



Gemeente Vlaardingen

RAADSVOORSTEL

Registratienummer : 1623489
R-nummer : 89.1
Datum besluit B&W : 5 december 2017
Portefeuillehouder : J. Versluijs

Raadsvoorstel tot het vaststellen beschikbare budget voor startersleningen 2018

Vlaardingen, 5 december 2017

Aan de gemeenteraad.

Welk besluit moet genomen worden?

1. Vaststellen van het beschikbare budget in 2018 voor het toekennen van startersleningen op € 577.432
2. Vaststellen van het mandaatbesluit startersleningen waarbij de raad het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlaardingen mandateert om het budget voor startersleningen vast te stellen.

Wat is samenvattend de kern van dit advies?

De gemeente Vlaardingen heeft bij raadsbesluit van 21 september 2006 een budget van circa € 2,27 miljoen beschikbaar gesteld om hieruit startersleningen te verstrekken. Startersleningen worden verstrekt zolang het budget toereikend is. In 2015 is besloten om het verstrekken van startersleningen tijdelijk stop te zetten tot er een substantieel budget van € 400.000 is bereikt. Op 26 januari 2017 heeft de raad een budget van € 458.314 beschikbaar gesteld. Inmiddels is van dit budget voor € 391.644 aan startersleningen verstrekt (peildatum 22 november 2017). Het resterend budget voor 2017 bedraagt € 66.670. Inmiddels is het startersfonds door aflossing weer aangegroeid tot € 577.432. Dit bedrag is inclusief het resterend budget van 2017.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De gemeente Vlaardingen neemt deel aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn), die het zogenoemde Startersfonds ('Revolving Fund') beheert. De verstrekte startersleningen worden op termijn geheel afgelost en teruggestort in dit fonds. De middelen blijven van de gemeente en kunnen opnieuw als starterslening uitgeleend worden. De looptijd is 30 jaar en de eerste drie jaar wordt er geen rente en aflossing betaald. In de periode van oktober 2006 tot en met 2015 zijn er 131 startersleningen verstrekt en vanaf maart tot en met november 2017 20 startersleningen. Vlaardingen heeft meer dan € 3,37 miljoen aan startersleningen verstrekt. Dit bedrag is hoger dan het in 2006 beschikbare budget omdat een deel van de ontvangen aflossingen weer als startersleningen zijn verstrekt. Inmiddels is het fonds door aflossingen weer aangegroeid tot € 577.432 (peildatum 22 november 2017). Hieruit kunnen weer startersleningen worden verstrekt tegen dezelfde voorwaarden zoals vastgesteld is in 'Verordening Starterslening gemeente Vlaardingen 2017'. In artikel 3 van de verordening staat dat de raad het budget vaststelt dat beschikbaar is voor het toewijzen van startersleningen. Vanaf 2015 is de omvang en tempo waarmee de aflossingen terugvloeien in het startersfonds vrij constant (tussen de € 400.000 en € 500.000). In 2017 zijn er meer startersleningen aangevraagd dan in de voorafgaande jaren. In 2017 zijn er 20 aanvragen voor een starterslening toegekend. In de voorafgaande drie jaar (2013, 2014 en 2015) zijn er in totaal 16 aanvragen toegekend. De raad is bevoegd om het beschikbare budget vast te stellen. De omvang en het tempo waarmee startersleningen worden aangevraagd zijn van



Gemeente Vlaardingen

te voren moeilijk in te schatten. Het is in het belang van de koopstarters dat de vast te stellen beschikbare budgetten zonder onderbreking elkaar in tijd opvolgen. Om de besluitvormingstermijn voor het vast te stellen budget korter te maken stellen wij u voor om door middel van een mandaatbesluit deze bevoegdheid over te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Welk resultaat wordt beoogd?

Het kunnen blijven verstrekken van de startersleningen conform het besluit van de raad van 26 januari 2017 tegen dezelfde voorwaarden als in de Verordening Starterslening Vlaardingen 2017 (registratienummer 1537613, nummer 82.2)

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

Het verstrekken van startersleningen voorziet in de vraag van veelal jonge koopstarters naar een goedkopere koopwoning. De doorstroming van goedkope bestaande particuliere koopappartementen met een gemiddelde koopprijs rond € 120.000 wordt bevorderd,

