

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

24 september 2024

Agendapunt

Onderwerp Startersleningen: evaluatie en verruiming budget
Portefeuillehouder(s) mr. R.M.J. Martens

1. Onderwerp

Startersleningen: evaluatie en verruiming budget

2. Inleiding

Sinds 2011 verstrekken wij – in cofinanciering met de provincie - startersleningen in Leudal. Dit loopt via SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). Met de startersleningen ondersteunen wij starters bij de aankoop van hun eerste woning. De starterslening is een extra hypotheek, die het verschil overbruggt tussen de koopsom van de woning en wat een starter bij de bank kan lenen. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden. Zo stelt de provincie richtlijnen vast voor de maximale prijs van de woning en het maximale bedrag van de starterslening. Onze verordening volgt deze bedragen automatisch. Sinds mei 2022 geldt een maximale koopsom van € 280.000,- en een maximaal leenbedrag van € 56.000,- voor de starterslening.

U ontvangt hierbij een uitgebreide terugblik op de afgelopen 12,5 jaar. Daarmee krijgt u inzicht in het positieve effect van startersleningen in Leudal. De vorige evaluatie van de startersleningen was in 2020. Uw raad heeft toen besloten om de regeling in 2023 opnieuw te evalueren. Dit is nog niet gebeurd, wel hebben wij u op hoofdlijnen geïnformeerd via de P&C cyclus.

Ons beschikbare budget voor startersleningen is weer bijna op. In totaal bedraagt onze investering nu € 1.375.000,-. De laatste bijstorting in het fonds bij SVn was in februari 2022. Zonder extra middelen kunnen wij geen nieuwe aanvragen meer honoreren en moeten we de regeling beëindigen.

3. Voorstel aan de Raad

Voorstel aan Raad

1. Kennis nemen van de 'Terugblik op 12,5 jaar startersleningen in Leudal' en de positieve effecten van startersleningen over de afgelopen jaren,
2. Instemmen met het voteren van € 600.000,- extra krediet om de startersregeling 3 jaar te continueren (tot en met 2027), op voorwaarde dat de provincie ook extra krediet beschikbaar stelt en de huidige 75% cofinanciering mogelijk blijft.

4. Argumenten

1.1 Wij willen starters blijven ondersteunen met startersleningen, omdat wij deze jongere doelgroep graag in Leudal houden / naar Leudal trekken.

Wij willen alle inwoners een passende wooncarrière bieden binnen Leudal. Zo ook jongeren die hier zijn opgegroeid of graag willen komen wonen. Zij zijn belangrijk voor de leefbaarheid van onze dorpen en voor onze economie. Deze doelgroep brengt onze (vergrijpsde) bevolkingssamenstelling meer in balans.

Een van de manieren om starters te ondersteuning is met een starterslening. Op de huidige woningmarkt hebben zij het lastig. De woningprijzen zijn hoog en hun financieringsmogelijkheden vaak beperkt. Een deel van de starters kan zonder deze (tijdelijke) financiële ondersteuning geen woning kopen. Sinds 2011 hebben wij in Leudal al 232 startersleningen verstrekt. De laatste jaren zijn dat 20-25 startersleningen per jaar. Dit is meer dan in de periode ervoor. Het gemiddelde leenbedrag is ook hoger. Dit instrument helpt starters uit Leudal, maar ook daarbuiten. Zij vinden vooral hun weg in de bestaande woningvoorraad. Dat is positief, omdat daarmee verhuisketens op gang komen en anderen ook een gewenste stap kunnen maken in hun wooncarrière. De meeste starters hebben de starterslening maar tijdelijk nodig. Een groot deel van de oudere leningen (89 in totaal) is inmiddels afgelost of overgesloten. Aflossingen die wij ontvangen, zetten we opnieuw in voor andere startersleningen. Dit betekent dat we met het beschikbare budget meer starters kunnen helpen. Het fonds vult zich gedeeltelijk zelf aan. We hebben nu 143 lopende startersleningen in Leudal. Startersleningen zijn de eerste 3 jaar rente- en aflossingsvrij. Dat is gunstig voor starters. Daarna beoordeelt SVn met een inkomenstoets of zij de maandlasten kunnen betalen. Dat is bij vrijwel alle starters het geval. Slechts één starter betaalt voorlopig alleen rente.

Uit het voorgaande concluderen wij dat startersleningen positief bijdragen aan de positie van starters op onze woningmarkt en geen negatieve financiële impact hebben voor onze starters. In de 'Terugblik op 12,5 jaar startersleningen in Leudal' (bijlage 1) is het een en ander uitgebreider beschreven en met figuren toegelicht.

2.1 Alle Limburgse gemeenten bieden startersleningen aan, wij willen niet de enige gemeente zijn die dat niet (meer) doet.

Het instrument startersleningen is inmiddels door alle Limburgse gemeenten omarmd. Leudal was een van de eersten. De provincie heeft in maart 2024 hun provinciale startersregeling geëvalueerd en besloten om deze tot en met 2027 voort te zetten. En daarbij de bestaande cofinanciering van 75% provincie en 25% gemeente te handhaven. Het is logisch en praktisch op deze looptijd aan te sluiten. Daarom vragen wij u om voldoende extra budget beschikbaar te stellen om ook in Leudal de komende 3 jaar startersleningen te kunnen blijven aanbieden.

Zonder extra investering moeten wij de regeling in Leudal (tijdelijk) beëindigen. Wij kunnen dan alleen nieuwe startersleningen verlenen vanuit aflossingen op lopende leningen of afgeloste startersleningen. Hier hebben wij als gemeente geen invloed op en het bedrag wisselt per jaar. Dat is niet werkbaar, een starter moet dan geluk hebben of er op het moment van hun aanvraag net wel/geen budget is.

Cofinanciering door de provincie als voorwaarde

Zoals aangegeven betaalt de provincie (al jaren) 75% van elke starterslening en de gemeente 25%. Het provinciale krediet is op dit moment uitgeput. Dat ging sneller dan verwacht door de enorme toename aan aanvragen.

De provincie neemt gemeentelijke verzoeken voor nieuwe trekkingsrechten pas weer in behandeling als Provinciale Staten heeft besloten om extra middelen beschikbaar te stellen. Een voorstel hiertoe wordt momenteel voorbereid en voor de vergadering op 27 september geagendeerd. Onze aanvraag voor extra budget loopt gelijk op, omdat we daar - door ons lage saldo - niet te lang mee willen/kunnen wachten. Wij verwachten geen problemen, gezien hun recente besluit en berichtgeving dat zij de provinciale startersregeling t/m 2027 verlengen. Dat zou veel Limburgse gemeenten (en vooral starters) onverwacht in moeilijkheden brengen. Voor de zekerheid adviseren wij u wel het voorbehoud op te nemen van de gebruikelijke provinciale cofinanciering. Anders moet de gemeente het volledige bedrag van de startersleningen zelf financieren en is het budget erg snel op. Gemiddeld gaat het om ruim € 40.000,- per lening. In dat geval is het gevraagde budget slechts toereikend voor 15 startersleningen en binnen ongeveer driekwart jaar weer op.

Wij verwachten dat een extra investering van € 600.000,- en de cofinanciering van de provincie voorlopig voldoende is om startersleningen in Leudal tot 2027 te continueren. Daarbij gaan we uit van 20 leningen per jaar, van gemiddeld zo'n € 10.000 - € 12.000 per lening (gemeentelijke bijdrage). De totale benodigde gemeentelijke bijdrage is dan € 600.000,- tot € 720.000,-. Wij ontvangen gedurende deze

periode in het fonds bij SVn ook aflossingen op lopende leningen. Hoeveel precies is niet te zeggen. Dat geld komt wel beschikbaar voor nieuwe startersleningen. Vandaar dat wij ervan uitgaan dat niet het gehele bedrag nodig is. Hoe lang dit budget precies reikt, is afhankelijk van verschillende factoren (marktomstandigheden).

Geadviseerd wordt de extra investering via twee deelstorting van elk € 300.000,- beschikbaar te stellen. Per deelstorting vragen wij bij de provincie nieuwe trekkingsrechten voor hun 75% bijdrage aan onze startersleningen. Dat gaat om 2 x € 900.000,- dus een totaal van € 1.800.000,- vanuit de provincie.

5. Risico's

Niet van toepassing

6. Juridische context

De 'Verordening Starterslening gemeente Leudal 2019' is op 25 juni 2019 door de gemeenteraad vastgesteld en per 1 juli 2019 in werking getreden. Op 28 april 2020 zijn een tweetal artikelen gewijzigd waardoor voortaan een automatische koppeling bestaat met de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg' voor wat betreft de maximale koop(/aanneem)som en de maximale hoogte van de starterslening. De verordening blijft ongewijzigd. Dit voorstel gaat alleen over extra gemeentelijk budget, op voorwaarde van de bestaande 25%-75% cofinanciering met de provincie.

7. Financiële toelichting

Gemeente Leudal is voor de startersleningen aangesloten bij de SVn. Om startersleningen te verstrekken wordt een krediet gevoteerd. Dit bedrag storten wij dan in het gemeentelijke fonds bij SVn. Van daar uit worden onze startersleningen verstrekt. Aanvullend op het bestaande krediet van € 1.375.000 vragen wij u een krediet van € 600.000 te voteren.

Door het revolverend karakter van het fonds voor de startersleningen heeft de extra investering geen financiële consequenties. De hogere beheerkosten worden ieder jaar gedekt met de verkregen rente inkomsten. Jaarlijks heeft de startersregeling een klein positief resultaat, van inmiddels zo'n € 15.000,-.

Het krediet wordt tussentijds niet afgelost, omdat ontvangen aflossingen op de leningen in het fonds blijven en telkens opnieuw worden ingezet om nieuwe startersleningen te bekostigen. Aflossing van het krediet vindt plaats op het moment dat de gemeente stopt met het verstrekken van startersleningen. Voor de rente en beheerkosten is budget opgenomen in de begroting.

8. Communicatie

Communicatiestrategie: informierend

Bijgevoegd vindt u in de bijlagen het persbericht dat reeds is verstuurd naar aanleiding van het collegebesluit op 16 juli (bijlage 2). Bij toekenning van het extra budget vanuit de raad volgt er een korte publicatie, inzake het extra budget, via de gemeentelijke website.

9. Vervolg

Nieuwe trekkingsrechten aanvragen bij de provincie en het extra toegekende budget zo snel mogelijk storten in het fonds bij SVn.

10. Bijlagen

Bijlage(n)

1. Terugblik op 12,5 jaar startersleningen in Leudal
2. Persbericht d.d. 16-7-2024
3. Raadsbesluit (concept)

Heythuysen, 16 juli 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris,

De locoburgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

Drs. M. Graef