

Voorstel aan de raad

Nummer: 180001605

Portefeuille: WMO, gezondheidszorg en cultuur
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Steller: MM Verouden
Afdeling: BLD-REB
Telefoon: 0320 - 278786
E-mail: mm.verouden@lelystad.nl

Onderwerp:
Verhoging kredietplafond Starsterlening

Voorgesteld besluit

1. Het kredietplafond Starterslening te verhogen met €1.000.000,- tot €6.000.000,-

Inleiding

De Starterslening is in gemeente Lelystad al jaren een instrument om de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen. De huidige Starterslening is voor het eerst ingevoerd in 2013, hierna volgden enkele (technische) wijzigingen en verhogingen van het kredietplafond in 2014, 2016 en 2017.

Het blijft lastig in te schatten hoeveel Startersleningen er jaarlijks verstrekt worden, met het aantrekken van de woningmarkt is de Starterslening nog steeds een gewild product. Starters die normaal gesproken geen huis kunnen kopen, worden door middel van de Starterslening in staat gesteld om een woning te kopen. De Starterslening is de eerste 3 jaar aflossingsvrij, dit zorgt ervoor dat aflossingen pas later binnenkomen. Het revolverend karakter van de lening heeft dus pas later effect. Voor 2017 was er een schatting gedaan voor 50 leningen, maar kwam het jaar totaal op 67 leningen, hiervoor is eerder een verhoging aangevraagd (RV 1700000512). Nu er ook in 2018 veel Startersleningen zijn aangevraagd is het kredietplafond weer sneller bereikt dan gedacht. Om het instrument Starterslening uit te kunnen blijven voeren wordt nu aan de raad gevraagd het kredietplafond met €1.000.000,- te verhogen tot €6.000.000,-.

Doel

Met het verhogen van het kredietplafond kan de Starterslening als instrument om de doorstroming op de Lelystadse woningmarkt te bevorderen blijven bestaan.

Argumenten

1. Het kredietplafond Starterslening te verhogen met €1.000.000,- tot €6.000.000,-

1.1. De verhoging van het kredietplafond starterslening zal zorgen dat meer startersleningen verstrekt kunnen worden wat bijdraagt aan de doorstroom op de woningmarkt.

In het raadsvoorstel 'Evaluatie startersleningen en verhoging kredietplafond' (160011042) is middels een evaluatie aangetoond dat de starterslening voldoet aan het oorspronkelijke doel het bevorderen van de doorstroming.

1.2 Met een verhoging van het kredietplafond hoeft er geen 'nee' verkocht te worden aan starters die met de Starterslening hun eerste huis willen kopen.

Met een verhoging van het fonds blijft de lening beschikbaar en blijven starters die een woning willen kopen in de gelegenheid om gebruik te maken van de lening. Indien het kredietplafond niet verhoogd wordt zal er een tijd geen gebruik gemaakt kunnen worden van het fonds. Deze aanvragers zouden op een wachtlijst gezet worden, het is aannemelijk dat door deze vertraging men niet tijdig financieel rond komt voor de aankoop van een eerste huis.

1.3 De verhoging van het kredietplafond is nodig voor de huidige vraag naar startersleningen.

Er is nu nog net voldoende krediet beschikbaar voor de gereserveerde aanvragen, maar dit plafond zal snel bereikt zijn. Uitgaande van een gemiddelde Starterslening van € 26.648,69 in 2018 zullen er nog maar 17 leningen verstrekt kunnen worden, echter zijn er alweer 15 reserveringen vanwege lopende aanvragen. Onderstaande tabel geeft een analyse van de nog te kunnen verstrekken leningen.

Tabel 1: Analyse nog te kunnen verstrekken Startersleningen per 16 mei 2018.

Beschikbare middelen Startersleningen 2018		
	Aantal Verstrekte leningen	Bedrag
Kredietplafond		€ 5.000.000,00
Revolverend karakter *		€ 505.975,10
Totaal kredietplafond (Incl.revolverend karakter)		€ 5.505.975,10
Verstrekte startersleningen 2013 t/m 2017	214	€ -4.279.336,50
Verstrekte leningen 2018	29	€ -772.812,00
Nog over voor nieuwe leningen, exclusief reserveringen.		€ 453.826,60
Schatting nog te verstrekken startersleningen	17	€ -
Reserveringen.	15	€ -361.308,92
Nog te kunnen verstrekken na aftrek reserveringen	2	€ 92.517,68

(stand, 16 mei, 2018).

1.4 De afgelopen twee jaar is er een toegenomen druk op het fonds, hiermee is het fonds nog te weinig revolverend in verhouding tot met wat nodig is.

De Starterslening is de eerste drie jaar aflossingsvrij. Er zijn dus nu pas gedeeltelijke aflossingen van leningen. We hebben nu rekening te houden met de aflossingen van het totaal aan leningen die tot 2014 zijn ingegaan.

Wat hierbij ook meespeelt is dat tot 2015 maar de helft een bijdrage was van de gemeente, de bedragen die van deze leningen terugkomen zijn dus minder groot. Omdat er juist de afgelopen drie jaar veel Starterslening zijn verstrekt is er in verhouding nog te weinig geld terug gevloeid.