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

De starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), de organisatie die de NHG verleent, waarborgt de gewijzigde Starterslening. Bij gedwongen verkoop wordt de restschuld gegarandeerd. In 2014 heeft NHG bepaald dat het risico van de 10% van de hypotheek bij de geldgever ligt. SVn heeft in 2014 besloten dit risico niet aan gemeenten door te belasten, maar tot en met 2020 voor haar rekening te nemen. De combinatielening valt niet onder de borging van de NHG. Dit kan in het geval als een starter zijn woning verlies verkoopt (verliesdeclaratie) zowel voor de starter als voor de gemeente ongunstig zijn. SVn heeft besloten om in het geval van een verliesdeclaratie bij WEW, de resterende combinatielening voor haar rekening te nemen. Bij een gedwongen verkoop met tekort zal SVn de combinatielening aan de starter kwijtschelden zodat deze niet blijft zitten met een restschuld.

Waar moet rekening mee worden houden?

Financiële gevolgen algemeen

De gemeente Vlaardingen participeert in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) die de 'revolving funds' van de individuele gemeenten beheert. In 2000 heeft de gemeente bij SVn circa € 2,27 miljoen gestort. Bij raadsbesluit van 21 september 2006 is dat bedrag bij SVn beschikbaar gesteld als budget voor de financiering van startersleningen. Over dit budget wordt vanaf 2017 jaarlijks 2,25% interne rente betaald. Dit komt neer op € 51.050 aan kapitaallasten.

De kosten voor de gemeente zijn de heffing van interne rente van 2,25% en de beheersvergoeding 0,5% per jaar. In totaal betaalt de gemeente 2,75% over € 2,27 miljoen en dat komt jaarlijks neer op circa € 62.500.

Over de verstrekte startersleningen wordt door SVn rente geheven, die 3 jaar na verstrekking van de starterlening ingaat. SVn hanteert daarvoor een wekelijks fluctuerend marktconform rentetarief. Dit betekent dat de rente over startersleningen kan verschillen, afhankelijk van de hoogte van de rente op het moment van de toekenning. De huidige marktconforme rente bij SVn is 2,9%. Wij verwachten dat de renteopbrengsten jaarlijks circa € 65.000 zullen zijn. De renteopbrengsten zijn toereikend om de jaarlijkse kapitaallasten (€ 51.050) en de beheerkosten (€ 11.350) te financieren. Van de aflossingen die toegevoegd worden aan het saldo bij SVn worden opnieuw startersleningen verstrekt. Het budget waaruit startersleningen kunnen worden verstrekt, bedraagt € 577.432 (peildatum 22 november 2017)."

Consequenties voor hoogte leenschuld:

Niet van toepassing

Consequenties voor risicoprofiel c.q. benodigde weerstandscapaciteit:

Niet van toepassing



Gemeente Vlaardingen

Consequenties voor stand Algemene Reserve:
Niet van toepassing

Bijlagen

Naam van de bijlage	Registratienummer Verseon
1. Mandaatbesluit startersleningen	1623491

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,
De secretaris,

mr. drs. A.G. Khol-van Leeuwen

De burgemeester,

mr. A.M.M. Jetten MSc

Registratienummer: 1623491

Mandaatbesluit startersleningen

De gemeenteraad van Vlaardingen;

overwegende dat:

1. de gemeente Vlaardingen deelneemt aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting; Nederlandse Gemeenten (SVn), die het Startersfonds (Revolving Fund) beheert;
2. de verstrekte startersleningen op termijn geheel afgelost en teruggestort worden in dit fonds;
3. de middelen van de gemeente blijven en opnieuw als starterslening kunnen worden uitgeleend;
4. het aantal aanvragen van koopstarters voor een starterslening in 2017 is toegenomen;
5. het in het belang van de koopstarters is dat de vast te stellen beschikbare budgetten (saldo startersfonds) in tijd elkaar opvolgen.
6. de omvang en tempo waarmee de aflossingen per jaar terugvloeien in het startersfonds vanaf 2015 vrij constant blijft.

gelet op afdeling 10.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 171 van de Gemeentewet

besluiten:

- I. De bevoegdheid van het vaststellen van het jaarlijkse beschikbare budget in de jaren volgend op 2018 te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlaardingen
- II. te bepalen dat onder uitoefening van de bevoegdheden tevens wordt verstaan het verstrekken van informatie;
- III. te bepalen dat dit besluit kan worden aangehaald als "Mandaatbesluit Startersleningen";
- IV. te bepalen dat dit besluit in werking treedt de dag na publicatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Vlaardingen, gehouden op

De griffier,
Mr. E.R.M. Hesen

De voorzitter,
mr. A.M.M. Jetten MSc