

Raadsvergadering d.d. 3 april 2025

Zaaknummer	Z-24-532140
Documentnummer	DOC-24-976226
Onderwerp	Verhogen Budget Startersleningen
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders
Samenvatting Het budget voor Startersleningen is niet meer toereikend. Momenteel is er €233.555,34 vrij besteedbaar. Hier kunnen nog 6 Startersleningen van verstrekt worden. Om starters een kans te blijven bieden om hun eerste huis te kopen, dient het budget aangevuld te worden. We stellen aan de raad voor om dit budget met € 1.500.000 aan te vullen. Ook stellen wij voor om de Verordening Starterslening 2023 gemeente Medemblik aan te passen door de maximale koopsom automatisch mee te laten bewegen met de Rijksdefinitie van een betaalbare koopwoning. Door deze aanpassing hoeft niet ieder jaar de maximale koopsom in de verordening aangepast te worden.	

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van d.d. 13 maart 2025;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

overwegende dat het nodig is om extra budget beschikbaar te stellen voor het verstrekken van Startersleningen en processen rondom dit budget te vereenvoudigen;

overwegende dat de raad in zijn vergadering van 3 april het amendement Verhogen starterslening naar € 40.000 heeft aangenomen;

besluit

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van €1.500.000 voor het budget Startersleningen;
2. De Verordening Starterslening 2025 gemeente Medemblik vast te stellen, met dien verstande dat artikel 5 lid 7 wordt gewijzigd in:
"In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van 20% van de koopsom (koop prijs inclusief verbeterkosten of meerwerk) met een maximum van € 40.000,-- of op basis van het nog beschikbare budget."
3. De Verordening Starterslening 2023 gemeente Medemblik in te trekken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik,
gehouden op 3 april 2025,

De griffier,

De voorzitter,

Raadsvoorstel d.d. 13 maart

Ter besluitvorming

Onderwerp

Budget Startersleningen.

Aanleiding

De Starterslening vult het verschil op tussen de prijs van een huis en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen bij de bank. De Starterslening is altijd een aanvulling op een eerste hypotheek bij een andere geldverstrekker. Een huis dat onbetaalbaar lijkt, kan zo toch gekocht worden.

De Starterslening kent de eerste drie jaar geen maandlasten. Na afloop van deze drie jaar betaalt de starter in principe gewoon rente en aflossing, tenzij het inkomen daartoe op dat moment ontoereikend is. Dan kan op verzoek van de starter een hertoets plaatsvinden, waarbij de hoogte van het verschuldigde maandbedrag voor een volgende periode wordt vastgesteld.

Fonds met revolverende werking

Nadat de gemeente de aanvraag van de starter toekent, krijgt de starter een toekenningsbrief. Hiermee kan de starter het verdere proces bij SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) in werking stellen. SVn beheert het fonds waaruit de Starterslening wordt verstrekt en beoordeelt de aanvraag verder. Wanneer alles op orde is, verstrekt SVn de lening.

Het fonds voor Startersleningen heeft een revolverende werking. Dat wil zeggen dat het uitgeleende geld terugkomt naar de gemeente in de vorm van rente en aflossing. Zo kan het geld weer gebruikt worden voor nieuwe leningen.

Voor het jaar 2024 zijn de binnengekomen bedragen uit aflossing en rente als volgt:

Ontvangen aflossing	€ 97.128,52
Ontvangen rente	€ 49.420,24

De ontvangen aflossing en rente in 2024 staat gelijk aan minimaal 4 volledige Startersleningen van € 35.000.

Verstreckte Startersleningen 2011-heden

Wij zien dat het aantal verstreckte Startersleningen toeneemt en duidelijk in een behoefte

voorziet. De gemeente heeft in 2024 50 toewijzingen gedaan, hiervan moeten er op 31 december 2024 nog 9 verstrekt worden door SVn.

Dat een Starterslening is toegewezen door de gemeente, betekent niet dat deze ook verstrekt wordt. Zo zijn er in 2024 4 aanvragen beëindigd. Het komt ook voor dat aanvragers minder dan de maximale € 35.000 aanvragen. Dit gebeurde 8 keer in 2024.

Overzicht saldo 2024

Saldo per 01-01-2024	€ 1.369.886,30
Saldo bestedingsruimte per 31-12-2024*	€ 233.555,34

* De 9 nog te verstrekken startersleningen zijn al verwerkt en hoeven niet van het saldo bestedingsruimte af te worden getrokken.

Sinds 2011 tot en met nu zijn er in totaal 249 Startersleningen verstrekt door het SVn:

Jaartal	Aantal verstrekte leningen
2011	13
2012	12
2013	13
2014	16
2015	9
2016	11
2017	3
2018	18
2019	19
2020	21
2021	25
2022	28
2023	29
2024	37

Overzicht aantal door SVn verstrekte Startersleningen in de periode 2011 t/m heden

Voorstel

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van €1.500.000 voor het budget Startersleningen;
2. De verordening Starterslening 2025 gemeente Medemblik vast te stellen;
3. De Verordening Starterslening 2023 gemeente Medemblik in te trekken.

Beoogd resultaat

1.1 We vergroten en verbeteren het woon- en huisvestingsaanbod

Argumenten

- 1.1 *Door de groeiende vraag neemt het budget snel af*
In zowel 2022 als in 2023 is er € 1.000.000 bijgestort. Beide keren was ervan uitgegaan dat het budget langer mee zou gaan. De Starterslening geniet steeds meer bekendheid, hierdoor neemt ook het aantal aanvragen toe. Door extra geld beschikbaar te stellen kunnen starters ondersteund blijven worden bij het kopen van hun eerste woning.

Na bijstorting is er € 1.733.555,34 beschikbaar. Daarmee kunnen 49 leningen van € 35.000 worden verstrekt, geen rekening houdende met het revolverend karakter van het fonds. In 2025 zal de aflossing en betaling van rente goed zijn voor minimaal 5 leningen.

- 1.2 *Een Starterslening geeft meer starters de kans om met gunstige voorwaarden in de huidige markt met hoge huizenprijzen een huis te kunnen kopen*
De hoge rente zorgt voor hogere hypotheeklasten. Daardoor is het voor starters moeilijker om het bedrag te lenen dat nodig is om een eerste huis te kopen. De Starterslening vult het verschil op tussen de prijs van het huis en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen bij de bank.
- 2.1 *Door in de Verordening Starterslening de maximale koopsom te koppelen aan de jaarlijkse betaalbaarheidsgrens is jaarlijkse aanpassing van de verordening niet nodig.* Momenteel is de betaalbaarheidsgrens nog de grens van 2023. Door de Verordening Starterslening aan te passen en de maximale koopsom mee te laten bewegen met de Rijksdefinitie van een betaalbare koopwoning, is jaarlijks de juiste vastgestelde betaalbaarheidsgrens van toepassing. Op het moment dient de verordening jaarlijks naar de juiste betaalbaarheidsgrens aangepast te worden. Dit is niet goed werkbaar.

Kanttekeningen

- 1.1 *De eerste drie jaar betaalt de lener geen rente en aflossing.*
Doordat er de eerste drie jaar geen rente en aflossing wordt betaald, komt dit geld van de afgesloten lening ook de eerste drie jaar niet terug op de rekening van Startersleningen. Het is wel mogelijk om binnen deze drie jaar al te beginnen met aflossen, dit gebeurt ook.
- 1.2 *De gemeente kan het geld in het fonds niet anders inzetten*
Sinds 2011 is er € 4.516.038 in het fonds Starterslening gestort en is er €382.886,42 aan rente binnengekomen. Aangezien deze gelden ook weer uitgeleend zijn, kan de gemeente hier geen gebruik van maken. De gemeente heeft wel de mogelijkheid om de gelden in de bestedingsruimte uit het fonds te halen.
- 1.3 *Wanneer de starter in financiële problemen komt, is er een financieel risico voor de gemeente.*
De Starterslening is een tweede hypotheek. De schuldeiser met het eerste hypotheekrecht gaat voor. Voorwaarde is wel dat de eerste hypotheek onder NHG-borg wordt afgesloten. De Starterslening valt ook onder de NHG, wat dit risico aanvaardbaar maakt. De NHG staat borg voor een eventueel verlies. Bij betalingsproblemen kan de starter een hertoets voor het aflossingsbedrag bij de SVn aanvragen. Hoeveel starters een hertoets aanvragen is onbekend. Sinds 1 juli 2024 is er één aanvrager met een betalingsachterstand. Dit wordt door de SVn afgehandeld.
- 1.4 *Een starter die niet voldoet aan de NHG-voorwaarden, bijvoorbeeld omdat hij nalatig is in het onderhoud, draait zelf op voor het risico.*
Als bij verkoop van de woning dan een schuld overblijft en de starter geen middelen heeft om de Starterslening af te lossen, dan houdt de gemeente een vordering op de starter. Hoewel zo'n situatie zich nog niet heeft voorgedaan, ligt hier een risico voor de gemeente.
- 2.1 *Door de ieder jaar stijgende betaalbaarheidsgrens komt een grotere groep woningen op de markt in aanmerking voor de Starterslening en gaat het budget sneller op.*
Deze jaarlijks stijgende grens houdt in dat er meer woningen binnen de grenzen van betaalbaarheid zullen vallen, hierdoor kan het aantal aanvragen verder toenemen. Dit kan een positief effect hebben op het behouden van de jongeren en starters in onze gemeente.

Financiën

Het beschikbaar stellen van geld voor de rekeningcourant bij SVn komt tot uitdrukking door vorming van een balanspost hiervoor. De kosten zijn nu eenmalig € 1.500.000. Momenteel is de

vrije bestedingsruimte €233.555,34. Na bijstorting is er €1.733.555,34 beschikbaar. Daarmee kunnen 49 leningen van € 35.000 worden verstrekt, geen rekening houdende met het revolverend karakter van het fonds. Dit zou voldoende moeten zijn om 2025 en een deel van 2026 te overbruggen. In 2025 zal de aflossing en betaling van rente goed zijn voor minimaal 5 leningen.

Totdat het fonds volledig revolverend is, blijft het nodig om budget beschikbaar te stellen om nieuwe Startersleningen te kunnen verstrekken. Wanneer dit punt wordt bereikt is lastig te zeggen door de hoeveelheid aanvragen, de veranderende rente en de grote verschillen in aflossingsbedragen. Het aflossingsbedrag wordt vastgesteld op basis van het inkomen, er zijn starters die meer dan € 70 per maand aflossen en er zijn starters die € 20 per maand aflossen. Ook is tussentijds aflossen mogelijk, wat ook invloed heeft op de binnenkomende bedragen.

Om te voorkomen dat er jaarlijks incidentele aanvragen voor budget bij de raad komen te liggen, brengen we toekomstige aanvragen onder in bestaande financiële processen. De raad behoudt hiermee haar invloed op het budget.

Juridische Zaken

De verandering van artikel 2 lid 1 sub 1 van de Verordening Starterslening 2023 gemeente Medemblik betekent een verruiming van de betaalbaarheidsgrens voor de gemeente Medemblik.

Deze verandering neemt ook mee dat er een nieuwe Verordening Starterslening dient te komen waar deze aanpassing in verwerkt is. Bij goedkeuring voor de artikelwijziging dient Verordening Starterslening 2023 gemeente Medemblik ingetrokken te worden en vervangen te worden door Verordening Starterslening 2025 gemeente Medemblik.

Uitvoering/evaluatie

Na goedkeuring door de raad voor de budgetaanvraag Starterslening maken we een renteloze lening over aan SVn. SVn draagt zorg voor de uitvoering van de Starterslening. Wanneer de nieuwe Verordening Starterslening is goedgekeurd, zal deze de oude verordening op Overheid.nl vervangen.

Participatie

N.v.t.

Communicatie

De webpagina en de Verordening Starterslening 2023 gemeente Medemblik worden aangepast na vaststelling. De nieuwe Verordening Starterslening 2025 gemeente Medemblik wordt gepubliceerd op Overheid.nl. SVn wordt ingelicht over de wijziging van de verordening.

Bijlagen

DOC-23-736993: Verordening Starterslening 2023 gemeente Medemblik

DOC-25-989487: Verordening Starterslening 2025 gemeente Medemblik

DOC-25-990711: Was-woordt lijst Verordening Starterslening 2025 gemeente Medemblik

Commissie d.d. 27 februari 2025