

Onderwerp **Financiering startersleningen 2014**

Steller **B. van der Noord**

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8190 Bijlage(n) - Ons kenmerk **RO13.3973808**
Datum **13 NOV 2013** Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij informeren wij u over de wijze waarop wij het budget voor het verstrekken van startersleningen in 2014 financieren. Zoals u weet verstrekt de stad sinds 2007 startersleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) en heeft uw raad daardoor middelen beschikbaar gesteld.

In de motie Structurele Startersleningen (januari 2013) heeft u ons gevraagd te onderzoeken of budget voor startersleningen voor nieuwbouw starterswoningen vrijgemaakt kan worden in de betreffende grondexploitaties. Doel is de financiering van het instrument startersleningen via het revolverend fonds bij het SVn structureel vorm te geven.

Bij de behandeling van de motie hebben we ruimte gevraagd om breder te kunnen kijken hoe de voeding van het fonds bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting kan worden georganiseerd zonder opnieuw een beroep te doen op de gemeentebegroting. De reden hiervoor is dat met financiering uit grondexploitaties slechts een beperkt aantal nieuwbouwprojecten kan worden bediend. De vraag naar leningen komt momenteel vooral voor de aankoop van bestaande woningen. Om dit instrument substantieel en generiek in te kunnen zetten is daarom onderzocht of een sluitende business case mogelijk is met van de kapitaalmarkt aangetrokken middelen. In het Bouwoffensief is aangegeven dat deze methode een serieuze optie is die kan worden uitgewerkt. We stellen voor dit vooralsnog niet te doen omdat de benodigde middelen binnen het fonds beschikbaar zijn.

Zowel in 2012 als in 2013 is er via de gemeentebegroting 750 duizend euro per jaarschijf beschikbaar gesteld. Dit jaar wordt het jaarbudget naar verwachting volledig benut. We kunnen in 2013 alle aanvragen honoreren en denken daarmee circa 60 à 70 leningen te verstrekken. We worden hierbij geholpen door de co-financiering door het rijk, dit als onderdeel van de crisismaatregelen. Sinds begin dit jaar wordt een bijdrage gegeven van 50% van de verstrekte leningen. We verwachten ook een groot deel van 2014 hiervan gebruik te kunnen maken.

Het is in de huidige omstandigheden gewenst de stimulerende mogelijkheden van het fonds zoveel mogelijk te benutten. Jaarlijks vloeien middelen terug in het fonds door rente en aflossing van bestaande leningen. Het gaat hierbij om startersleningen, monumentenleningen en overige leningen op het gebied van volkshuisvesting. In 2014 wordt een groot deel van de rente en aflossing ingezet voor de bezuinigingen (450 duizend euro). Voorgesteld wordt om een bedrag van 150 duizend euro, dit betreft het deel van de rente en aflossing 2013 dat niet wordt bezuinigd, te bestemmen voor startersleningen. Dit heeft geleid tot de verwachte projecten geen consequenties voor de overige bestedingsdoelen.

Met het resterend budget uit voorgaande jaren en deze aanvulling denken we voldoende budget te hebben om in 2014 leningen aan te bieden op het niveau van dit jaar. Bij voortijdige uitputting van de rijksbijdrage zal het aantal te verstrekken startersleningen lager uitvallen.

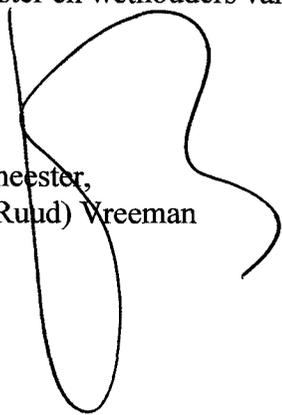
Ook voor de jaren na 2014 is het de bedoeling de financiering op deze wijze te organiseren. Vanaf 2011 is het aantal lopende leningen flink toegenomen. Omdat deze leningen vanaf 2014 gaan terugbetalen aan het fonds groeien de inkomsten en kan het revolverende principe naar verwachting meer worden benut.

Daarnaast zijn er landelijk ontwikkelingen die tot doel hebben de hypotheekverstrekking door banken te verbeteren. Het kabinet heeft onlangs besloten tot de oprichting van een Nationale Hypotheek Instelling waardoor kapitaal van pensioenfondsen en verzekeraars beschikbaar komt voor hypothecaire leningen. Wanneer het voor de banken weer interessant wordt hypotheekleningen te verstrekken binnen de grenzen van de NHG doet dat mogelijk op termijn de vraag naar startersleningen verminderen.

Het heeft daarom nu de voorkeur de in het fonds beschikbare middelen te gebruiken en vooralsnog af te zien van een andere methode van financiering.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Wreeman



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

