

RAADSVERGADERING : 30 november 2017
AGENDAPUNT : 08-16.2017
ONDERWERP : Starterslening
PORTEFEUILLEHOUDER(S) : H. Sienot
STATUS : Besluitvormend

Uithuizen, 16 november 2017

Aan de raad,

KORTE INHOUD :

Op 1 oktober 2008 is de starterslening binnen de gemeente Eemsmond ingevoerd. Er zijn in de tussentijd verschillende budgetverhogingen geweest. Vanwege het grote succes van de regeling raakt het huidige budget ook uitgeput. Om de starterlening te kunnen voorzetten is er extra budget nodig. Voorgesteld wordt om €400.000,-- beschikbaar te stellen.

Voorstel

- Het voorstel is om de starterslening voort te zetten en €400.000 beschikbaar te stellen

Inleiding

Sinds de invoering van de starterslening zijn er 52 startersleningen verstrekt. Inmiddels is de totale inleg vanuit de gemeente 1 miljoen euro. Er zijn 52 woningen aangekocht en verbeterd met de lening. Er kan dan ook van een groot succes gesproken worden. De gemeente Eemsmond staat, volgens een landelijke hypotheekadviseur, zelfs op de derde plek als meest aantrekkelijke startersgemeente.

Op dit moment kunnen nog 1 of 2 leningen met het beschikbare budget verstrekt worden. Gezien de continuïteit van de aanvragen is er nieuw budget nodig om de starterslening te kunnen voortzetten.

Mogelijke maatregelen en beoogd effect

De inleg tot nu toe is dus 1 miljoen euro. Op dit moment is er ongeveer €180.000,-- euro aan aflossing binnengekomen. Dit bedrag is over de afgelopen jaren weer ingezet als beschikbaar budget, omdat het hier om een revolverend fonds gaat. Maar de €42.000,-- die nu nog beschikbaar is, is niet genoeg om de starterslening volwaardig te kunnen voortzetten. Gemiddeld worden er 5 startersleningen verstrekt per jaar, maar op dit moment zijn dit er nu al 5. Zeker gezien de aantrekkende woningmarkt is de verwachting dat er dit jaar en volgend jaar meer leningen verstrekt gaan worden.

Er moet op dit moment een keuze gemaakt worden of de gemeente Eemsmond de startersregeling in deze vorm wil voortzetten. Op de manier hoe die nu aangeboden wordt, zal er extra budget beschikbaar gesteld moeten worden.

Er kan ook gekozen worden om te kiezen voor een vorm waar gewacht wordt op aflossingen en eventuele extra aflossingen van de starters. Dit betekent dat sommige aanvragers teleurgesteld gaan worden. Als voorbeeld is in het afgelopen jaar al voor €122.000,-- aan leningen (5) verstrekt. De reguliere aflossingen bedragen volgend jaar ongeveer €30.000,-- Dit betekent dat er volgend jaar 1 of 2 leningen kunnen worden verstrekt. Ervan uitgaande dat het nu resterende budget zeker dit jaar zal worden gebruikt, zullen er een aantal grote aflossingen moeten komen om het verschil tussen de €120.000,-- en de €30.000,-- te dekken.

De gemeente wil de woningmarkt zoveel mogelijk stimuleren. De startersregeling blijkt daarvoor een goed instrument te zijn. Het geeft starters de mogelijkheid een woning aan te kopen en het geeft verkopers de mogelijkheid om door te stromen naar een nieuwe woning. Daarnaast komen de starters zelf vaak uit een sociale huurwoning die op deze manier ook weer vrijkomt. Daarnaast investeren deze starters door de startersregeling in onze gemeente. Wij bieden de starters hiermee een wooncarrière welke vele jaren doorwerkt. We kunnen de starters door de startersregeling binnen de gemeente houden.

BMW

De gemeente de Marne en de gemeente Winsum hebben op dit moment ook de starterlening. De gemeente Bedum heeft een starterslening gehad maar het budget is niet verder verhoogd en vanwege deze reden gestopt. Het is op dit moment nog onduidelijk of de starterslening in de nieuwe gemeente het Hogeland wordt voortgezet. Maar de gemeente de Marne en de gemeente Winsum hebben ook nog budget beschikbaar voor na de herindeling. Het lijkt ons goed om hier bij aan te sluiten en vanwege deze reden het budget met €400.000,-- te verhogen.

De starterslening is voor de gemeente een aantrekkelijke lening om aan te bieden, omdat eigenlijk alleen de rentekosten over het beschikbare bedrag gerekend hoeven te worden. Dit maakt dat voor het bedrag van €400.000,-- slechts €8.000 euro aan rentelasten per jaar nodig is om het bedrag beschikbaar te stellen.

Uitvoering

Er wordt een extra bedrag van € 400.000,-- aan startersleningen ter beschikking gesteld. Dit betekent dat de gemeente € 1.400.000,-- aan geldleningen bij volledige benutting hiervan zal gaan uitzetten.

Structurele effecten

De rente lasten van de extra geldleningen zijn op jaarbasis € 8.000,--. Deze extra rente lasten kunnen gedekt worden uit het positieve saldo van de begroting over 2018 en vanaf 2019 en meerjarig uit het structurele overschot op de begroting. De kosten worden geraamd onder de kapitaalslasten onder het product wonen. De begroting 2018 zal gewijzigd worden middels een begrotingswijziging. De algemene reserve zal in 2018 afgeraamd worden met € 8.000 en de rente lasten onder het product wonen worden bijgeraamd met € 8.000.

Er worden geen rente opbrengsten geraamd vanwege mogelijke positieve rekening courant saldi bij het Svn. Dit vanwege de werkwijze dat de gemeente pas geld overmaakt als er geld uitgezet gaat

worden en er hierdoor geen tussentijdse rente voordelen te verwachten zijn. De kosten van beheer worden verwerkt in het fonds en gedekt uit de rente opbrengsten in het fonds. In het fonds kunnen meeropbrengsten gerealiseerd worden na aftrek van de beheerskosten.

Incidentele effecten

De uitgezette geldleningen van de gemeente onder de financiële vaste activa nemen toe en daarmee mogelijk ook de risico's. De starterslening wordt verstrekt onder NHG en vanwege deze reden is het risico voor de gemeente Eemshond laag. Het risico dat nog overblijft wordt gedekt uit het waarborgfonds van de Svn. Hier zijn verder geen kosten aan verbonden. Dit betekent dat de gemeente geen aanvullende maatregelen hoeft te treffen om de risico's op te kunnen vangen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemshond,
M. van Beek, burgemeester,
B.L. Meijer, secretaris