Antwoorden op technische vragen bij Raadsvoorstel Verordening Starterslening

9 december 2024

De CDA-fractie heeft technische vragen gesteld over de Verordening Starterslening Westerveld 2024. Deze zijn hieronder van een antwoord voorzien.

1. Er wordt gevraagd om voor de Verordening Starterslening gemeente Westerveld 2024 een krediet beschikbaar te stellen van € 437.500,- Dit krediet is mogelijk aanvullend aan een reeds aanwezige voorziening. Dat leidt tot de volgende vragen:

   a. Hoeveel is op dit moment (nog) beschikbaar om als Starterslening volgens de vigerende verordening beschikbaar te stellen?

      Op dit moment is nog ca. € 60.000, - beschikbaar.

   b. Welk bedrag is inmiddels beschikbaar gesteld aan starters?

      In de periode 2011 - 2024 is € 400.000,- op de rekening courant bij SVn geplaatst. Dit bedrag heeft de gemeenteraad eerder voor startersleningen beschikbaar gesteld.
      In totaal is in genoemde periode een bedrag van ca. € 750.000,- voor startersleningen verstrekt. Dit laatste bedrag is hoger dan het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde bedrag omdat hier sprake is van een revolverend fonds, waarbij eerder terugbetaalde bedragen (rente en aflossingen) opnieuw als lening verstrekt kunnen worden aan andere starters.

   c. Welk bedrag wordt dan terug verwacht van de starters en in welke tijdsbestek?

      De looptijd van een Starterslening is 30 jaar en kent de eerste drie jaar geen maandlasten. Na afloop van deze drie jaar betaalt de starter rente en aflossing tot het einde van de looptijd of tot het moment dat het gehele openstaande bedrag in een keer vroegtijdig wordt afgelost. De meeste openstaande leningen zijn bedragen van € 25.000,- (maximaal leenbedrag huidige verordening).
      Het is nu onbekend welke bedragen er precies jaarlijks worden terugbetaald op de rekening courant. Dit hangt onder andere af van de vraag of leningnemers al wel of geen maandlasten betalen (de eerste 3 jaar hoeft dit nog niet) en van de vraag welke leningnemers hun lening vroegtijdig kunnen aflossen.

   d. Hoe groot is het financiële risico voor de gemeente bij toekenning van een starterslening?

      Voor de Starterslening geldt een borgstelling door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Dit is de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De financiële risico's die een starterslening met zich meebrengt worden voor de gemeente als laag ingeschat. In het geval een leningnemer niet aan zijn of haar verplichtingen kan voldoen en eventueel tot liquidatie moet worden overgegaan, zal bij een eventueel tekort de gemeente gecompenseerd worden vanuit de NHG.

2. Startersleningen worden door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verstrekt.

   a. Wat is dan precies de positie van de gemeente bij een positieve beoordeling door SVn?

      De gemeente toets vooraf of een aanvrager voldoet aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een starterslening en stelt hiervoor een toewijzingsbrief op. Daarna ligt de uitvoering van het verstrekken en aflossen van de lening geheel bij SVn. De gemeente heeft hierin geen actieve rol. Wel zal de gemeente - ter uitvoering van het raadsbesluit – indien nodig het budget voor de startersleningen op de rekening courant aanvullen.

   b. Is de gemeente alleen de partij die het geld beschikbaar stelt?

      Ja, zie vorige antwoord.

   c. Hoeveel starters hebben sinds 2018 gebruik gemaakt van de mogelijkheid een starterslening aan te vragen en hoeveel aanvragen om een starterslening zijn afgewezen?

      Sinds 2018 zijn er 15 Startersleningen verstrekt. Er wordt niet bijgehouden hoeveel aanvragen worden afgewezen. Voordat een officieel verzoek voor een starterslening bij de gemeente wordt ingediend wordt in overleg met een aanvrager of een financieel consulent al snel duidelijk of wel of niet aan de voorwaarden kan worden voldaan. Wordt er niet voldaan dan volgt ook geen aanvraag.

   d. Is er een stijgende lijn in het aantal aanvragen voor een starterslening en is duidelijk waarom dat wel of juist niet het geval is?

      In heel 2024 zijn er geen starterslening verstrekt. In 2023 en 2022 respectievelijk 5 en 6. De huizenprijzen zijn de laatste jaren aanzienlijk gestegen en in onze gemeente worden weinig tot geen woningen meer aangeboden/ of nieuw gebouwd onder het aankoopbedrag van € 225.000,- (dit bedrag is de maximale aankoopprijs die in de huidige verordening Starterslening is opgenomen).
      De hoge huizenprijzen en het bovengenoemde maximale (lage) aankoopbedrag hebben tot gevolg dat er bijna geen startersleningen meer worden aangevraagd.