

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Budget starterslening
Datum:	9 april 2024
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1758
Informant:	Gerwin van Lohuizen g.vanlohuizen@dalfsen.nl (06) 4071 0343

Voorstel:

1. € 500.000,00 toe te voegen aan de 'Gemeenterekening Starterslening' bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.
2. Het bedrag ten laste te brengen van de reserve Volkshuisvesting.
3. De begroting 2024 hiertoe te wijzigen.

Inleiding:

Met het verstrekken van startersleningen worden jonge koopstarters door de gemeente geholpen door onder gunstige voorwaarden extra financiële middelen te verkrijgen voor de aankoop van een eerste woning in de gemeente Dalfsen.

Per 1-1-2023 heeft u middels een amendement voor de Startersregeling in Dalfsen de maximale koopsom verhoogd van € 300.000,00 naar 405.000,00. Zowel voor nieuwbouw als voor bestaande woningen. Dit heeft geleid tot een stijging van de hoeveelheid aangevraagde en verstrekte startersleningen.

De bestedingsruimte bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna SVn) voor het verlenen van startersleningen in de gemeente Dalfsen is op dit moment gedaald tot € 76.259,92 negatief. Het huidige rekeningsaldo is weliswaar € 224.690,08 positief, echter met de reservering van € 300.950,00 voor 10 reeds toegewezen startersleningen, is de feitelijke bestedingsruimte negatief € 76.259,92 (stand op 2 april 2024).

Argumenten:

1. Door de uitgifte in 2023 van 15 starterswoningen (CPO Nieuwleusen en CPO Oudleusen), de realisatie van 20-SMART woningen (Nieuwleusen) én de verhoogde maximale koopsom, zijn er uiteindelijk in 2023 veel aanvragen geweest voor de starterslening. Hierdoor is het budget dat via de Berap 2023 beschikbaar is gekomen en is gestort in oktober vorig jaar, inmiddels verstrekt. Extra budget is nodig om de lopende aanvragen en toekomstige aanvragen voor startersleningen te kunnen blijven behandelen en de starter binnen de gemeente te houden.
NB: In 2023 zijn 21 leningen verstrekt voor in totaal € 717.000,00. In 2022 waren dit er 14 voor een totaalbedrag van € 480.000,00. Voor 2024 staat de teller op dit moment op 10 verzonden toewijzingsbrieven (tot 18 maart 2024). Daarmee is een stijgende lijn ingezet en blijkt nut en noodzaak van deze startersregeling.
2. Behoud van de groep jongeren / starters is erg belangrijk. Voor het in stand houden van voorzieningen (zoals scholen en sportverenigingen), lokale identiteit en de kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving is een gedifferentieerde leeftijdsopbouw van groot belang.
3. De Starterslening maakt de aankoop van een bestaande of nieuwe woning mogelijk voor de financieel minder draagkrachtige starter. De aan- en verkoop van bestaande woningen in het lagere marktsegment bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

Kanttekeningen en risico's

Voor de Starterslening geldt een borgstelling door het stichting Waarborgfonds Eigen woningen (WEW). De leningen worden door het SVn middels een tweede hypotheek onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verstrekt. De eerste drie jaar is de starterslening rente- en aflossingsvrij, daarna wordt de rekening van de gemeente Dalfsen bij het SVn continu aangevuld doordat rente en aflossing worden teruggestort (revolverend fonds). Een starterslening kan te allen tijde door de starter boetevrij worden terugbetaald. Bijvoorbeeld bij verkoop van de woning.

Alternatieven:

Een alternatief is om geen middelen beschikbaar te stellen, waardoor op korte termijn geen nieuwe startersleningen meer kunnen worden verstrekt. Het gevolg hiervan is dat binnen de groep minder draagkrachtige starters een groep daadwerkelijk niet meer tot aankoop van een eerste eigen woning kan overgaan of niet de benodigde woningverbetering of verduurzaming kan toepassen.

Financiële consequenties:

Het benodigde bedrag van € 500.000,00 wordt gedekt uit de reserve Volkshuisvesting. Omdat de leningen terugbetaald worden, zal het benodigde bedrag uiteindelijk weer terugvloeien naar de reserve Volkshuisvesting.

Communicatie:

Een persbericht waarin de aanvulling van het budget van startersleningen wordt aangekondigd.

Vervolg:

Het college zal (op een nog te bepalen moment) het instrument van de starterslening evalueren en de raad hierover informeren.

Bijlagen:

Begrotingswijziging

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 april 2024, nummer 1758;

overwegende dat de financiële ruimte bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten voor het verstrekken van startersleningen in de gemeente Dalfsen niet meer toereikend is om aan de vraag naar startersleningen te kunnen blijven voldoen;

gelet op het belang om de minder draagkrachtige koopstarters financieel te blijven ondersteunen bij de aankoop van hun eerste woning en de raad hiervoor de Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2020 heeft vastgesteld;

b e s l u i t :

- € 500.000,00 toe te voegen aan de 'Gemeenterekening Starterslening' bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten,
- het bedrag ten laste te brengen van de reserve Volkshuisvesting en
- de begroting 2024 hiertoe te wijzigen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 21 mei 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater LLB