

Raadsvoorstel

Tijdig Aanvullen budget 2025 Starterslening Noordwijk

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum :
Portefeuillehouder: : wethouder Kortleven
Zaaknummer : 819694

Publiekssamenvatting

Om Noordwijkse starters op de woningmarkt te helpen om een woning te kopen verstrekt de gemeente Noordwijk via de SVn startersleningen. Een tijdsige aanvulling van het fonds is nodig om de starterslening te kunnen blijven aanbieden.

Voorgesteld besluit

- 1) **Het fonds voor de Starterslening Noordwijk tijdsig aan te vullen met een bedrag van €2.000.000,-**

Inleiding

Op 2 februari 2024 heeft de gemeenteraad het fonds van de Starterslening Noordwijk 2020 (hierna 'het fonds') met €2.000.000,- aangevuld. Dit was nodig omdat het aantal aanvragen en verstrekkingen van de Starterslening in 2023 sterk was toegenomen. Tevens is op 2 februari 2024 de motie 'Anticiperen aanvullend budget starterslening' aangenomen. In deze motie wordt het college opgeroepen om een raadsvoorstel voor te bereiden en aan de raad voor te leggen om aanvullend budget te vragen voor het fonds wanneer 60 % van het aanvullende budget is verbruikt. De stijging van het aantal aanvragen heeft zich in 2024 voortgezet. Het beschikbare budget in het revolverende fonds per 1 november 2024 bedraagt €800.000,-. Dit betekent dat 60% van het aanvullende budget van €2.000.000,- is verbruikt.

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 D). Hierin is het maximale aankoopbedrag van de woning gekoppeld aan de NHG-grens (€435.000 in 2024) en is het maximaal te lenen bedrag verhoogd naar €50.000,-

Vervolgens is er op 2 februari 2024 een aanvullend budget van €2.000.000,- door de gemeenteraad beschikbaar gesteld. Tevens is de motie 'Anticiperen 'Anticiperen aanvullend budget starterslening' aangenomen. Om uitvoering te geven aan deze motie stellen wij aan de raad om aanvullend budget te vragen voor het fonds aangezien 60 % van het aanvullende budget is verbruikt.

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 (€435.000 in 2024), wordt steeds groter. Als gevolg van veranderde wetgeving spreken we in nieuwbouwplannen nu over 'betaalbare koop', met een bovengrens van €390.000 in 2024.

Evaluatie Starterslening Noordwijk

In 2024 heeft er een evaluatie van de Starterslening Noordwijk plaatsgevonden. Deze is in oktober van dit jaar met de raad gedeeld. Het gebruik van de starterslening is in eerste instantie een hoge investering. De uitgegeven leningen zullen op de lange termijn wel terugverdiend worden door de aflossingen hierop. Het is dan ook een revolverend fonds. Hoewel het op de lange termijn geen effect heeft op het betaalbaar houden van woningen, draagt het op de korte termijn wel bij aan het betaalbaar maken van woningen voor koopstarters. Het gebruik van de starterslening neemt sterk toe, en kijkende naar de alternatieven die er zijn wordt aanbevolen om door te blijven gaan met de inzet van de starterslening. Daarnaast blijft er gekeken worden naar andere mogelijkheden voor het betaalbaar houden van woningen in samenhang met de actualisatie uitvoeringsprogramma van de Woonvisie Noordwijk 2020-2030.

Budget

Voor de fusie zijn de volgende bedragen voor een starterslening beschikbaar gesteld:

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

In februari 2024 heeft de gemeenteraad een aanvullend budget van €2.000.000,- beschikbaar gesteld omdat het fonds bij de SVn leeg was.

Tot 1 november 2024 zijn er 37 startersleningen verstrekt voor een totaalbedrag van €1.668.644,00.

Op 1 november 2024 was er nog een bestedingsruimte van €882.153,- in het fonds.

Dit betekent dat er in 2024 (tot 1 november) ruim €550.000,- is teruggevloeid in het revolverende fonds.