1.5 De starterslening is een revolverend fonds, de geleende bedragen komen terug.

De leningen worden annuïtair afgelost. Prognoses geven aan dat er in 2018 ongeveer € 148.064,- terugvloeit in het fonds, vanaf 2020 neemt dit bedrag sterk toe naar zo'n € 321.241,-

Dit komt doordat er in 2016 veel leningen zijn verstrekt en men pas drie jaar later (2020) begint met aflossen. Schema 2 met een prognose van de aflossingen startersleningen geeft hiervan een inzicht.

Tabel 2: Prognose van de aflossingen Startersleningen.

Prognose te ontvangen aflossingen		
Jaar	Aantal verstrekte leningen	Aflossing
2010	7	9.254,00
2011	10	13.220,00
2012	20	26.440,00
2013	29	38.338,00
2014	29	38.338,00
2015	29	38.338,00
2016	41	54.202,00
2017	78	103.116,00
2018	112	148.064,00
2019	176	232.672,00
2020	243	321.246,00
2021	272	359.584,00

(stand 16 mei, 2018)

- In deze tabel wordt er van gemiddeld €1.322 euro aflossing per lener per jaar uit gegaan. Dit is exclusief extra tussentijdse aflossingen.

1.6. Er zijn geen problemen geconstateerd bij de aflossingen, enkele startersleningen worden al eerder afgelost dan nodig.

Na 30 jaar is de starterslening volledig annuïtair afgelost. Tot nu toe zijn er in Lelystad geen ervaringen met wanbetaling. Enkelen (tot nu toe 26) lossen de starterslening al eerder volledig af. Dit is echter niet te voorspellen en kan niet worden meegenomen in financiële prognose.

Kanttekeningen

Wanbetalingsrisico:

Vanaf 1 januari 2014 geldt een eigen risico voor de geldverstrekker van 10% bij een verliesdeclaratie, als dit plaatsvindt zal SVn deze verliesdeclaratie voor haar rekening nemen. Voor startersleningen geldt een NHG garantie.

Risico voor de geldlener:

Het kan voorkomen dat iemand (in de toekomst) niet genoeg financieel draagvlak heeft om een lening aan te gaan. Er wordt echter een krediettoets uitgevoerd door de SVn om vooraf te toetsen of iemand een starterslening financieel kan dragen.

Financiën

Het volledige kredietplafond van € 5.000.000,- is bijna volledig gebruikt voor financiering van deze leningen. Het aflossen van de leningen kost tijd met als gevolg dat er nog niet voldoende middelen vanuit het revolverende karakter terug gevloeid zijn om nieuwe leningen te kunnen financieren. Voor het verhogen van het kredietplafond tot € 6.000.000,- voor Startersleningen zijn de volgende financiële aspecten van belang:

Beheerskosten SVn:

De SVn beheert de uitgezette leningen en draagt zorg voor het debiteuren beheer, wij betalen hiervoor 0,5% per jaar van de openstaande bedrag aan startersleningen.

Uitvoeringskosten Gemeentelijke organisatie:

Uitvoeringskosten worden door de gemeentelijke organisatie gemaakt om de aanvraag te toetsen aan de eisen in de verordening. En ook om het proces van aanvragen te begeleiden en te ondersteunen. In de begroting is een voorstel gedaan onder de 'Uitvoeringskosten Woonvisie SVn leningen'. De benodigde urencapaciteit is hierin meegenomen. 170000512/BS1706 Pagina 3.

Rente baten en lasten:

Voor het aantrekken van geld betaalt de gemeente op dit moment tussen de 1% en 2% rente per jaar. Het rente percentage dat geldt voor het bepalen van de maandtermijnen voor de starter is het 15-jaars rentetarief van SVn op moment van ontvangst van de aanvraag. De rente staat voor 15 jaar vast.

Deze rente ontvangt de gemeente als vergoeding, op dit moment 2,9%.

De looptijd van de lening is 30 jaar. Na het verstrekken van de Starterslening wordt er door de lener de eerste 3 jaar geen rente en aflossing betaald over het openstaande leenbedrag daardoor ontstaat er rentederving. Deze rentederving komt ten laste van de gemeente en is in de begroting onder 'uitvoeringskosten woonvisie SVn leningen' meegenomen. Na 3 jaar, wanneer de lener draagkrachtig genoeg is gaat hij rente en aflossing betalen.

Openstaande krediet op dit moment:

Op dit moment wordt er inmiddels in het totaal voor € 5.000.000,- aan Startersleningen verstrekt door Gemeente Lelystad. Met het verhogen van het krediet plafond met € 1.000.000,- zal het totaal uitstaande bedrag aan Startersleningen in de toekomst maximaal € 6.000.000,- bedragen.

Effect ratio's

Het verhogen van het kredietplafond met € 1.000.000,- heeft het volgende effect op de balans; aan de activa kant nemen de Uitgezette leningen toe met € 1.000.000,- en aan de passiva kant nemen de Langlopende leningen toe met € 1.000.000,-, dit resulteert in een marginaal effect op de Netto schuldquote.

Vervolg

Het fonds starterslening wordt verhoogd tot € 6.000.000, hiermee zullen weer Startersleningen worden verstrekt.

Middels bijgevoegd persbericht wordt de verhoging van het kredietplafond starterslening gecommuniceerd.

Bijlagen

Bijlage 1: Persbericht.

Lelystad, 5 juni 2018;

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

