

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Evaluatie Starterslening gemeente Lansingerland
Portefeuillehouder	Michiel Muis
Registratienummer	BR2300037
Datum raad	29/06/2023

Gevraagde beslissing:

1. De leeftijdsgrens van de Starterslening te verhogen van 35 jaar naar 40 jaar en dit aan te passen in de Verordening Starterslening gemeente Lansingerland (T23.02794).
2. De looptijd van de Verordening Starterslening gemeente Lansingerland te verlengen met één jaar tot 1 februari 2025.
3. Het fondsbedrag per direct te verhogen met € 355.000,-.
4. Het fondsbedrag op 31 januari 2024, indien nodig, aan te vullen tot € 500.000,-.

0. Samenvatting

In de raadsvergadering van 25 november 2021 heeft uw raad de Verordening Starterslening gemeente Lansingerland 2022 vastgesteld voor een periode van 2 jaar, met als ingangsdatum 1 februari 2022 en einddatum 31 januari 2024 (BR.2000146). In dit Raadsbesluit is tevens besloten dat de Starterslening een jaar na de herinvoering zal worden geëvalueerd en dat de raad de stand van zaken van de Starterslening ontvangt.

De evaluatie van de Starterslening is in het eerste kwartaal van 2023 uitgevoerd. De stand van zaken op hoofdlijnen is dat er in het afgelopen jaar - sinds de herinvoering van de Starterslening - in totaal twaalf aanvragen voor een Starterslening zijn ingediend. Van de twaalf aanvragen zijn acht Startersleningen verstrekt voor een totaalbedrag van € 355.000,-. Dat betekent dat er voor het komende jaar (tot 31 januari 2024) nog een budget over is van € 145.000,-. De verwachting is dat dit niet voldoende zal zijn om in alle toekomstige aanvragen te kunnen voorzien. Bovendien laat het aantal aanvragen zien dat de Starterslening zijn werk doet. Daarom wordt geadviseerd om de looptijd van de Starterslening met één jaar te verlengen en het fondsbedrag te verhogen met € 355.000,- zodat het fondsbedrag weer is aangevuld tot € 500.000,-. Daarnaast wordt geadviseerd om de maximumleeftijd waarop een Starterslening mag worden aangevraagd te verhogen van 35 naar 40 jaar zodat meer starters in aanmerking kunnen komen voor de Starterslening.

Een aandachtspunt is dat door de huidige onzekere marktomstandigheden en door stijging van de hypotheekrente niet met zekerheid is te zeggen of de aanvulling van het fondsbedrag met € 355.000,- ruim voldoende of onvoldoende zal zijn. Bovendien is per 1 januari 2023 de NHG-grens verhoogd van € 355.000,- naar € 405.000,-. Door deze verhoging kan het zo zijn dat meer huizenkopers toegang krijgen tot een hypotheek met NHG. Dit kan als gevolg hebben dat het fondsbedrag eerder is uitgegeven dan voorzien. Tegelijkertijd is de verwachting dat dit zal meevallen vanwege de stijging van de hypotheekrente.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Conform de Woonvisie Lansingerland 2021-2025 wil de gemeente Lansingerland iedereen een plek bieden. Lansingerland wil een gemeente zijn waar alle inwoners zoveel als mogelijk kunnen wonen in een voor hen passende woning. Op dit moment is er onder andere voor starters onvoldoende geschikte en/of passende huisvesting beschikbaar. Een instrument die een bijdrage kan leveren aan deze woningopgave is de Starterslening. De Starterslening is een extra financieringsinstrument voor starters die benoemd is in de Woonvisie 2021-2025 en bijbehorend Uitvoeringsprogramma. Het wordt gezien als middel om de financiële draagkracht van mensen te vergroten waardoor zij eerder in staat zijn een woning te kopen. Dit middel vergroot de betaalbaarheid van woningen voor starters.

Tijdlijn

Tijdens de raadsvergadering van 11 juli 2019 is de motie M 2019-013 Starterslening (T19.11815) aangenomen. Dit heeft geleid tot het besluit de Starterslening opnieuw in te voeren en een raadsinformatiebrief (U19.06938) waarin de mogelijkheden en financiële consequenties van een herinvoering van de Starterslening in beeld zijn gebracht.

In de raadsvergadering van 25 november 2021 heeft uw raad de Verordening Starterslening gemeente Lansingerland 2022 vastgesteld voor een periode van 2 jaar, met als ingangsdatum 1 februari 2022 en einddatum 31 januari 2024 (BR.2000146). Uw raad is akkoord gegaan met het gebruik van het bestaande fondsbedrag bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) van € 280.000,- en deze aan te vullen met een bedrag van € 220.000,-.

Het totaalbedrag om uit te kunnen geven aan Startersleningen kwam dus neer op € 500.000,-.

In dit Raadsbesluit is tevens besloten dat een jaar na de herinvoering van de Starterslening deze wordt geëvalueerd en dat de raad de stand van zaken over de bestede middelen ontvangt. Bovendien zou dit het moment zijn om zo mogelijk een besluit te nemen over de aanvulling van het fonds, wanneer het fonds eerder wordt uitgeput dan verwacht.

Evaluatie

De evaluatie van de Starterslening is in het eerste kwartaal van 2023 uitgevoerd. De stand van zaken van de Starterslening is dat er in het afgelopen jaar - sinds de herinvoering van de Starterslening - in totaal twaalf aanvragen voor een Starterslening zijn ingediend. Van deze twaalf aanvragen zijn op grond van de Verordening Starterslening gemeente Lansingerland acht Startersleningen verstrekt en vier geweigerd. Er is een totaalbedrag van € 355.000,- aan Startersleningen uitgegeven. Dat betekent dat er voor het komende jaar (tot 31 januari 2024) nog een budget over is van € 145.000,-. Bovenstaande cijfers laten zien dat de Starterslening dus succesvol is en zijn werk doet. Starters weten de lening te vinden. Een aandachtspunt betreft de voorwaarde over de maximumleeftijd waarop een Starterslening mag worden aangevraagd. Deze maximumleeftijd staat nu op 35 jaar. Echter komt het tegenwoordig in de praktijk steeds vaker voor dat starters¹ ouder zijn dan 35 jaar. Deze groep komt nu niet in aanmerking voor de Starterslening.

¹ De persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van de verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze

Advies

Gezien het succes van de Starterslening wordt geadviseerd om de Starterslening in stand te houden en om de looptijd met één jaar te verlengen (tot 1 februari 2025). Verder is de verwachting dat het resterende fondsbedrag van € 145.000,- niet toereikend is om in alle toekomstige aanvragen te kunnen voorzien. Ook het verlengen van de looptijd vereist meer budget. Daarom wordt geadviseerd om het fondsbedrag per direct te verhogen met € 355.000,- zodat het fondsbedrag weer is aangevuld tot € 500.000,-. Tevens wordt geadviseerd om, als volgend jaar (31 januari 2024) blijkt dat het resterende fondsbedrag tot aan 1 februari 2025 lager is dan € 200.000,-, het fondsbedrag wederom aan te vullen tot € 500.000,-. Tot slot wordt geadviseerd om de maximumleeftijd te verhogen naar 40 jaar zodat het bereik wordt vergroot en meer starters in aanmerking komen voor de Starterslening.

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 het afgelopen jaar acht starters geholpen met het kopen van een woning in onze gemeente.

3. Argumenten

1.1 Het verhogen van de leeftijdsgrens vergroot het bereik van de Starterslening waardoor meer starters kunnen worden geholpen op de huidige woningmarkt.

