memo

aan leden van de gemeenteraad
van Nataschja Kranenburg
datum 22 april 2024

betreft memo gemeenteraad.informatie startersleningen
zaaknummer 375293

Beste leden van de gemeenteraad

Naar aanleiding van het raadsvoorstel starterslening dat momenteel voorligt, heeft u een aantal technische vragen en een politieke vraag neergelegd. Hierop heeft uw college geantwoord. Gezien de aard van de vragen en het gevraagde geldbedrag, zetten wij via dit memo aan de hand van de gestelde vragen en gegeven toelichting één en ander voor u op een rij.

Wat is een starterslening
Sinds 2012 biedt de gemeente Nieuwkoop een starterslening aan. De starterslening is bedoeld om het verschil te overbruggen tussen de prijs van een woning en de hypotheek die de bank verstrekt. Zo zijn koopwoningen voor een grotere groep bereikbaar. De hypotheek vormt samen met de starterslening de financiering van de te kopen woning. De starterslening kan daarmee door twee personen gezamenlijk worden aangevraagd, ongeacht hun relatie. Voorwaarde is dat de aanvragers samen de woning kopen (dus beiden op het koopcontract) en samen de hypotheek afsluiten.

De starterslening wordt verstrekt met NHG. Wanneer een starter door omstandigheden de hypotheek niet meer kan betalen of als er een restschuld overblijft na de verkoop van het huis wordt 90% daarvan gedekt door NHG. De geldverstrekker draagt het risico voor de resterende 10%. Op dit moment neemt de SVn het eigen risico van de geldverstrekker op zich. Daardoor loopt de gemeente geen risico van wanbetaling door de debiteur. Op 23 juni 2022 verruimde de gemeenteraad van Nieuwkoop de voorwaarden voor het aanvragen van een starterslening en werd het maximaal te lenen bedrag vastgesteld op € 50.000 per woning.

Waarom stelt het college voor om het totaalbudget te verhogen

De gemeente Nieuwkoop heeft een nieuw telefoonnummer: 14 0172
Gemeente Nieuwkoop

Bezoekadres:
Klant Contact Centrum, Teylersplein 1
2441 LE Nieuwveen

Postadres:
Postbus 1
2460 AA Ter Aar

Telefoon: 14 0172
Fax: 0172 574 802
info@nieuwkoop.nl
www.nieuwkoop.nl

In 2023 is veel belangstelling geweest voor de starterslening. Dit komt doordat project Lindelaan met 21 starterswoningen dat jaar in de verkoop ging. Van het totaal van 21 woningen is door 10 starters een starterslening aangevraagd. Daarmee zijn de afgelopen jaren meer aanvragen geweest dan dat geld is teruggestort in het fonds. Op dit moment is er nog ruimte om 1 lening te verstrekken.

Begin mei 2024 gaan 61 starterswoningen in de verkoop vanuit project Teylerspark II. De verwachting is dat wij ook vanuit dit project veel aanvragen zullen krijgen voor een starterslening. Om die reden stelt het college voor om het bedrag in het fonds te vergroten.

Waarom het bedrag van E3.500.000
Om starters dit jaar te kunnen ondersteunen is naar verwachting € 2.100.000 nodig. Dan zal het fonds weer nagenoeg leeg zijn. Daarom stelt het college voor om het bedrag te verhogen naar € 3.500.000 tot en met jaar 2026. Bij het ter beschikking stellen van een bedrag van € 3.500.000 kunnen 70 startersleningen met het maximale leenbedrag van € 50.000 worden verstrekt. Voor de periode tot en met 2026 staan de woningbouwprogramma's grotendeels vast en kunnen wij een reële inschatting maken van het beoogde aantal aanvragen op basis van de ervaring van de afgelopen jaren. Met dit hogere bedrag zijn we bovendien meer flexibel bij pieken of dalen in het aantal aangevraagde startersleningen.

Voor de periode vanaf 2026 is nog teveel onzekerheid over definitieve woningaantallen en prijsklassen van de woningbouwprogramma's. Wij zullen de nieuwbouwprojecten met starterswoningen en het beschikbare bedrag voor startersleningen blijven monitoren. We merken hierbij op dat E 50.000 een maximaal bedrag is. Als starters een lagere lening nodig hebben, kunnen er ook meer leningen worden verstrekt.

Financiële waarborg
De starterslening zit in een revolverend fonds. Dit betekent dat we het beschikbaar gestelde bedrag ook weer terugkrijgen, inclusief rente. In 2023 is € 41.341,05 tussentijds afgelost, boven op de periodieke aflossing van € 23.901,26. Dit bedrag wordt gebruikt om nieuwe leningen uit te geven. De verwachting is dat de periodieke aflossing de komende jaren iets hoger is: er zijn de laatste tijd meer leningen uitgegeven en ook is het maximale bedrag verhoogd.

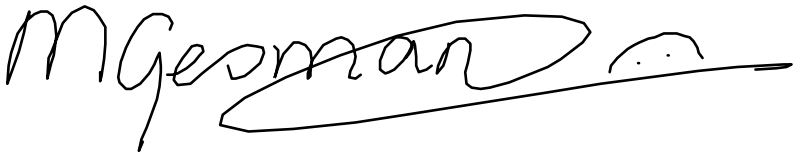
Is er een financieel risico voor de toekomst
Het verstrekken van startersleningen betreft een balansmutatie (van liquide middelen naar financiële vaste activa) en drukt niet als last op de exploitatie van de gemeente. De starterslening heeft daarmee geen invloed op het begrotingssaldo van de gemeente. Wel is het zo dat de gemeente de € 3.500.000 in principe zelf ook moet lenen. De betaalde rente over deze lening drukt als kostenpost op de begroting van de gemeente. Echter hier staat als inkomsten tegenover dat wij de rente op de starters-

leningen jaarlijks terugontvangen vanuit Svn. Het verstrekken van startersleningen is daarmee budgettair neutraal.

Als gemeente sluiten wij niet aparte leningen af per project, maar kijken we naar de totale financieringsbehoefte. *O*p dit moment zijn we voldoende liquide en hoeft er geen lening afgesloten te worden voor een hoger bedrag in het startersleningfonds.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Marloes Gesman
loco-secretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester