrag van € 1.000.000,- beschikbaar te stellen. Deze gelden worden beheerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en worden in de balans opgenomen als vordering.

Voortgang starterslening (2007 – mei 2022)

Om een beeld te krijgen van het gebruik van de regeling in de gemeente Oosterhout is onderstaand een beeld geschetst van de toepassing van de starterslening sinds haar introductie in het jaar 2007. In deze periode zijn 220 startersleningen verstrekt.

Door uw raad is in totaal circa € 3 000.000,- beschikbaar gesteld om startersleningen te verstrekken.

Overgehevelde budgetten vanuit de blijverslening.

Naast het beschikbaar gestelde budget van €3 miljoen is er in de afgelopen jaren meermaals 'geschoven' tussen de budgetten van de blijverslening en de starterslening. In 2019 is tweemaal het budget van de starterslening vanwege naderende uitputting op basis van een collegebesluit aangevuld vanuit het budget van de blijverslening. Op 24 april en op 8 juli is € 150.000,- respectievelijk € 50.000,- op de rekening courant van de starterslening bijgeschreven. Op 12 april 2022 is € 220.000,- overgeheveld vanuit de blijverslening.

In totaal is daarmee € 420.000,- overgeheveld op de rekening courant van de starterslening.

Revolverende werking

De starterslening is - in de basis – een revolverend fonds. Dit wil zeggen dat het geld dat via een lening wordt verstrekt (op termijn) weer terugkomt in het fonds en gebruikt kan worden voor het verstrekken van nieuwe leningen.

Sinds het jaar 2011 is er op deze rekening courant circa € 1.600.000,- teruggestort uit eerder verstrekte startersleningen. Het gaat hierbij om maandelijkse aflossingen en eenmalige aflossingen van de lening bij verkoop van een met een starterslening gekochte woning.

Beschikbaar gesteld door raad:	€3.000.000,-;
Overgeheveld vanuit blijverslening:	€ 420.000,-;
Revolverend budget:	€1.600.000,-.

Totaal benut voor starterslening €5.020.000,-.

Rekening-courant relatie SVn

Het bedrag wordt tijdelijk als werkkapitaal via een rekening-courant relatie aan SVn beschikbaar gesteld. Gemeente Oosterhout blijft eigenaar van deze gelden. Het bedrag dat de gemeente beschikbaar stelt blijft wel tijdelijk geblokkeerd en kan zodoende niet ingezet worden voor andere beleidskeuzen in de nabije toekomst.

SVn verzorgt het beschikbaar stellen en de terugbetaling van de leningen. Op het moment dat leningen terugbetaald worden komt het geld via de eerder genomen rekening-courant relatie terug bij de gemeente. Het beschikbaar gestelde bedrag is zodoende geen gift.

Terugbetalingen starterslening

De starterslening wordt vanaf het vierde loopjaar terugbetaald. Ook wordt vanaf het vierde jaar rente afgelost. De hoogte van de rente is bij het afsluiten van de lening (op dat moment) op marktconform niveau vastgesteld en bedraagt 2,6% (per 9 mei 2022) over een lening met een looptijd van 15 jaar. Personen met een starterslening kunnen na een looptijd van drie jaar een draagkrachtstoets aanvragen. Indien uit deze toets blijkt dat er geen financiële draagkracht is, blijft de maandlast renteloos. Deze toets kunnen zij na het 6e, 10e en 15e loopjaar herhalen.

Vervolg

Om het gebruik van de starterslening te monitoren zal ons college u op regelmatige basis informeren over de toepassing van de lening.

Oosterhout 23 mei 2022,

Burgemeester en wethouders.

Bijlage

1 ontwerpbesluit

RAADSBESLUIT

Onderwerp Starterslening

Zaaknummer 175815

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 mei 2022,

BESLUIT:

1. een budget van € 1.000.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de startersleningen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 juni 2022,

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier