Advies aan B&W

Onderwerp

Aanvullend budget Starterslening

Datum	9 september 2025	**Naam en telefoon**	Rowin Heijmans, 06-32451455
Afdeling	LWE	**Portefeuillehouder**	Sidney van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten?

De raad voor te stellen:

1. *Een extra bedrag van € 2.500.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Sinds maart 2024 is de Verordening Starterslening Oss 2024 van kracht. We zijn positief verrast door het succes van deze starterslening. In 2024 en 2025 hebben we meer dan 155 starters succesvol ondersteund bij het kopen van een eerste woning. Het budget van € 3 miljoen, dat in december 2023 door de raad is toegekend, is op dit moment volledig besteed. Hierdoor nemen we op dit moment tijdelijk geen nieuwe aanvragen voor een starterslening in behandeling. Gezien de aangetoonde behoefte aan de lening is dit niet wenselijk. Het voorstel is daarom om aanvullend € 2,5 miljoen beschikbaar te stellen voor het opnieuw openstellen van de starterslening.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies draagt bij aan de realisatie van ambities uit de Woonvisie en Woonagenda (complete woongemeente, comfortabele woningvoorraad, een (t)huis voor alle groepen inwoners, versterking woonfunctie Oss, en versnelling woningbouwproductie) en meer concreet aan de uitvoering van actiepunt 2 uit de Woonagenda 2025-2027: "We hebben in onze projecten en woonprogramma's bijzondere aandacht voor woningen en woonwensen van jongeren en starters."

Welk resultaat willen we bereiken?

Na het openstellen van de starterslening in maart 2024, zien we aan het aantal aanvragen dat de starterslening voorziet in de behoefte van starters. Het is een instrument met een zichtbare werking. Het zorgt ervoor dat starters een grotere kans maken om een eerste koopwoning te kopen. We willen dat de positie van koopstarters op peil blijft en met dit voorstel vergroten we ook de kansen van alleenstaande starters.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Hierdoor geven we uitvoering aan actiepunt 2 van de Woonagenda 2025-2027

In actiepunt 2 uit de Woonagenda hebben we ons zelf ten doel gesteld om in onze projecten en woonprogramma's bijzondere aandacht voor woningen en woonwensen van jongeren en starters te besteden. De starterslening biedt een krachtig instrument om jongeren en starters meer kans te geven op de woningmarkt. Veel starters hebben een beperkt inkomen en weinig spaargeld, waardoor zij moeilijk een eerste woning kunnen kopen. Met de starterslening kan de kloof tussen het maximale leenbedrag en de aankoopprijs van een woning worden overbrugd. Dit vergroot de kansen voor jongeren en starters om een koopwoning te kunnen betalen aanzienlijk.

1.2 De starterslening is een populair instrument onder starters en jongeren

Bewezen is dat de starterslening een instrument is waarvan veel gebruik gemaakt wordt door starters en jongeren. In totaal zijn er meer dan 155 aanvragen voor de starterslening gedaan sinds deze in maart 2024 is ingevoerd, waarvan er meer dan 125 reeds zijn toegekend. Het is daarom een werkbaar instrument dat starters en jongeren echt helpt om een eerste koopwoning aan te schaffen. We willen dit instrument in blijven zetten om deze doelgroepen aan een koopwoning te helpen.

1.3 De starterslening stimuleert doorstroming op de woningmarkt.

Daarnaast stimuleert de regeling de doorstroming. Wanneer starters een koopwoning kunnen bemachtigen, laten zij vaak een huurwoning achter. Dit vergroot de beschikbaarheid in de huursector en draagt bij aan het verminderen van de druk op de wachtlijsten.

1.4 Er zijn in de regio Noordoost-Brabant meerdere gemeenten die de starterslening aanbieden.

Landelijk en regionaal is de starterslening een veelgebruikt instrument. Zo zien we in de regio Noordoost-Brabant dat momenteel 10 van de 11 andere gemeenten de starterslening aanbieden. Het is van belang om Oss aantrekkelijk te houden voor starters ten opzichte van omliggende gemeenten en we willen de Osse starter dezelfde mogelijkheden blijven geven als de starters bij buurgemeenten.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Er zijn de afgelopen maanden startersleningen verstrekt, terwijl het beschikbare bedrag van € 3 miljoen reeds besteed was.

In de verordening staat genoemd dat het verstrekken van startersleningen automatisch stopt op het moment dat het eerder toegekende bedrag van € 3 miljoen werd bereikt. In dit proces waren onvoldoende checks ingebouwd, waardoor aanvragen ondanks overschrijding toch zijn goedgekeurd. In mei en juni zijn er fors meer woningen verkocht dan andere maanden. Hierdoor is er een piek ontstaan in aanvragen voor startersleningen. Dit heeft mede bijgedragen aan verdere overschrijding van het maximale bedrag. Op het moment van constateren hebben wij de regeling per direct (tijdelijk) stopgezet.

Op dit moment is het eerder beschikbaar gestelde bedrag van € 3 miljoen overschreden. De overschrijding bestaat gedeeltelijk uit aanvragen die reeds zijn toegekend (ca. € 675.000) en deels uit aanvragen die in behandeling zijn (ca. € 875.000). Voor de aanvragen die in behandeling zijn

heeft de gemeente eerder al een toewijzingsbrief verstrekt, waarmee de aanvragers bij SVn een aanvraag hebben kunnen indienen. SVn beoordeelt vervolgens of een aanvrager aan de financiële voorwaarden voldoet en – indien dat zo is – verstrekt de starterslening. Op het moment dat alle aanvragen die in behandeling zijn ook worden toegekend, dan betekent dit dat we de eerste € 1,6 miljoen (van € 2,5 miljoen) meteen afdragen aan reeds toegekende aanvragen. Hiermee blijft er € 0,9 miljoen over voor ca. 25 nieuwe aanvragen voor startersleningen. Dit aantal komt overeen met het gemiddeld aantal verstrekte startersleningen per kwartaal (ca. 100 verstrekte startersleningen per jaar).

Richting de toekomst voorkomen we deze situatie door extra checks in te bouwen bij de monitoring van het budget voor startersleningen, waarbij we continu een actueel overzicht hebben van de stand van zaken van de leningen. Dit betekent dat we maandelijks controleren of er nog voldoende budget beschikbaar is. Op het moment dat 75% van het budget besteed is melden we dit aan het college, zodat tijdig kan worden besloten of eventuele vervolgstappen wenselijk zijn.

1.2 Het kost de gemeente geld en brengt risico's met zich mee.
We vragen een bedrag van € 2.500.000 beschikbaar te stellen voor startersleningen. Dit bedrag lenen wij van de Nederlandse Bank.
Een SVn starterslening is een hypothecaire lening. Deze wordt afgesloten naast een hypotheek bij een bank. Het maximale bedrag is € 30.000 per aanvraag met een looptijd van 30 jaar. In de eerste drie jaar zijn er geen maandlasten. Na de drie jaar wordt wel aflossing en rente betaald over de starterslening. Dit betekent dat we als gemeente wel de volledige aflossing ontvangen, maar dat we de eerste drie jaar geen renteopbrengsten hebben. Dit betekent een rentenadeel.

De starterslening wordt NHG afgedekt en de bijbehorende combinatielening is afgedekt door SVn. Hierdoor is het risico op oninbaarheid zeer beperkt. Wel dienen we een beheersvergoeding te betalen die een vaste component heeft van € 4453 per jaar en een variabele component van 0,59% over de uitstaande leningen (=uitgeleend minus reeds afbetaald).

1.3 Er worden door de doelgroep meer schulden gemaakt om een woning te kunnen kopen of behouden.
Bij de starterslening verstrekken we als gemeente een extra hypothecaire lening zodat inwoners een woning kunnen kopen. We plaatsen de kanttekening dat het niet de primaire rol van de gemeente is om mensen een lening te verschaffen. Toch zien we het wel als onze rol om inwoners te helpen om in hun woningbehoefte te kunnen voorzien. De volkshuisvestelijke doelstelling weegt voor ons zwaarder.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
Het uitvoeren en beschikbaar stellen van het budget voor de startersleningen brengt de volgende kosten en opbrengsten met zich mee:

De rentevergoeding voor de deelnemers bedraagt 4%. Wanneer het volledige bedrag van € 2,5 miljoen is uitgeleend betekent dit een renteopbrengst van € 100.000 per jaar.

- 2025-2027: € 0 (4% van € 2,5 miljoen)
- 2028: € 100.000 (4% van € 2,5 miljoen)

De eerste 3 jaar ontvangen we geen rentevergoeding maar hebben we wel rentekosten omdat wij geld hebben geleend van De Nederlandse Bank. Uitgaande van een geleend bedrag van € 2,5 miljoen en een rekenrente van 3,23 % bij de Bank Nederlandse Gemeenten over 30 jaar, bedragen de rentekosten maximaal € 80.750 per jaar. We schatten de kosten hiervan in (afgeronde bedragen):

- 2025: € 80.750 (3,23 % van € 2,5 miljoen)
- 2026: € 80.750 (3,23 % van € 2,5 miljoen)
- 2027: € 80.750 (3,23 % van € 2,5 miljoen)

Tevens dienen wij een jaarlijkse beheersvergoeding aan SVn te betalen van € 4.453 plus een opslag van 0,59% over het uitgeleende bedrag. De maximale kosten zijn € 19.203 per jaar (o.b.v. 2,5 miljoen).

Een kanttekening bij bovenstaande cijfers is dat wij in de praktijk zien dat 73% van de verstrekte leningen tussen 2015-2017 binnen 10 jaar tijd is afbetaald. Dit verlaagt de maximale rentekosten en beheerskosten. Anderzijds betekent dit dat we minder rente-inkomsten genereren. Omdat wij geen inschatting kunnen maken van de externe renteontwikkeling gaan wij uit van aflossen in 30 jaar met bijbehorende maximale rentekosten en inkomsten.

We stellen voor om de rentekosten en beheerskosten voor de eerste drie jaar te dekken uit de reserve verstrekken leningen volkshuisvesting. Het betreft een maximaal rentebedrag van € 80.750 en maximale beheerskosten van € 19.203 per jaar. Over drie jaar tijd hebben we het dan over afgerond € 300.000. De reserve is hiervoor toereikend (Saldo 2026: € 592.000).
Vanaf 2028 zijn de renteopbrengsten toereikend om zowel de rentekosten als de beheersvergoeding te dekken.

We willen in de programmabegroting afwegen of we het bedrag dat we beschikbaar stellen voor het verstrekken van startersleningen verder kunnen ophogen. De reserve verstrekken leningen volkshuisvesting is niet toereikend om ook deze rentekosten en beheerskosten te dekken, daarom zou dan incidenteel extra geld nodig zijn. Dit wegen we integraal af in de programmabegroting en leggen dit voor aan de gemeenteraad.

b. Informatiebeveiliging en Privacy
Niet van toepassing.

b. Communicatie
De starterslening Oss is sinds maart 2024 van kracht. Met het beschikbaar stellen van een extra bedrag van € 2,5 miljoen euro blijft de Verordening Starterslening van kracht en kunnen nieuwe

aanvragen voor startersleningen weer ingediend worden totdat het beschikbaar gestelde bedrag is besteed. Wanneer dit moment wordt bereikt is mede afhankelijk van eventuele verdere ophoging bij de vaststelling van de programmabegroting. Gezien de grote populariteit van de verordening verwachten wij geen aanvullende berichten naar buiten te hoeven brengen. Wel zal er een bericht op de website komen dat de regeling weer open is (op dit moment meldt de website dat de regeling tijdelijk is stopgezet).

c. Uitvoering
SVn heeft voor dit landelijk veel toegepaste instrument standaard toekennings- en afwijzingsbrieven, die worden momenteel in een gemeentelijk proces toegepast. In de praktijk is dit een handeling voor balie BML die zij op dit moment al doen, met bij discussiepunten een adviesverzoek richting de beleidsafdeling LWE. Daarnaast hebben we extra checks ingebouwd zodat het verstrekken van startersleningen stopt bij volledige besteding van het beschikbare bedrag, zoals toegelicht bij tegenargument 1.1.

d. Overlegd met
LWE: Eefke van den Ouweland
LWE: Janine Caalders
LWE: Sander Verbaarschot
F&C: Vincent Joosten
F&C: Anke Janssen – van der Wielen
F&C: Iris de Kort
Communicatie: Gert-Jan van Zoggel

Bijlagen
Oplegnotitie – Aanvullend budget starterslening

Samenvatting (=korte inhoud)
In maart 2024 is de starterslening in Oss ingevoerd. Het instrument bleek direct een groot succes: inmiddels zijn ruim 125 starters geholpen bij het kopen van een eerste woning. Het oorspronkelijke budget van € 3 miljoen is op. Nieuwe aanvragen kunnen daardoor nu niet meer in behandeling worden genomen, terwijl de behoefte duidelijk aanwezig blijft.

Met dit advies stellen we voor om aanvullend € 2,5 miljoen beschikbaar te stellen, zodat de starterslening opnieuw kan worden opengesteld. Hiermee dragen we bij aan de ambities uit de Woonvisie en de Woonagenda 2025–2027, en versterken we met name de kansen van jongeren en (alleenstaande) starters.