



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	27 februari 2024
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Budget beschikbaar stellen voor Startersleningen 2024
Portefeuillehouder	:	B. Brands

Samenvatting:

Sinds 2021 is het voor starters mogelijk een starterslening te krijgen bij aankoop van een starterswoning. Het destijds beschikbaar gesteld budget (€ 200.000) is nagenoeg op. Met dit raadsvoorstel vragen we om opnieuw een budget van € 200.000 beschikbaar te stellen. De aanvullende voorwaarden zijn vastgelegd in de bestaande verordening startersleningen.

Voorgesteld besluit:

1. Een nieuw eenmalig budget van € 200.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen, dat door Stichtingsfonds Nederlandse gemeenten (SVn), revolverend kan worden uitgeleend.
 2. Alle aanvullende financiering- en beheerskosten mee te nemen in Voorjaarsnota 2024 en op te nemen in de jaarlijkse begroting.
-

Inleiding/probleemstelling:

In augustus 2021 is door de gemeenteraad een besluit genomen om € 200.000 beschikbaar te stellen. Met dit bedrag is vijf maal een starterslening afgesloten. Dit budget is bijna op. Met dit raadsvoorstel vragen we opnieuw met een budget van € 200.000 voor minimaal 8 starters budget voor startersleningen aan. Op basis van deze lening kunnen starters op de woningmarkt in aanmerking komen voor een aanvullende lening op de door de bank verstrekte lening voor de aankoop van een woning. Deze startersleningen zijn in het verleden meerdere malen verstrekt.

Relatie met eerdere besluitvorming:

31 augustus 2021 – Raadsbesluit Startersleningen 2021:

1. Besluiten een nieuw eenmalig bedrag van € 200.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen, dat door Stichtingsfonds Nederlandse gemeenten (SVn), revolverend kan worden uitgeleend.
2. Alle aanvullende financiering- en beheerskosten in 2024 ten laste te brengen van de Voorjaarsnota en vanaf 2024 op te nemen in de jaarlijkse begroting.

Beoogd resultaat:

Door het beschikbaar stellen van budget voor startersleningen geeft het starters de mogelijkheid om een extra lening aan te vragen voor de aankoop van een woning. Deze extra lening kan zorgen voor een betere toegankelijkheid op de woningmarkt voor starters.

Keuzemogelijkheden:

U kunt ervoor kiezen om geen budget beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen. Indien u hiervoor kiest kunnen er geen nieuwe startersleningen beschikbaar worden gesteld. Op dit moment is er nog € 75.000 beschikbaar. Er komen naar verwachting binnen een maand nog vier aanvragen binnen.

Argumenten:

Het verstrekken van startersleningen kan het verschil overbruggen tussen iemands maximale hypotheek en de koopprijs van de woning. Een starter kan dus net wat meer lenen. De krapte op de huizenmarkt is op dit moment nog steeds groot. Dit speelt zich tegenwoordig niet alleen meer af in de Randstad en grotere steden, maar ook in gemeenten zoals Boekel. Door de krapte op de huizenmarkt is er meer vraag naar woningen dan dat er aanbod is. Dit geeft een prijsopdrijvend effect, waardoor woningen duurder worden. Het college is van mening dat de starterslening niet direct het gevolg heeft dat een starter een woning kan kopen.

1. Kosten van een starterslening voor de starter

Indien een starter gebruik maakt van een SVn Starterslening heeft hij de volgende voordelen:

- Eerste drie jaren geen rentekosten;
- Aflossing in 30 jaar;
- Mogelijkheid om de woning aan te kopen (zonder starterslening wellicht net niet mogelijk) of net iets meer te bieden dan de kredietmogelijkheden die de bank biedt.

De volgende nadelen zitten aan de SVn Starterslening:

- De overheid maakt de keuze dat meer geleend kan worden dan de spelregels van kredietverstrekkers toelaten. Direct na de kredietcrisis is het kredietverstrekkers met regelgeving onmogelijk gemaakt "teveel" krediet te verstrekken. Maatschappelijk was daar groot commitment over;
- De starterslening heeft een (mogelijk) prijsopdrijvend effect. Starters kunnen hun bod op de woningmarkt verhogen en zullen dat doen. Dat terwijl we nu al vinden dat de huizenprijzen de pan uitreizen;
- Extra afsluitkosten van € 750 (bij de bank moeten ook afsluitkosten worden betaald);
- Provisiekosten NHG (bij de bank moeten ook provisiekosten NHG worden betaald);
- Rente staat vast voor een periode van 15 jaar. Dit betekent dat de rente na 15 jaar hoger of lager kan zijn dan de huidige rente. Dit is een onzekere factor;

2. Kosten van een starterslening voor de gemeente

De SVn Starterslening wordt verstrekt door het budget wat de gemeente ter beschikking stelt. Dus de gemeente stelt een lening van € 200.000 ter beschikking aan SVn. Hiervoor kan SVn minimaal 8 Startersleningen verstrekken. De volgende kosten dient de gemeente hiervoor te maken:

- Verstrekken lening van € 200.000. Dit geld wordt door de starters geleend bij de SVn tegen een rentepercentage van 4,2%
- De gemeente betaalt (vanaf 2024) jaarlijks een beheersvergoeding aan SVn van € 2.295 excl. btw (+ CPI);
- De gemeente betaalt jaarlijks een (extra) vergoeding van 0,5736% (+ CPI) te berekenen over de restantschuld van de uitstaande leningen per einde kalenderjaar. In het eerste jaar gaat dit over een bedrag van circa € 1.000.
- De gemeente leent bij de BNG een bedrag van € 200.000 tegen een geldend rentepercentage van circa 4%

3. Evaluatie eerder initiatief

Sinds 2021 heeft de gemeente Boekel € 200.000 beschikbaar gesteld om SVn Startersleningen te verstrekken. Ook de Provincie en het Rijk hebben hierin een bijdrage geleverd, waardoor er sindsdien 5 SVn Startersleningen zijn verstrekt. Er is nog budget voor drie nieuwe aanvragen, inmiddels zijn er een viertal verzoeken binnen.

In dit voorstel wordt aan u gevraagd om opnieuw een budget beschikbaar te stellen van € 200.000 plus aanvullende financiering- en beheerskosten voor het verstrekken van SVn Startersleningen.

De SVn Starterslening wordt verstrekt aan starters op de woningmarkt. Het college heeft een nieuwe (aangepaste) Verordening Starterslening opgesteld waarin de volgende criteria zijn opgenomen voor het verstrekken van een SVn Starterslening:

- a. –) de SVn starterslening wordt verstrekt aan een starter op de woningmarkt in de leeftijd tot en met 35 jaar die op moment van aanvraag 3 jaar of meer ingezetene is, dan wel is geweest, of;
–) een starter op de woningmarkt die een binnen de gemeente Boekel gelegen huurwoning vrijmaakt met een maximale kale huurprijs gelijk aan de aftoppingsgrens van 3- of meerpersoons huishoudens zoals bedoel in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag.
- b. De maximum koopprijs van de woning is gekoppeld aan de NHG-grens (€ 435.000) die jaarlijks wordt vastgesteld op grond van de gemiddelde huizenprijzen.
- c. Het maximale bedrag voor een starterslening bedraagt 20% van de NHG grens, met een maximum van € 25.000 per starterslening.

Financiële gevolgen en dekking:

Voor het verstrekken van startersleningen is eenmalig budget benodigd van € 200.000 dat door SVn kan worden uitgeleend ten behoeve van de startersleningen. Deze kosten worden gefinancierd door het aantrekken vreemd vermogen. Daarover dienen rentekosten te worden betaald. De aanvullende financiering- en beheerskosten in 2024 worden meegenomen in de Voorjaarsnota 2024. Dit bedraagt 0,57% over het restant van de uitstaande leningen per einde kalenderjaar, circa € 1.000, plus de beheersvergoeding van € 2.000 (+CPI) .

Risico's:

De starterslening is de eerste drie jaar maandlastenvrij. Het aflossingsdeel wordt betaald uit de combinatielening. Na de eerste drie jaar wordt over de lening rente betaald. De eerste drie jaar wordt er derhalve geen rente ontvangen en ontstaat een nadeel. Dit is beperkt, aangezien de marktrente op dit moment uiterst laag is. Na de periode van 3 jaar wordt, afhankelijk van de hertoetsing, rente betaald over de starterslening.

De starterslening wordt geborgd door NHG. Dit is een belangrijke zekerheid voor zowel de starter als de gemeente.

Startersleningen worden altijd verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie. Een hypotheek met NHG betekent, dat de hypotheekverstrekker, in dit geval de gemeente, de garantie heeft dat de hypotheek volledig wordt terugbetaald. De gemeente heeft dus zekerheid en loopt minder risico.

De combinatielening valt niet onder de borging van het NHG. Dit kan ongunstig zijn voor zowel de starter als de gemeente. Het bestuur van SVn heeft daarom besloten dat in geval van een verliesdeclaratie bij NHG de resterende combinatielening voor rekening van SVn komt.

Hiermee reduceert SVn het risico van gemeenten tot nagenoeg nihil.

Communicatie:

Indien wordt besloten een nieuw budget beschikbaar te stellen voor SVn Startersleningen wordt dit bekend gemaakt op de website van de gemeente Boekel, social media (Facebook) en het plaatselijk blad "Boekels weekblad Boekel & Venhorst".

Uitvoering en evaluatie:

De Verordening Starterslening blijft van toepassing.

Voorstel:

1. Een nieuw eenmalig budget van € 200.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen, dat door Stichtingsfonds Nederlandse gemeenten (SVn), revolverend kan worden uitgeleend.
2. Alle aanvullende financiering- en beheerskosten mee te nemen in Voorjaarsnota 2024 en op te nemen in de jaarlijkse begroting.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage:

Bijlagen die zijn bijgevoegd: