

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Verlenging Verordening Starterslening
Portefeuillehouder	Michiel Muis
Registratienummer	BR2400103
Datum raad	28/11/2024

Gevraagde beslissing:

1. De looptijd van de Verordening Starterslening gemeente Lansingerland (T24.07561) te verlengen met twee jaar tot 1 februari 2027.
2. Het fondsbedrag per direct te verhogen met € 1.000.000,-. Indien het fondsbedrag binnen de looptijd onvoldoende toereikend blijkt te zijn, eenmalig op te hogen met € 500.000,-.

0. Samenvatting

In de raadsvergadering van 29 juni 2023 heeft uw raad de Verordening Starterslening gemeente Lansingerland 2022 verlengd met 1 jaar tot 31 januari 2025. Na een kleine drie jaar (her)ingevoerd te zijn blijkt de Starterslening een welkome duwtje in de rug te zijn voor starters. Het aantal aanvragen en verstrekkingen, plus dat het beschikbare budget voor het einde van de looptijd op is maakt dat duidelijk.

Omdat er de komende jaren veel betaalbare woning worden gebouwd is het belangrijk om starters te blijven helpen bij het verkrijgen van hun eerste woning. Om die reden wordt voorgesteld de verordening te verlengen met twee jaar, direct het fondsbedrag te verhogen met € 1.000.000,- en, indien het fondsbedrag binnen de looptijd onvoldoende toereikend blijkt te zijn, eenmalig op te hogen met € 500.000,-.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Conform de Woonvisie Lansingerland 2021-2025 wil de gemeente Lansingerland iedereen binnen de gemeente een passende woning kunnen bieden. We zien dat er voor starters onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. Dit komt omdat het inkomen dat zij hebben niet toereikend is voor de koopprijs van de woningen. Een instrument die dit verschil kan dichten is de Starterslening. De Starterslening is een extra financieringsinstrument voor starters en wordt gezien als middel om de financiële draagkracht te vergroten waardoor zij eerder in staat zijn een woning te kopen. Dit middel vergroot de betaalbaarheid van woningen voor starters. De Starterslening is om bovenstaande ook opgenomen als uitvoeringsmaatregel in de vigerende Woonvisie van Lansingerland.

Stand van zaken uitvoering Starterslening

Na een kleine drie jaar (her)ingevoerd te zijn blijkt de Starterslening een welkome duwtje in de rug te zijn voor starters. Het aantal aanvragen en verstrekkingen, plus dat het beschikbare budget voor het einde van de looptijd op is maakt dat duidelijk.

Vanaf herinvoering is er in totaal € 1.408.000,- beschikbaar gesteld voor de Starterslening. Op dit moment is het saldo van het fonds € 416.314,20, maar de bestedingsruimte negatief: € -16.035,80. Dit komt door 9 lopende behandelingen van Startersleningen bij SVn, welke in totaal € 432.350,- omvatten.

Er zijn in totaal 37 startersleningen verstrekt. 4 aanvragen zijn geweigerd. Op dit moment hebben we 2 aanvragen opgeschort omdat de bestedingsruimte niet toereikend is. Indien er besloten wordt de

verordening te verlengen en direct budget beschikbaar te stellen kunnen we deze aanvragen in behandeling nemen en zo deze starters helpen bij het verkrijgen van hun eerste woning.

Advies

Gezien het succes van de Starterslening wordt geadviseerd om de Starterslening in stand te houden en om de looptijd met twee jaar te verlengen (tot 1 februari 2027). Er wordt geadviseerd om het fondsbedrag per direct te verhogen met € 1.000.000,-. Zo kunnen de twee opgeschorte aanvragen in behandeling worden genomen en maken we het mogelijk dat aanvragers tussen nu en 1 februari 2025 ook een Starterslening kunnen krijgen. Tot slot adviseren we dat indien het fondsbedrag binnen de looptijd onvoldoende toereikend blijkt te zijn om deze eenmalig op te hogen met € 500.000,-.

2. Maatschappelijk effect

Met de herinvoering van de Starterslening krijgen starters meer financieringsmogelijkheden om een woning te kopen in onze gemeente. De verordening is zo opgesteld dat alleen personen die een binding hebben met Lansingerland in aanmerking kunnen komen voor een Starterslening. Zo moet een persoon minimaal 6 jaar staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen van Lansingerland. Of een persoon moet kunnen aantonen economisch gebonden te zijn aan Lansingerland. Met de herinvoering van de Starterslening in 2022 zijn er tot nu toe afgelopen jaar 37 starters geholpen met het kopen van een woning in onze gemeente.

3. Argumenten

1.1 De Starterslening werkt

Sinds de herinvoering toont de Starterslening zijn werk. Starters weten de Starterslening te vinden en er zijn relatief veel aanvragen gedaan. De Starterslening is een belangrijk middel om de betaalbaarheid van woningen voor starters te vergroten.

2.1 Het beschikbaar gestelde fondsbedrag blijkt onvoldoende

Het beschikbaar gestelde fondsbedrag is voor einde looptijd van de Starterslening niet toereikend gebleken. Op dit moment kunnen twee aanvragers niet geholpen worden en volgen er wellicht nog meer. Om de komende twee jaar voldoende budget beschikbaar te stellen en aanvragers tot 1 februari 2025 te kunnen helpen wordt daarom voorgesteld om het fondsbedrag per direct aan te vullen met € 1.000.000,- en indien het fondsbedrag binnen de looptijd onvoldoende toereikend blijkt te zijn, eenmalig op te hogen met € 500.000,-.

4. Kanttekeningen

1.1 We bedienen met name starters met een hoog inkomen

We zien dat de Starterslening zijn werk doet maar dat dit instrument hoofdzakelijk hulp biedt aan hoge inkomens die een hypotheek kunnen krijgen van rond de € 350.000,-. Voor een dergelijk bedrag is een inkomen nodig van ca. € 75.000,-. In Lansingerland zijn er nauwelijks (koop)woningen beschikbaar voor lage- en middeninkomens. Willen we ook deze inkomensgroepen bedienen dan begint dat bij het toevoegen van meer betaalbare woningen, ruim onder de betaalbaarheidsgrens van € 390.000,-.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Er wordt voorgesteld om het fondsbedrag direct aan te vullen met € 1.000.000,-. Zo kunnen er weer leningen worden verstrekt. Daarnaast wordt voorgesteld om, indien het fondsbedrag binnen de looptijd onvoldoende toereikend blijkt te zijn, eenmalig op te hogen met € 500.000,-.

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Doordat er sprake is van een revolverend fonds komt door aflossing het leningbedrag in termijnen weer terug naar de gemeente. Er hoeft dus geen dekking te worden gezocht voor de uitgeleende hoofdsommen (nu voorzien op maximaal € 500.000,-). De verstrekte leningen komen als 'verstrekte leningen' op de gemeentelijke balans. Het risico op 'oninbaarheid' van de leningen schatten we als laag in (mede omdat ook sprake is van NHG inclusief de uitgebreide krediettoetsen die hier onderdeel van uit maken).

6. Juridische aspecten

Gemeenten die gebruik maken van het fonds bij SVn zijn verplicht de toekenning van de startersleningen te regelen in een verordening (T24.07561).

Duurzaamheid

N.v.t.

7. Extern draagvlak / burgerparticipatie

N.v.t.

8. Verdere procedure

Na het raadsbesluit wordt:

- De Verordening Starterslening gemeente Lansingerland verlengd tot 1 februari 2027;
- Het fondsbedrag per direct verhoogd met € 1.000.000,-.

Bijlagen

- Verordening Starterslening gemeente Lansingerland (T24.07561)

Raadsbesluit

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Verlenging Verordening Starterslening
Portefeuillehouder	Michiel Muis
Registratienummer	BR2400103
Datum raad	28/11/2024

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten

- de Starterslening werkt;
- het beschikbaar gestelde fondsbedrag blijkt onvoldoende.

Rekening te houden met

- we bedienen met name starters met een hoog inkomen.

Besluit(en)

1. De looptijd van de Verordening Starterslening gemeente Lansingerland (T24.07561) te verlengen met twee jaar tot 1 februari 2027.
2. Het fondsbedrag per direct te verhogen met € 1.000.000,-. Indien het fondsbedrag binnen de looptijd onvoldoende toereikend blijkt te zijn, eenmalig op te hogen met € 500.000,-.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 28 november 2024,

de griffier,

de voorzitter,

drs. Eveline Hamelink-van Rens

drs. Pieter van de Stadt