Tegenwoordig zijn starters niet alleen maar jonger dan 35 jaar. Door de woningcrisis en de hoge huizenprijzen komt het steeds vaker voor dat starters op de woningmarkt boven de 35 jaar zijn. Door het verhogen van de leeftijdsgrens wordt het bereik van de Starterslening vergroot. Doordat meer starters kunnen worden geholpen aan een woning vindt er doorstroming op de woningmarkt plaats.

2.1 De Starterslening is succesvol.

Het afgelopen jaar heeft aangetoond dat de Starterslening zijn werk doet. Starters weten de Starterslening te vinden. Er zijn relatief veel aanvragen gedaan. De Starterslening is een belangrijk middel om de betaalbaarheid van woningen voor starters te vergroten. De vele ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals de stijging van de hypotheekrente maar ook de verwachte daling van de huizenprijzen, maken het interessant en gewenst om de Starterslening langer aan te houden.

gezamenlijk als Aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen (Verordening Starterslening gemeente Lansingerland).

3.1 Het resterende fondsbedrag voor de komende 2 jaar is onvoldoende en moet worden aangevuld.

De verwachting is dat het resterende fondsbedrag van € 145.000,- niet toereikend is om in alle toekomstige aanvragen te kunnen voorzien. Ook het verlengen van de looptijd vereist meer budget. Daarom wordt geadviseerd om het fondsbedrag te verhogen met € 355.000,- zodat het fondsbedrag weer is aangevuld tot € 500.000,-.

3.2 Dit is het moment om een besluit te nemen over de aanvulling van het fonds.

Conform het raadsbesluit van 25 november 2021 is deze evaluatie het moment om een besluit te nemen over de aanvulling van het fonds, wanneer het fonds eerder wordt uitgeput dan verwacht.

4. Kanttekeningen

1.1 Doordat meer starters, door het ophogen van de leeftijdsgrens, in aanmerking komen voor de Starterslening kan er meer 'concurrentie' voor de aanvraag van Startersleningen ontstaan. Door het ophogen van de leeftijdsgrens naar 40 jaar komen meer starters in aanmerking voor de Starterslening. Dit kan ertoe leiden dat er meer vraag naar, en dus meer 'concurrentie' voor, de Starterslening ontstaat. Maar zoals voorgesteld, wordt geadviseerd om, als volgend jaar (31 januari 2024) blijkt dat het resterende fondsbedrag tot aan 1 februari 2025 lager is dan € 200.000,-, het fondsbedrag wederom aan te vullen tot € 500.000,-. Dit moet ervoor zorgen dat alle starters die aanspraak willen maken op de Starterslening en hiervoor in aanmerking komen, de Starterslening daadwerkelijk ook toegewezen kunnen krijgen.

3.1 De huidige onzekere marktomstandigheden maken niet volledig scherp of de aanvulling tot € 500.000,- ruim voldoende of onvoldoende is.

De afgelopen periode hebben er veel (onverwachte) ontwikkelingen plaatsgevonden die van invloed zijn op de huizenmarkt, zoals de corona-pandemie, de oorlog in Oekraïne, de stikstof-problematiek en uiteraard de woningcrisis. Daarbovenop komt een stijging van de hypotheek-rente en inflatie waar we mee te maken hebben. Dit maakt de huizenmarkt onzeker, met name voor kopers en zeker voor starters die over het algemeen minder vermogend zijn. Dit maakt het aanbieden van een Starterslening aantrekkelijk voor starters. Echter is door de huidige onzekere marktomstandigheden niet met zekerheid te zeggen of de aanvulling tot € 500.000,- ruim voldoende of onvoldoende zal zijn.

Tot slot is per 1 januari 2023 de NHG-kostengrens gestegen van € 355.000,- naar € 405.000,-. Door deze verhoging kan het zo zijn dat meer huizenkopers toegang krijgen tot een hypotheek met NHG. Kopers lopen met de NHG minder financiële risico's en betalen vaak een lagere hypotheekrente. Door deze verhoging kan het zo zijn dat meer huizenkopers toegang krijgen tot een hypotheek met NHG. Dit kan als gevolg hebben dat het fondsbedrag eerder is uitgegeven dan voorzien. Echter is de verwachting dat dit zal meevallen vanwege de stijging van de hypotheekrente.

Bovendien geldt ook hiervoor dat (zoals voorgesteld) wordt geadviseerd om, als dit volgend jaar nodig blijkt te zijn, het resterende fondsbedrag tot aan 1 februari 2025 aan te vullen tot € 500.000,-.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

De verwachting is dat het resterende fondsbedrag (wat zit bij Svn) van € 145.000,- voor de komende twee jaar (tot aan 1 februari 2025) onvoldoende zal zijn om startersleningen te kunnen verstrekken. Er wordt voorgesteld om het fondsbedrag aan te vullen met € 355.000,-. Hierdoor zit er weer € 500.000,- in het fonds waardoor er meer leningen kunnen worden verstrekt. Daarnaast wordt voorgesteld om, als volgend jaar (31 januari 2024) blijkt dat het resterende fondsbedrag tot aan 1 februari 2025 lager is dan € 200.000,-, het fondsbedrag wederom aan te vullen tot € 500.000,-.

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).

Het huidige rentetarief van de Starterslening bedraagt 3,6%.

6. Juridische aspecten

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

7. Duurzaamheid

N.v.t.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

N.v.t.

9. Verdere procedure

Na het raadsbesluit zal de Verordening Starterslening gemeente Lansingerland 2022 (T21.07201) worden aangepast. Deze aanpassingen betreffen:

- Verhoging van de leeftijdsgrens naar 40 jaar;
- Verlenging van de looptijd tot 1 februari 2025;
- Verhoging van het fondsbedrag met € 355.000,-.

De Starterslening zal halverwege 2024 opnieuw worden geëvalueerd op de volgende punten:

- De hoeveelheid verstrekte startersleningen;
- Het totaal uitgeleende bedrag.

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Mocht de behoefte aan Startersleningen groter zijn dan de uiteindelijke verstrekte Startersleningen dan zal dit ook worden meegenomen in de evaluatie. Dit brengt namelijk financiële consequenties met zich mee, omdat het fonds dan moet worden aangevuld.

Bijlagen

1. Verordening Starterslening gemeente Lansingerland 2022 (T21.07201)
2. Voorstel aanpassing Verordening Starterslening gemeente Lansingerland 2022 (T23.02794)

Onderwerp	Evaluatie Starterslening gemeente Lansingerland
Portefeuillehouder	Michiel Muis
Registratienummer	BR2300037
Datum raad	29/06/2023

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

Op basis van de argumenten

- het verhogen van de leeftijdsgrens vergroot het bereik van de Starterslening waardoor meer starters kunnen worden geholpen in de huidige woningmarkt;
- de Starterslening is succesvol;
- het resterende fondsbedrag voor de komende 2 jaar is onvoldoende en moet worden aangevuld;
- deze evaluatie is het moment om een besluit te nemen over de aanvulling van het fonds.

Rekening te houden met

- gemeenten die gebruik maken van het fonds bij de SVn zijn verplicht de toekenning van de startersleningen te regelen in een verordening.

Besluit(en)

1. De leeftijdsgrens van de Starterslening te verhogen van 35 jaar naar 40 jaar en dit aan te passen in de Verordening Starterslening gemeente Lansingerland (T23.02794).
2. De looptijd van de Verordening Starterslening gemeente Lansingerland te verlengen met één jaar tot 1 februari 2025.
3. Het fondsbedrag per direct te verhogen met € 355.000,-.
4. Het fondsbedrag op 31 januari 2024, indien nodig, aan te vullen tot € 500.000,-.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 29 juni 2023,

de griffier,

de voorzitter,

drs. Eveline Hamelink-van Rens

drs. Pieter van de Stadt