

Onderwerp	Vaststellen verordening starterslening 2024	
Zaaknr.	604304	
Datum B&W-vergadering	20 februari 2024	
Portefeuillehouder	Dolf Kistemaker	
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal	
Beslisapunten	Het raadsvoorstel vast te stellen, waarin wordt voorgesteld: 1. De verordening Starterslening 2024 vast te stellen. 2. Het plafond voor het verstrekken van de startersleningen te verhogen naar € 1.500.000 en dit mee te nemen in de integrale leningenportefeuille.	
Samenvatting	In 2010 is de verordening starterslening vastgesteld. Als gemeente vinden we het belangrijk om de starter een handje te helpen op de woningmarkt. Met een woningmarkt die onder druk staat en hoge woningprijzen is het voor veel starters niet makkelijk om een eerste woning te kopen of te huren. Om de starter optimaal te kunnen helpen zullen we de huidige verordening aan moeten passen aan de huidige tijd. Op de volgende onderdelen brengen we wijzigingen aan in de verordening: - De maximale koopsom; - De maximale hoofdsom van de lening; - Toestaan van het energiebespaarbudget; In november 2023 is besloten door het college om de maximale koopsom jaarlijks te verhogen tot de NHG-grens. In de nieuwe verordening stellen we voor om de koopsom NHG-volgend vast te stellen inclusief meerwerk en verbouwingskosten. Daarbij willen we de mogelijkheid om het energiebespaarbudget mee te financieren opnemen. Om mee te bewegen met de huidige hoge woningprijzen is het wenselijk het maximale leenbedrag van € 30.000,- iets mee te laten stijgen naar € 35.000,-. In 2010 zijn we begonnen met een budget van € 802.571,-. Inmiddels hebben er dusdanig veel starters gebruikt gemaakt van de starterslening dat het plafond bereikt is. Het betreft een revolverend fonds, maar deze vult zichzelf niet snel genoeg. Om voorlopig starters in onze gemeente te kunnen blijven helpen stellen we voor het plafond te verhogen naar € 1.500.000,-. Het college heeft het raadsvoorstel vastgesteld.	
Financiële gevolgen / dekking	Conform de huidige verordening Starterslening is budget beschikbaar ad € 802.571. Voorstel is om het plafond van dit budget te verhogen naar € 1.500.000,-. Na besluitvorming van de raad stort de gemeente het aanvullende verschil op de rekening-courant 'Startersleningen' bij SVn. Het beschikbaar stellen van extra gelden op de rekening-courant bij SVn komt tot uitdrukking in de balans, dit levert geen extra last op in de exploitatie. De gemeente heeft een integrale leningenportefeuille. Voor het verstrekken van de extra gelden zal niet een 1 op 1 lening aangetrokken worden, maar dit maakt onderdeel uit van de gehele leningenportefeuille. De kosten voor de Starterslening bestaan uit beheerskosten die de SVn rekent voor het uitvoeren van haar diensten en uit kosten voor rentelasten voor het aantrekken van leningen (obv de integrale leningenportefeuille).	

	Voor het aantrekken van leningen betalen we een marktrente en voor het aanhouden van de middelen in de rekening-courant bij SVN ontvangen we een marktrente van de SVn. Dit is budgetneutraal in de exploitatie. Indien startersleningen uit de rekening-courant bij SVn worden verstrekt ontvangen we een marktrente van de starter. Deze rente ligt iets hoger dan de algemene marktrente waardoor enerzijds de starter gestimuleerd wordt deze lening eerder af te lossen dan (eventueel) andere lopende leningen; en daarnaast dekt het grotendeels de beheerskosten die de gemeente moet betalen aan SVn; bestaande uit jaarlijks een vast bedrag (€ 3.442; peildatum 2024); en variabel bedrag; zijnde een % over het saldo aan uitgezette leningen (0,5736%; peildatum 2024). De rente-inkomsten en tussentijdse aflossingen van startersleningen worden teruggestort in de rekening-courant bij SVn. Hiermee kunnen nieuwe startersleningen worden uitgegeven (revolverend fonds).				
Openbaarheid voorstel/besluit	Openbaar				
Bijlage(n)		Openbaarheid			
		O	TNO	NAO	G
	• Raadsvoorstel	X			
	• Raadsbesluit	X			
	• Verordening starterslening 2017	X			
	• Verordening starterslening 2024	X			
Gemeenteraad	Visie & Advies, datum: 4 maart 2024				

Inleiding

De verordening starterslening in de gemeente Kaag en Braassem is in 2010 vastgesteld. In 2017 en 2020 is er een aanpassing gedaan aan de maximale koopsom in de verordening. Deze is aangepast naar € 310.000,-, de destijds geldende NHG-grens. Het college van B&W heeft in november 2023 besloten de maximale koopsom jaarlijks te verhogen naar de geldende NHG-grens. Met dit besluit kunnen meer starters in aanmerking komen voor een koopwoning. Met het verhogen van de maximale koopsom en de hoge woningprijzen is het wenselijk om het maximale leenbedrag licht mee te laten stijgen van € 30.000,- tot een bedrag van € 35.000,-.

Het plafond van het revolverende fonds is in 2010 vastgesteld op € 802.571,-. Inmiddels is er 52 keer gebruikt gemaakt van de starterslening en is het resterende bedrag in het fonds momenteel € 18.000,-. Dit betekent dat we op korte termijn nog 1 starter deels kunnen helpen met een starterslening. Er is veel belangstelling geweest voor de starterslening door starters in het CPO-project in Nieuwe Wetering. De verwachting is dat meer starters gebruik willen maken van de starterslening aangezien in nieuw te bouwen projecten wordt opgelegd dat 40% betaalbare woningen dienen te zijn.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Dolf Kistemaker	5 februari 2024
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	
Juridische Zaken & Veiligheid	