Op basis van de uitstaande leningen verwachten we ongeveer €150.000 aan rente en aflossingen in 2025. Maar uit bovenstaande blijkt dat de opbrengsten in 2024 hoger waren, als gevolg van vervroegd aflossen en ontvangen creditrente. De komende jaren zal het terugvloeiende bedrag hoger worden omdat na 3 jaar wordt begonnen met het aflossen van de startersleningen en vloeien uitgeleende bedragen terug in het revolverende fonds. Vanaf 2022 is het aantal verstrekte startersleningen flink gestegen, waardoor er vanaf 2025 meer aflossingen zullen zijn.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: Het fonds voor de Starterslening Noordwijk aan te vullen met een bedrag van €2.000.000,-

Argumenten

1.1 Er zijn in 2023 en 2024 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. Investeerders 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. Deze trend heeft zich in 2024 onverminderd voortgezet.

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 | 592.289 | NHG 355.000 |
| 2023* | 38 | 326.188 | 1.703.146 | NHG 405.000 |
| 2024** tot 1-11 | 37 | 337.093 | 1.668.644 | NHG 435.000 |

* per 24 nov 2023 aanvraagstop ivm ontoereikend budget

** vanaf 02 feb 2024 ivm de aanvraagstop.

In 2022 is al een stijging in het aantal aanvragen geweest en in 2023 en 2024 heeft deze stijging 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 Motie Anticiperen aanvullend budget Starterslening Noordwijk

Tijdens de raadsvergadering van 2 februari 2024 is de motie 'Anticiperen aanvullend budget Starterslening' aangenomen. Deze motie verzoekt het college 'een raadsvoorstel voor te bereiden en aan de raad voor te leggen om aanvullend budget te vragen voor het startersleningen fonds Noordwijk wanneer 60% van het aanvullende budget is verbruikt'. Dit om te voorkomen dat de starterslening tijdelijk gestopt moet worden. Op dit moment is 60% van het aanvullende budget verbruikt.

1.3 Het revolverende effect van het starterslening fonds komt op gang

Het fonds zal nog aangroeien met inkomsten uit rente en aflossing. Per 23 september 2024 hanteert de SVn een rente van 4,00%. 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 houdt in dat in 2025 de rente en aflossing van in 2022 uitgegeven leningen gaan terugvloeien in het fonds. Door de stijging van het aantal aanvragen in 2022, zal ook het totaal van de terugvloeiende bedragen hoger zijn. In 2024 is al ruim €550.000,- teruggevloeid.

Met de aanvulling van €2.000.000,- kunnen weer minimaal 40 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 Over positieve tegoeden in het fonds wordt rente uitgekeerd

Over de positieve tegoeden in het fonds keert de SVn 2,84 creditrente uit.

Tegoeden kunnen ook te allen tijde worden teruggestort naar de rekening van de gemeente Noordwijk.

1.5 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 tevens woningen vrij voor starters.

Ook zal in 2025 de NHG-grens worden verhoogd naar €450.000,-. Hierdoor komen meer woningen binnen het bereik van de starters.

1.6 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/Risicofactor(en)

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

De SVn brengt jaarlijks een beheervergoeding in rekening. Dit komt neer op een bedrag van €29.000,- voor 2025. Hier staat de creditrente over het aan te vullen bedrag van €2.000.000,- tegenover. De SVn hanteert een creditrente percentage van 2,84 %.

Financiën

| | Kostenomschrijving | Bedrag | Dekking |
|--------|--|--------------|--|
| | Aanvulling fonds voor Starterslening Noordwijk | €2.000.000,- | 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 |
| Totaal | | €2.000.000,- | €2.000.000,- |

Vervolg

| Actie | Planning |
|-------|----------|
| Nvt | |
| | |

Bijlage(n)

- A. Raadsbesluit Tijdig aanvullen budget 2025 Starterslening Noorwijk
- B. Aangenomen motie 'Anticiperen aanvullend budget starterslening'
- C. Verordening Starterslening Noordwijk 2020

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester