

Raadsvoorstel

Aanvulling budget Starterslening Noordwijk 2020

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 28 november 2023
Portefeuillehouder: : Wonen
Zaaknummer : 570741

Publiekssamenvatting

Om Noordwijkse starters op de woningmarkt te helpen om een woning te kopen verstrekt de gemeente Noordwijk via de SVn startersleningen. Een uitbreiding van het fonds is nodig om de starterslening te kunnen blijven aanbieden. Op dit moment is het budgetplafond bereikt en is de starterslening gepauzeerd.

Voorgesteld besluit

I) Het fonds voor de Starterslening Noordwijk aan te vullen met een bedrag van €1.000.000,-

Inleiding

Op 29 september 2020 heeft de gemeenteraad de verordening Starterslening Noordwijk 2020 vastgesteld. Het aantal aanvragen en verstrekkingen van de Starterslening is in 2023 sterk toegenomen. Het beschikbare budget in het fonds is daardoor sneller ingezet dan de prognose en de revolverende werking van het fonds aan kan. Het beschikbare budget in het revolverende fonds is inmiddels bijna op. Als het fonds op is kunnen er geen startersleningen meer worden verstrekt tenzij al uitstaande leningen voldoende zijn terugbetaald.

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 in Noordwijk te blijven wonen. 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.

Achtergrond

Op 29 september 2020 is de geamendeerde verordening Starterslening Noordwijk 2020 vastgesteld door de raad (zie bijlage C). Hierin is het maximale aankoopbedrag van de woning gekoppeld aan de NHG-grens (€405.000 in 2023) en is het maximaal te lenen bedrag verhoogd naar €50.000,-

Woonvisie 2020-2030

Bij de realisatie van woningbouwplannen vanaf drie woningen is in de vastgestelde Woonvisie 2020-2030 de volgende segmentering opgenomen:

- Minimaal 30% sociale huur tot €737 (prijspeil 2020)

- Minimaal 15% middeldure huur van €737 tot € 1000 (prijspeil 2020)
- Minimaal 25% middeldure koop tot € 325.000

Het verschil tussen de definitie 'middeldure koop' uit de Woonvisie (€ 325.000) en het maximale aankoopbedrag van een woning voor de starterslening (€405.000 in 2023), wordt steeds groter.

In relatie met de actualisatie van het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie (Q4 2024) zal een evaluatie van de Starterslening worden opgesteld. Hierin zal gekeken worden of de starterslening nog het passende antwoord is als hulp voor onze starters. In deze evaluatie zullen ook andere instrumenten worden onderzocht om starters te stimuleren naar eigenwoningbezit.

Omgevingswet

Met de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zal de sociale koopgrens gelijk worden gesteld aan de NHG-grens.

Budget

Voor de fusie op 1 januari 2019 zijn de volgende bedragen voor een starterslening beschikbaar gesteld:

Noordwijkerhout:	€1.200.000
Noordwijk:	<u>€2.850.000</u>
Totaal:	€4.050.000

Na de fusie zijn er geen aanvullingen op het budget geweest.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: Het fonds voor de Starterslening Noordwijk aan te vullen met een bedrag van €1.000.000,-

Argumenten

1.1 Er zijn in 2023 veel meer startersleningen aangevraagd en verstrekt

Er is een landelijke trend in toename van het aantal startersleningen. In 2023 zijn een aantal volkshuisvestelijke wetten van kracht geworden. Investerders hebben te maken gekregen met opkoopbescherming, een hogere overdrachtsbelasting en nieuwe box 3 maatregelen. Hierdoor wordt minder geïnvesteerd in vastgoed. Doordat het maximaal te lenen bedrag is gekoppeld aan de (snel oplopende) NHG-grens, komen meer woningen in aanmerking voor een starterslening. Starters krijgen meer kans op de woningmarkt en we zien dat er veel meer starterslening worden aangevraagd en toegekend.

Overzicht van de starterslening-aanvragen in Noordwijk per jaar:

Jaar	Aantal aanvragen	Gemiddelde prijs aangekochte woning	Totaal bedrag aangevraagde leningen	Max aankoopbedrag voor Starterslening
2020	12	257.583	327.700	NHG 310.000
2021	15	227.739	577.600	NHG 325.000
2022	21	286.087	881.889	NHG 355.000
2023 t/m 25 oktober	34	327.240	1.481.146	NHG 405.000

In 2022 is al een stijging in het aantal aanvragen geweest en in 2023 (t/m 25 oktober 2023) heeft deze stijging nog verder doorgezet. In principe hebben alle aanvragen geleid tot het verstrekken

van een starterslening. In relatief korte tijd zijn dus veel startersleningen verstrekt en is veel van het beschikbare budget gebruikt.

1.2 De komende jaren worden meer projecten met woningen voor koopstarters verwacht

Er zijn meerdere projecten in ontwikkeling waar woningen onder de NHG-grens in de plannen zijn opgenomen. Door doorstroming naar woningen in projecten boven de NHG-grens, komen er woningen vrij voor starters.

1.3 Het beschikbare budget in het revolverende fonds is nagenoeg uitgeput

De starterslening is opgericht als een revolverend fonds. Door de sterke toename van het aantal aanvragen is het bedrag dat aan nieuwe leningen wordt verstrekt hoger dan het bedrag dat nu binnenkomt door aflossing op de reeds verstrekte leningen.

Met de aanvulling van €1.000.000,- kunnen weer minimaal 20 starterleningen worden uitgegeven. In combinatie met de revolverende werking zullen er voorlopig genoeg middelen zijn om de starterslening te kunnen blijven uitgeven. Op den duur zal het revolverende fonds zelfstandig kunnen draaien zonder extra aanvullingen.

1.4 De extra middelen versterken de revolverende werking op lange termijn.

Het fonds zal nog aangroeien met inkomsten uit rente en aflossing. Per 16 oktober 2023 hanteert de SVn een rente van 3,90%. Door de SVn wordt uitgegaan van landelijke gemiddelden met de volgende uitgangspunten:

- Na 3 jaar gaat 70% terugbetalen, 20% alleen rente en 10% nog niets
- Na 6 jaar betaalt 85% terug, 10% alleen rente en 5% nog niets.
- Na 10 jaar betaalt iedereen rente en aflossing.

Dit betekent dat het terugvloeien van budget over een langere periode wordt verspreid, maar op termijn weer wordt aangevuld. Hiermee kunnen dan weer nieuwe startersleningen worden uitgegeven.

1.5 De aanvulling op de lening komt als uitgegeven lening op de balans

Voor het verstrekken van een lening is in principe geen dekking aan te geven. Er wordt immers van uitgegaan dat de lening op termijn weer wordt afgelost. De betaalde rente moet voldoende zijn om de kosten van de SVn en de rentekosten te vergoeden.

Kanttekeningen

1.1 De verordening Starterslening Noordwijk 2020

De geldende verordening Starterslening Noordwijk 2020 stelt dat als het budgetplafond is bereikt er geen startersleningen meer kunnen worden uitgegeven. Het dan wel uitgeven van startersleningen is juridisch in strijd met onze verordening.

In de verordening is geen bedrag als budgetplafond opgenomen. Hierdoor hoeft er bij aanvulling van het fonds geen aanpassing van de verordening plaats te vinden.

1.2 Voor het verstrekken van de startersleningen moet een beheervergoeding aan de SVn betaald worden.

De SVn brengt jaarlijks een beheervergoeding van 0,57% over de uitstaande leningen in rekening. Dit komt neer op een bedrag van €5.700,- per jaar als het volledige aanvullende bedrag aan leningen uitstaat.

Financiën

Met de aanvulling van €1.000.000,- kunnen weer minimaal 20 starterleningen worden uitgegeven. In combinatie met de revolverende werking zullen er voorlopig genoeg middelen zijn om de starterslening te kunnen blijven uitgeven. Het fonds zal nog aangroeien met inkomsten uit rente en aflossing van de uitgeleende bedragen. Per 16 oktober 2023 hanteert de SVn een rente van 3,90%. Op den duur zal het revolverende fonds zelfstandig kunnen draaien zonder extra aanvullingen.

Voor het verstrekken van een lening is de dekking de vordering die in de administratie wordt opgenomen. Er wordt immers van uitgegaan dat de verstrekte lening op termijn wordt terugbetaald.

Mocht uit rapportage van SVn desondanks blijken dat er leningen niet meer afgelost worden (wat in bijzondere gevallen mogelijk is) zal voor deze kosten dekking moeten worden aangegeven.

Vervolg

[Inclusief communicatie]

Actie	Planning
Evaluatie starterslening in relatie met de actualisatie uitvoeringsprogramma van de Woonvisie	Q4 2024
Vastgestelde raadsbesluit communiceren via de gebruikelijke kanalen.	Z.s.m. na de betreffende raadsvergadering

Bijlage(n)

- A. Raadsbesluit Aanvullen fonds Starterslening Noordwijk 2020
- B. Verordening Starterslening Noordwijk 2020
- C. Raadsbrief pauzeren Starterslening Noordwijk 2020

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester