



Raadsvoorstel

Beoogd effect

Het kunnen blijven verstrekken van Startersleningen in Zeewolde.

Beslispunten

1. Een krediet van € 1.000.000,- beschikbaar stellen voor de uitbreiding van de huidige liquiditeitspositie van de Starterslening bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland.
2. Een bedrag van € 100.000,- onttrekken uit de Algemene reserve en te doteren aan de bestemmingsreserve Bevordering bereikbaarheid woningvoorraad ter dekking van het risico van dit aanvullende krediet.
3. De 24^e wijziging van de gemeentelijke begroting van 2025 vaststellen.

Inleiding

Sinds 2009 bestaat de mogelijkheid in Zeewolde om een Starterslening aan te vragen, gefaciliteerd door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). In 2024 heeft een evaluatie plaatsgevonden en is door uw raad (december 2024) besloten deze mogelijkheid te willen blijven bieden, waarbij er wel enige aanpassingen zijn doorgevoerd (vastgelegd in de Verordening Starterslening Zeewolde 2024). Sinds de invoering heeft de gemeente Zeewolde een bedrag van € 3.173.000,- in het Starterfonds Zeewolde (een revolverend fonds) bij de SVn gestort.

Om te voorkomen dat Zeewolde “in de min” komt te staan (en subsidie-aanvragen op een gegeven moment niet meer toegekend kunnen worden, met alle gevolgen van dien voor de aanvragers), is enige jaren geleden intern een richtbedrag voor het fonds (€ 300.000,-) aangegeven waarop een signaal voor tijdig bijstorten wordt gegeven.

Dat bedrag is recent bereikt en met die aanleiding dit advies. In navolging van de overeenkomst met het SVn dient, ter voortzetting en uitvoering van de Starterslening Zeewolde, dit budget aangevuld te worden.

Argumenten

1. De continuïteit in het kunnen honoreren van aanvragen in de vorm van het verstrekken van Startersleningen is daarmee geborgd.

Voorgesteld wordt om aanvullend op reeds beschikbaar gestelde budgetten een nieuw budget beschikbaar te stellen met een totale omvang van

€ 1.000.000,-. Hierdoor kunnen er ook de komende tijd nieuwe leningen worden verstrekt.

2. Aanvulling bestemmingsreserve loopt parallel aan het totaalbedrag dat beschikbaar is gesteld aan budget in het Startersfonds voor leningen.

Naast het nieuwe bedrag moet (overeenkomstig eerdere besluiten) 10% van dat totaal bedrag (€ 100.000,-) worden toegevoegd aan de bestemmingsreserve "Bevordering bereikbaarheid woningvoorraad" voor het geval de verstrekte leningen niet terug betaald kan worden.

3. Met deze wijziging volgt een correcte administratieve verwerking van het besluit in de gemeentelijke begroting.

Kanttekeningen

1. Is € 1.000.000,- nieuw budget voldoende?

Het is moeilijk te voorspellen hoeveel leningen er in de toekomst zullen worden aangevraagd. Het maximum per lening bedraagt 20% van de koopsom met een maximum van € 35.000. Er is dan weer budgetruimte voor circa 35 leningen (uitgaande van het maximum bedrag). Recentelijk zijn er 35 starterswoningen in verkoop gegaan (waarvan een deel al een aanvraag heeft ingediend). Met voorgestelde bedrag wordt verwacht in elk geval de komende periode vooruit te kunnen.

Tot nu is ingeval van bijstortingen in fondsen altijd een bedrag van € 500.000,- gehanteerd. Gezien ruimere voorwaarden en meer aandacht voor de starters, is een ruimer budget nu aan de orde.

2. Het risico wordt gedekt door de SVn

De Starterslening valt onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Daarnaast heeft de SVn in het verleden besloten dat de 10% van de Starterslening die niet door de NHG geborgd wordt voor haar rekening te nemen. Samen met de verplichte annuïtaire aflossing lopen gemeenten en starters daardoor nagenoeg geen risico om met een restschuld te blijven zitten. Dit blijft onveranderd ten opzichte van de huidige situatie. Ondanks deze borging bij de SVn blijft het voorstel om het "nagenoeg geen risico" te dekken met een bestemmingsreserve die 10% van de omvang van heeft van het uitgeleende geld.

Financiën

Effecten van het advies:

Bedrag in €	2025	2026	2027	2028	2029
Incidenteel	€ 100.000				
Structureel					

Dekking

	2025	2026	2027	2028	2029
Inzet reserve: nee Dekking is als volgt:					
Inzet reserve: ja Algemene Reserve	€100.000				

Het totaalbedrag dat de gemeente daarmee beschikbaar heeft gesteld ten behoeve van het Startersfonds komt daarmee op € 4.173.000,-.

Communicatie en participatie

Na besluitvorming blijft de (actieve) communicatie naar potentiële kopers over de mogelijkheid van een Starterslening in Zeewolde voortgezet.

Hoofdpijnen uitvoering

Na besluitvorming zal de administratieve afhandeling worden afgerond.

Evaluatie

Evaluatie volgt in het kader van een nieuwe evaluatie Starterslening, bij eventuele nieuwe noodzaak tot bijstorting of als er anderszins aanleiding daartoe is (bijvoorbeeld wijzigingen vanuit Rijksbeleid of situatie op de woningmarkt).

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,	
de secretaris,	de burgemeester,
K.C. Hamstra	A.M. Harmsma