

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
30 januari 2024

Agendapunt

Nummer
23int09070

Onderwerp
Starterslening Borne

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel

De gemeente Borne voert vanaf juni 2008 de Starterslening. In mei 2017 heeft de gemeenteraad de gewijzigde verordening Starterslening vastgesteld. Het doel daarvan is het voor starters op de woningmarkt mogelijk maken op eigen kracht een koopwoning te financieren.

Van deze leenvorm is inmiddels zodanig gebruik gemaakt dat de pot bijna leeg is. Aangezien de lening in een behoefte voorziet, wordt voorgesteld hiervoor voor het komende jaar (2024) een bedrag van €300.000,- beschikbaar te stellen. Voor de daarop volgende twee jaar (2025 en 2026) wordt voorgesteld het fonds, afhankelijk van de jaarlijkse evaluatie, telkens met ingang van het boekjaar aan te vullen tot een bedrag van €300.000,-

1 Inleiding

Sinds 2008 voert de gemeente Borne de Starterslening. Deze Starterslening wordt verstrekt uit een revolverend startersfonds dat door de gemeente bij SVN is ingesteld. De rente en aflossing van de verstrekte leningen vloeien steeds weer terug in het fonds. Uit deze terugvloeiende middelen kunnen weer nieuwe leningen worden verstrekt.

De rente voor een starterslening wordt door SVN voor een periode van vijftien jaar vastgesteld op het moment van aanvragen (momenteel bedraagt deze 3,9%).

De rente voor de starterslening staat gedurende de eerste 15 jaar vast. Hierna wordt de rente opnieuw voor een periode van 15 jaar vastgesteld. De eerste 3 jaar wordt er geen rente en aflossing in rekening gebracht.

Een Starterslening kan worden aangevraagd voor de aankoop van een woning tot aan de NHG-grens en bedraagt maximaal € 35.000,- per aanvraag. De meeste aanvragen betreffen dit maximum of zitten daar net iets onder. In december 2023 was er in het fonds nog ruim €50.000,- beschikbaar. Hieruit kunnen nog slechts maximaal twee nieuwe startersleningen worden verstrekt. Gebleken is dat we met de Starterslening in de

gemeente Borne niet alleen de betreffende doelgroep goed hebben kunnen helpen, maar hiermee ook een doorstroming op gang is gebracht.

Om het verstrekken van startersleningen in Borne te kunnen blijven continueren, stelt het college de raad voor om het startersfonds van de gemeente Borne voor 2024 opnieuw te voeden met een bedrag van € 300.000,- . En daarnaast, voor de daarop volgende twee jaar (2025 en 2026), afhankelijk van de evaluatie, telkens met ingang van het boekjaar aan te vullen tot een bedrag van € 300.000,-.

2 Beoogd resultaat

Starters op de woningmarkt in de gelegenheid te stellen een eerste koopwoning aan te kopen, indien het inkomen op het moment van aanvragen van de lening daartoe nog onvoldoende is.

3 Argumenten

- Het toekennen van de lening stelt starters op de markt in staat een eerste woning te kopen en bevordert indirect de doorstroming, hetgeen goed is voor de Bornse woningmarkt.
- Door de lening wordt een groter aanbod van koopwoningen bereikbaar voor de starter.
- Bij de Starterslening bepaalt de gemeente het beleid en stelt in de Verordening de doelgroep en het toepassingsbereik vast.
- De Starterslening kan alleen verstrekt worden met NHG. Hierdoor is er sprake van een financieel vangnet. Het enige risico dat de gemeente loopt is rentederving. Dus zolang de Starter geen rente betaalt over de Starterslening. De hoofdsom komt terug door de NHG borg (90% van een oninbare restschuld) en SVn (10% van de oninbare restschuld).
- Het gaat bij de Starterslening om een revolverend fonds, waardoor het afgeloste bedrag opnieuw beschikbaar komt in het fonds, waaruit vervolgens weer nieuwe leningen verstrekt kunnen worden.
- Na verloop van drie jaar wordt op basis van een inkomenstoets de betaalcapaciteit voor een volgende periode vastgesteld.

4 Kanttekeningen

Leningnemers betalen het geleende geld in termijnen binnen de afgesproken looptijd terug. Het risico bestaat dat niet alle leningnemers dit kunnen (default) en dat de gemeente uiteindelijk minder geld terugkrijgt dan dat in lening is uitgezet. De ervaring leert echter dat de kans op default erg klein is.

SVn rapporteert conform de rapportages die beschikbaar zijn in het portaal voor de gemeente.

5 Kosten, baten en dekking

De starterslening wordt door de gemeente gefinancierd uit een gemeentelijk revolverend fonds, dat is ondergebracht bij SVn. De jaarlijkse beheerskosten voor het door SVn te beheren fonds, van 0,5% op jaarbasis van het totaal verschuldigde bedrag van alle schuldenaren, worden als exploitatielast gedekt vanuit de kostenplaats Wonen en Bouwen. Uitgaande van maximaal 10 verstrekte leningen per jaar, voor een gemiddeld bedrag van €30.000,-, betekent dit een bedrag van maximaal €1.500,- per jaar. Dit budget is regulier beschikbaar. Ook hiervoor is geen begrotingswijziging noodzakelijk. Elk jaar zal geëvalueerd worden of het totale bedrag gestort wordt of minder, afhankelijk van de hoeveelheid aanvragen en het bedrag aan aflossingen van de verstrekte leningen.

Om dit fonds voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen toereikend te maken wordt voorgesteld om het voor 2024 opnieuw te voeden met een door de gemeente aangetrokken lening van €300.000,--. Voor de twee daaropvolgende jaren (2025 en 2026) wordt voorgesteld om, afhankelijk van de uit te voeren evaluatie, jaarlijks het fonds opnieuw te voeden tot een bedrag van €300.000,--. Dit bedrag wordt in een extern fonds gestort en is als mutatie op de gemeentelijke balans zichtbaar. Dit leidt niet tot een begrotingswijziging of uitzetting.

6 Vervolg na besluitvorming

Het betreffende fonds bij SVn voor 2024 te voeden met € 300.000,--

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. Het fonds ten behoeve van de Starterslening Borne voor het jaar 2024 te voeden met een bedrag ad € 300.000,- en de hieruit voortvloeiende structurele exploitatielasten ad € 1.500,- ten laste te brengen van de kostenplaats Wonen en Bouwen.
2. Het fonds voor de daarop volgende twee jaar (2025 en 2026), afhankelijk van de evaluatie, telkens met ingang van het boekjaar aan te vullen tot een bedrag ad € 300.000,- en ook de hieruit voortvloeiende exploitatielasten ten laste te brengen van het budget Wonen en Bouwen.

Bijlage(n)

23int09074: Raadsbesluit

Borne, 12 december 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

E.S.I. ter Koele

drs. J.H.R. Pierik