Registratienummer: **99067** / 99272

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	8 mei 2025
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Budget Starterslening gemeente Bernheze
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 15 april 2025

Inleiding

De Starterslening is een effectief financieel instrument dat bedoeld is om starters op de woningmarkt te ondersteunen bij de aankoop van een eerste koopwoning. Sinds de invoering van de regeling is gebleken dat deze in een duidelijke behoefte voorziet.

Door een recente piek in het aantal aanvragen – mede als gevolg van nieuwbouwprojecten zoals Sint Servatius en Heeren van Hezik in Heeswijk-Dinther – is het beschikbare budget inmiddels volledig benut. Op 7 april 2025 is het budget uitgeput geraakt, wat betekent dat het fonds op 10 april formeel op € 0 stond.

Met dit voorstel wordt beoogd het bestaande budget aan te vullen met een extra storting van € 1.000.000, zodat aanvragen ook in de komende periode gehonoreerd kunnen blijven worden. Deze aanvulling is noodzakelijk om onnodige stagnatie voor woningzoekende starters te voorkomen. Conform recent overleg met SVn mogen aanvragen tot aan besluitvorming op 8 mei worden blijven verwerkt en mag de gemeente een negatief saldo hebben op de rekening-courant.

Voorstel

1. Een bedrag van € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor storting op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten (SVn) ten behoeve van het verlenen van startersleningen ingevolge de Verordening Starterslening gemeente Bernheze 2020.

Argumenten

1.1. De evaluatie laat zien dat de starterslening voorziet in een behoefte.
De evaluatie laat zien dat de Starterslening een instrument is waar veel vraag naar is. Starters maken hier actief gebruik van om de stap naar een koopwoning mogelijk te maken, wat aangeeft dat de regeling aansluit bij hun financiële behoefte en ondersteuningsvraag.

1.2. De vraag naar leningen is groter dan de beschikbare middelen in het fonds.
Medio maart was er nog € 238.000 van de oorspronkelijke hoofdsom van € 1.094.000 (per 1 januari 2020) beschikbaar in het fonds. Per 1 april 2025 was nog slechts € 88.000 beschikbaar in het fonds. Per 10 april 2025 is dit bedrag volledig benut. Dit betekent dat sindsdien geen nieuwe leningen meer kunnen worden toegekend uit het bestaande budget. De piek in aanvragen hangt direct samen met recente opleveringen in Heeswijk-Dinther en toont aan dat het bestaande budget onvoldoende is om aan de actuele vraag te voldoen.

Zonder extra middelen is het niet mogelijk om aan nieuwe aanvragen tegemoet te komen, terwijl er wel een duidelijke behoefte is. Ondanks het uitgeputte fonds blijft de gemeente, in overleg met SVn, aanvragen in behandeling nemen tot 8 mei. SVn heeft toestemming gegeven om voor deze periode tijdelijk in de min te staan.

1.3. Toename aanbod sociale koopwoningen versterkt noodzaak.
Binnen nu en 2026 wordt in Bernheze gestart met de bouw van 139 sociale koopwoningen (in zowel harde als zachte planfase). De verwachting is dat dit zal leiden tot een significante toename van aanvragen voor Startersleningen. Zonder uitbreiding van het budget kunnen veel starters straks niet geholpen worden, terwijl de woningen er wel zijn.

1.4. Revolverend karakter maakt regeling budgettair verantwoord.
De verstrekte middelen worden door SVn beheerd als revolverend fonds. Dit betekent dat terugbetalingen via rente en aflossingen opnieuw kunnen worden ingezet voor nieuwe leningen. Hierdoor blijft de regeling duurzaam en budgettair verantwoord.

Risico's
1.1. Meer aanvragen dan verwacht.
Het is niet uit te sluiten dat er meer aanvragen om een Starterslening worden ingediend dan vooraf geraamd. Jaarlijks wordt op basis van de realisatie bekeken of het wenselijk is extra middelen toe te voegen aan het fonds.

1.2. Terugbetalingsrisico bij leningnemers.
Het risico bestaat dat niet alle leningnemers het geleende geld kunnen terugbetalen. In de praktijk blijkt dit risico beperkt, mede dankzij de toetsing vooraf en het aflossingsschema via SVn.

Kosten en dekking
De gemiddelde leensom in Bernheze bedraagt circa € 30.000. Bij een storting van € 1.000.000 in het revolverende fonds kunnen hiermee ruim 33 Startersleningen worden verstrekt. Gezien het verwachte aanbod van 139 sociale koopwoningen binnen de komende jaren is deze uitbreiding noodzakelijk.

Als gemeente Bernheze nemen we deel aan de Startersregeling via het SVn. Dit betekent dat er een bedrag in een revolverend fonds bij SVn moet worden gestort. Op 1 januari 2020 was het saldo € 1.094.000. Over dit geld kan de gemeente niet beschikken gedurende de looptijd van het revolverend fonds. Het tempo waarmee het uitgeleend geld in het fonds terugkeert, hangt tevens samen met de mutatiegraad: bij eventuele verkoop van de woning wordt de Starterslening terugbetaald. Deze factoren maken het daadwerkelijke fondsverloop in de komende periode lastig te voorspellen.
De starterslening wordt aangeboden onder Nationale Hypotheek Garantie. Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staat dan garant voor de betaling van de rente en aflossing. Hiermee is het uiteindelijke risico voor de gemeente zeer beperkt dat het geleende bedrag uiteindelijk niet wordt terugbetaald.

De gemeente dient een bijdrage te leveren aan de beheerkosten van SVn. Deze bedragen 0,5% over het uitstaande bedrag. Dit betekent een bedrag van maximaal € 5.000 op jaarbasis. De kosten worden gedekt vanuit de rekening-courant bij SVn. Daar tegenover staan renteopbrengsten die terugvloeien in het revolverend fonds.

Voor de storting van € 1.000.000 hoeft de gemeente geen kapitaal aan te trekken omdat er op basis de liquiditeitsprognose voldoende liquide middelen beschikbaar zijn.

Er is geen dekking nodig omdat de bijdrage aan SVn uitsluitend een balansmutatie is.

Vervolg
Voorstel is om het besluit na vaststelling actief te communiceren via een persbericht en via sociale media.

Evaluatie
Terugkijkend hebben we de volgende aantallen Startersleningen verstrekt:

- 2020: 14 leningen
- 2021: 7 leningen
- 2022: 0 leningen
- 2023: 11 leningen
- 2024: 3 leningen, 1 lening in behandeling
- 2025: 11 leningen in behandeling, 5 leningen voorlopige toewijzing

Vooruitkijkend zullen we de Starterslening actief blijven monitoren en aanpassen waar nodig om de vraag van starters op de woningmarkt te blijven ondersteunen. Het budget wordt continu scherp in de gaten gehouden en de regeling wordt geëvalueerd, waarbij we zowel de financiële situatie als de vraag naar leningen blijven volgen.

Bijlage(n):

- raadsbesluit

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester