

Raadsvoorstel

Raadsnummer 2024	4
collegevergadering d.d.	16 januari 2024
raadsvergadering d.d.	28 februari 2024
programma	Leefbaar Venlo
portefeuillehouder	T. Verhaegh

ons kenmerk 116252
team RGWLEV
steller N. Djuheric
telefoonnummer +31 77 2079479
e-mail n.djuheric@venlo.nl
datum 14 december 2023
bijlage(n) 1
datum verzonden

Onderwerp

Starterslening gemeente Venlo 2024

Advies

Voorgesteld wordt:

1. Nieuw krediet à € 1.400.000 (ca. 140 leningen à € 10.000) beschikbaar te stellen ten behoeve van het verstrekken van Startersleningen in 2024 en hiertoe de benodigde begrotingswijziging vast te stellen;
2. De rentekosten van het nieuw beschikbaar gestelde krediet (€ 35.000,- bij een rente van 2,5%) jaarlijks op te nemen uit de gemeentelijke rekening courant Startersleningen bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Aanleiding

Begin 2023 heeft de provincie Limburg de regeling Startersleningen laten evalueren. Hierop is het besluit genomen om de regeling t/m 2027 voort te zetten. Voor de lokale voortzetting van de regeling in 2024 dient nieuw krediet beschikbaar te worden gesteld.

Beoogd effect

Met het nieuwe krediet kan de succesvolle regeling Startersleningen voortgezet worden in 2024. Hierdoor kan de gemeente Venlo blijvend bijdragen aan de eerste stap in de wooncarrière van koopstarters.

Argumenten

1. Om Venlose starters ook in 2024 een Starterslening te kunnen verstrekken dient gemeentelijk financiering beschikbaar te zijn. In de begroting zijn voor 2024 e.v. geen middelen gereserveerd om Startersleningen na 2023 te kunnen verstrekken. Enerzijds omdat medio 2023 nog geen zekerheid was omtrent continuering van de provinciale regeling en anderzijds omdat door de revolverende werking van de Starterslening jaarlijks weer middelen beschikbaar komen waarmee nieuwe leningen kunnen worden verstrekt.

Raadsvoorstel

De regeling in Venlo is met 130 leningen in 2023 een succesvol instrument waarmee starters een steun in de rug ontvangen bij de aankoop van hun eerste woning. De lening is inkomensafhankelijk en alleen beschikbaar voor starters waarbij de financieringsruimte net te weinig is om de woning te financieren. Uit een lokale evaluatie over 2023 blijkt dat de gemiddelde koopsom in Venlo € 225.000,- bedraagt en het maximale leenbedrag € 39.000,-. Het gemeentelijk aandeel per lening is gemiddeld € 9.800,-. Op basis van het aantal verstrekkingen in 2023 wordt daarom voorgesteld om voor 2024 voor Startersleningen in Venlo € 1.400.000,- beschikbaar te stellen (ca. 140 leningen à € 10.000).

2. Zoals bij de bekostiging van het aanvullend budget in 2023 reeds aangekondigd, wordt voorgesteld de rentelast (2,5%) van het extra krediet jaarlijks ten laste te brengen van de Rekening Courant Startersleningen (€ 35.000,- bij een rente van 2,5%) bij SVn.

De hiervoor geschetste werkwijze is een beperkte wijziging van de huidige werkwijze waarbij alle revolverende gelden worden bijgeschreven op de rekening courant Startersleningen Venlo. De kredietverlening is daarmee budgettair neutraal.

De voorgestelde werkwijze heeft voor de gemeente geen nadelige financiële effecten of risico.

- De Starterslening is een hypothecaire financiering met Nationale Hypotheek Garantie. Dit betekent dat de aflossing van de lening is gegarandeerd en de kans op wanbetaling praktisch nihil is. Afhankelijk van de ontwikkeling van het inkomen van de starter betaalt de gemeente vooral de rentekosten.
- Op de huidige startersportefeuille van de gemeente Venlo wordt in 2024 ca. € 50.000 aan rente bijgeschreven. Deze bijschrijving is ruim voldoende om de rentekosten (€ 35.000) van het nieuwe krediet + de rente voor het in 2023 vastgestelde krediet (€ 10.000) te dekken. Ook komende jaren zijn de revolverende middelen meer dan voldoende om aan deze interne renteverplichting te voldoen. Het jaarbedrag aan rente is dan voor een klein deel niet (zoals nu het geval) in te zetten voor nieuwe Startersleningen.

De provincie zal bij een positief besluit worden gevraagd om trekkingsrechten voor Venlo beschikbaar te stellen in 2024. Op 5 december jl. heeft de provincie Limburg € 1.200.000 aan trekkingsrechten beschikbaar gesteld voor de verstrekking van Startersleningen in de gemeente Venlo voor 2023 e.v.

Kanttekeningen

Ten aanzien van de maximale koopsom en het maximale leenbedrag bestaat er een link tussen de gemeentelijke verordening en de provinciale verordening. De provincie evaluatie en de voortzetting van de regeling biedt geen reden om dit te herijken. Immers, de maximale koopprijs van € 280.000 blijft provinciaal handhaaft. Het leenbedrag bedraagt maximaal 20% van de maximale koopsom oftewel € 56.000,-. De provincie financiert 75% van iedere Starterslening en gemeenten dragen zorg voor 25% van de financiering.

Raadsvoorstel

Financiën

Na besluitvorming door uw gemeenteraad wordt een krediet van € 1.400.000 beschikbaar gesteld ten behoeve van het verstrekken van Startersleningen in 2024. De rentekosten van het nieuw beschikbaar gestelde krediet (€ 35.000,- bij een rente van 2,5%) worden jaarlijks opgenomen uit de gemeentelijke rekening courant Startersleningen bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Communicatie

Na besluitvorming door uw gemeenteraad wordt er bekendheid gegeven aan de voortzetting van de Verordening Starterslening gemeente Venlo middels een communicatiebericht. Dit bericht wordt gedeeld via nu.venlo.nl en de gemeentelijke sociale media. Financiële instellingen en lokale makelaars worden separaat op de hoogte gesteld.

Vervolgprocedure raad

Uw gemeenteraad wordt in het najaar van 2024 via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang van de Starterslening.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Bijlagen

1. RB Verordening Starterslening gemeente Venlo 2024

Raadsbesluit

onderwerp Starterslening gemeente Venlo
2024
Raadsnummer 2024 4
raadsvergadering d.d. 28 februari 2024

ons kenmerk 116252
steller N. Djuheric
telefoonnummer +31 77 2079479
e-mail n.djuheric@venlo.nl
datum 5 december 2023

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 16 januari 2024, registratienummer 116252;
gelet op artikel 147 en 149 Gemeentewet;

besluit:

Vast te stellen de volgende:

1. Nieuw krediet à € 1.400.000 (ca. 140 leningen à € 10.000) beschikbaar te stellen ten behoeve van het verstrekken van Startersleningen in 2024 en hiertoe de benodigde begrotingswijziging vast te stellen;
2. De rentekosten van het nieuw beschikbaar gestelde krediet (€ 35.000,- bij een rente van 2,5%) jaarlijks op te nemen uit de gemeentelijke rekening courant Startersleningen bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 februari 2024.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten