

Aanvullen revolverend fonds startersleningen

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-24-395885
Datum collegevergadering: 28 januari 2025
datum raadsvergadering: 20 februari 2025
agendapunt: 14
portefeuillehouder: Dhr. A. de Jong
behandelend ambtenaar: Loedy Mahmoud
emailadres: l.mahmoud@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. Een bedrag van € 2.000.000,- beschikbaar te stellen als aanvullend budget voor het toewijzen van de in de verordening Starterslening gemeente Hillegom bedoelde Starterslening in het revolverende fonds van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
 2. De begrotingswijziging met volgnummers: 68300201 en 69110101, R05 vast te stellen.
-

Inleiding

In december 2020 heeft de gemeenteraad van Hillegom een herziene Verordening Starterslening gemeente Hillegom vastgesteld. Door deze verordening werd het mogelijk om de starterslening optimaler te benutten.

In juni 2023 heeft de Raad het fonds aangevuld met € 2.000.000. Het aantal aanvragen en verstrekkingen van startersleningen is sindsdien toegenomen. Het beschikbare budget in het revolverende fonds (in totaal 3,72 miljoen) is inmiddels uitgeleend aan Hillegomse starters.

Recent zijn veel woningen onder de NHG-grens toegewezen aan Hillegomse koopstarters, bijvoorbeeld de eerste fase van Tuindorp en in het project de Witte Tulp. Van deze groep hebben bovengemiddeld veel een starterslening aangevraagd. Het beschikbare budget in het fonds is sneller ingezet dan de prognose en de revolverende werking van het fonds.

Aanvulling van het revolverende fonds is van belang om startersleningen te kunnen blijven aanbieden. Op dit moment zijn er geen middelen in het fonds om startersleningen te kunnen aanbieden. Om weer startersleningen te kunnen verstrekken is het nodig om het fonds aan te vullen. Hierdoor kunnen Hillegomse koopstarters blijvend geholpen worden met de aankoop van een woning onder de NHG-grens in Hillegom.

Bestaand kader en context

- Algemene wet bestuursrecht
- Verordening starterslening gemeente Hillegom 2020
- Woonprogramma Hillegom 2020-2024: naar een duurzaam evenwicht
- Coalitieakkoord 2022-2026: Met Trots Vooruit!

Beoogd effect

Met het aanvullen van het fonds willen we bereiken dat er continuïteit is in de verstrekking van de startersleningen waardoor jonge koopstarters meer mogelijkheden hebben om zich in Hillegom te vestigen. Dit draagt bij aan het sociaal en economisch leefbaar en aantrekkelijk houden van de gemeente. In het geval een koopstarter een huurwoning achterlaat, wordt ook de doorstroming bevorderd.

Argumenten

1.1 Het incidentele budget is uitgeput

De starterslening is opgericht als een revolverend fonds. Door de sterke toename van het aantal aanvragen (weergegeven in onderstaand tabel) is het bedrag dat aan nieuwe leningen wordt verstrekt hoger dan het bedrag dat binnenkomt door aflossing op de reeds verstrekte leningen. Het budget voor het verstrekken van startersleningen is op dit moment echter nagenoeg uitgeput. Om de continuïteit van de starterslening te waarborgen dienen er middelen beschikbaar te worden gesteld.

1.2 De koopstarter komt makkelijker aan bod

De starter op de woningmarkt krijgt meer ruimte om een eerste woning te financieren. Dit heeft mede te maken door de stijging van de gemiddelde CAO lonen in combinatie met ruimere leenmogelijkheden. De starterslening maakt woningen onder de NHG-grens bereikbaar voor een grotere groep starters, ook met een lager inkomen. Naar verwachting heeft dit een aantrekkend effect op de aanvragen en verstrekkingen van startersleningen. Daarnaast is de stijgende trend in het aantal verstrekte starterleningen duidelijk te zien.

1.3 De komende jaren worden meer projecten met woningen voor koopstarters verwacht.

Er zijn meerdere projecten in ontwikkeling waar woningen onder de NHG-grens worden aangeboden, zoals de tweede fase van Tuindorp. We zien telkens een flinke stijging voor startersleningen als een project met dergelijke woningen op de markt komen. De komende jaren wordt met regelmaat aanbod van starterswoningen verwacht, waardoor hier ook voldoende vraag uit voortkomt. Dit maakt dat het wenselijk het fonds voldoende aan te vullen.

1.4 Met de hernieuwde verordening startersleningen zijn meer leningen verstrekt

Er zijn meer startersleningen aan Hillegomse koopstarters verstrekt sinds de hernieuwde verordening startersleningen in december 2020 is vastgesteld. Het doel van de verordening om de starterslening optimaler te benutten is daarmee bereikt. Indicatief hiervoor is de vergrootte aantal aangevraagde en verleende startersleningen. De starterslening is echter populairder dan de revolverende werking op dit moment aan kan.

1.5 Door de starterslening van de gemeente krijgen woningzoekenden de kans om de financiering voor de eerste koopwoning rond te krijgen.

De starterslening wordt verleend als laatste middel bij het niet rondkrijgen van de financiering voor een koopwoning. Dit wil zeggen dat de starterslening direct invloed heeft op de bereikbaarheid van een eerste woning voor starters. Deze groep zou zonder de starterslening deze eerste stap op de woningmarkt niet kunnen maken, dit maakt de starterslening bijzonder effectief.

2.1 Bij de uitgifte van startersleningen moet een beheervergoeding aan de SVn worden betaald.

De SVn brengt bij de gemeente Hillegom jaarlijks 0,5% beheerskosten over de uitstaande leningen in rekening. In de begrotingswijziging R05 zijn deze beheerskosten opgenomen ad. € 10.000. Dit is voldoende dekking voor het geval het volledige bedrag van € 2.000.000 aan startersleningen is uitgeleend. Met het vaststellen van de begrotingswijziging wordt de begroting formeel gewijzigd.

Jaar	Versterkte startersleningen	Totaalbedrag leningen
<2021	33	€963.365
2021	12	€494.800
2022	7	€322.186
2023	16	€755.089
2024	29	€1.291.949,00

Totaal verstrekt	Totaal nog openstaand
€ 3.827.389,00	€2.984.720,12

Kanttekeningen

1.1 Het verhoogde budget kan in de toekomst te weinig zijn om aan de vraag te voldoen.

Steeds meer leningen worden verstrekt voor het maximale bedrag van € 50.000. Tot december 2020 was dit bedrag € 30.000. Met het nieuwe budget van € 2.000.000 kunnen dan minimaal 40 leningen van € 50.000 worden verstrekt, of meer startersleningen als minder leningen met een maximale leensom worden verstrekt.

1.2 De revolverende werking van het fonds dekt de vraag naar nieuwe startersleningen niet.

De afgelopen jaren werd vaak versneld terugbetaald door de stijgende woningwaarden en gunstige hypotheekrentes. Met de gestegen hypotheekrente ten opzichte van 2020 in combinatie met een groter te lenen bedrag door hoge CAO loonontwikkelingen zal de komende jaren naar verwachting minder vaak versneld worden afgelost.

Dit beperkt op korte termijn de revolverende werking omdat alleen de reguliere aflossingen binnenkomen en geen versnelde aflossingen. Er komt daarmee minder snel geld uit het bestaande budget vrij om opnieuw te verstrekken. Het risico bestaat daarmee dat op den duur het beschikbare budget weer op is. In dat geval stelt de verordening dat er geen startersleningen meer verstrekt kunnen worden, tenzij de raad meer budget beschikbaar stelt.

Financiële consequenties

Revolverend fonds

Het uitbreiden van het revolverend fonds met € 2.000.000 betekent een verplaatsing van middelen van onze gemeenterekening bij de Bank Nederlandse Gemeenten naar onze gemeenterekening bij de SVn. De ontvangen aflossingen op de verstrekte leningen kunnen weer ingezet worden voor het verstrekken van nieuwe leningen. De gemeentelijke gelden die toegevoegd zijn aan het revolverend fonds, komen pas volledig terug na terugbetaling van de lening inclusief rente. De looptijd van de lening is 30 jaar, maar gemiddeld is na 6 jaar 85% terugbetaald en na 10 jaar nagenoeg 100%.

De ruimere leenmogelijkheden in combinatie met de gestegen hypotheekrente t.o.v. 2020 maken dat er vandaag de dag minder versneld wordt terugbetaald. Op dit moment (peildatum januari 2025) zit er nog een kleine € 10.000 in het fonds. Tegelijkertijd zijn er nog 7 aanvragen (waar geld voor geserveerd is). In werkelijkheid is het plafond van de regeling bereikt.

De dekking wordt vanuit de algemene reserve verwerkt.

De beheerskosten die in rekening gebracht worden door de SVn bij de gemeente betreft 0,5% over de leningen. Dit bedraagt in totaal € 2.000.000 x 0,5% = € 10.000. Zie Begrotingswijziging R05.

De inkomsten uit rente over de startersleningen die de gemeente ontvangt van de SVn is momenteel 4,2%. De gemeente Hillegom hoeft nu geen externe financiering aan te trekken en kan dit betalen uit haar eigen financiële middelen. De rente van de SVn en de BNG (schatkist) is ongeveer gelijk aan elkaar. In de begrotingswijziging is daarom geen rekening gehouden met extra rente uitgaven of inkomsten.

Juridisch kader

- De totstandkoming van de Verordening Starterslening gemeente Hillegom 2020 is gebaseerd op artikel 147 en artikel 149 Gemeentewet.
- Het beschikbaar stellen van budget door de raad is op grond van artikel 189 Gemeentewet.
- Een begrotingswijziging kan, blijkens artikel 192 lid 1 Gemeentewet, tot uiterlijk het eind van het desbetreffende begrotingsjaar worden genomen.
- Overige relevante stukken zijn: 'Woonprogramma Hillegom 2020-2024: naar een duurzaam evenwicht' en het 'Coalitieakkoord 2022-2026: Met Trots Vooruit!'

Aanpak, uitvoering en participatie

Het gebruik van de starterslening wordt gemonitord en aanvragen worden behandeld door het cluster Wonen.

Duurzaamheid

n.v.t.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft enkel betrekking op de gemeente Hillegom

Urgentie

Het fonds voor startersleningen is nagenoeg uitgeput en dit heeft tot gevolg dat aanvragen voor een starterslening niet kunnen worden toegekend. Daarom is het spoedig aanvullen van het fonds gewenst.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Begrotingswijziging Hillegom R05

Namens het college van Hillegom,

M. Witkamp
Secretaris

R. ter Hark
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 28 januari 2025 met als onderwerp Aanvullen revolverend fonds startersleningen,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op de totstandkoming van de Verordening Starterslening gemeente Hillegom 2020 dat gebaseerd is op artikel 147 en artikel 149 Gemeentewet, het beschikbaar stellen van budget door de raad op grond van artikel 189 Gemeentewet is, een begrotingswijziging kan, blijkens artikel 192 lid 1 Gemeentewet, tot uiterlijk het eind van het desbetreffende begrotingsjaar worden genomen, overige relevante stukken zijn: 'Woonprogramma Hillegom 2020-2024: naar een duurzaam evenwicht' en het 'Coalitieakkoord 2022-2026: Met Trots Vooruit!,'

Besluit:

1. Een bedrag van € 2.000.000,- beschikbaar te stellen als aanvullend budget voor het toewijzen van de in de verordening Starterslening gemeente Hillegom bedoelde Starterslening in het revolverende fonds van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn);
2. De begrotingswijziging R05 met volgnummers: 68300201 en 69110101 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 20 februari 2025,

Y.P.A. Hermans
Griffier

R. ter Hark
Voorzitter