



Memo

Aan de heer E. Verweij, CDA

Zaaknummer	454810
Onderwerp	Reactie college raadsinitiatief starterslening
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers
Datum	25 februari 2025

Geachte heer Verweij,

Het CDA heeft een raadsvoorstel "Verordening starterslening Montfoort 2025" opgesteld. Hiermee wil zij dat de gemeente Montfoort de starter in Montfoort en Linschoten ondersteunt op de woningmarkt en kansen biedt aan starters op een woning bij de nieuwbouwprojecten op De Bleek in Montfoort en Park Rapijnen in Linschoten. Het college onderschrijft de gedachte van het CDA om de starter te willen ondersteunen, te zorgen voor doorstroming op de woningmarkt en de instroom van nieuwe bewoners in de gemeente Montfoort te stimuleren. Graag geven we u hierbij onze overweging mee bij het maken van de keuze voor een starterslening, zodat u deze kunt betrekken bij uw raadsvoorstel en de raad een weloverwogen keuze kunt maken over het opzetten van een starterslening

Financiële consequenties

In het raadsvoorstel "Verordening starterslening Montfoort 2025" welke wij van u hebben ontvangen en welke u aanbiedt aan de raad op 24 maart 2025 is geen financiële dekking opgenomen. Om een starterslening op te stellen moeten er financiële middelen worden vrij gemaakt. Deze zijn niet in de begroting opgenomen. Er worden daarnaast baten verwacht, maar die baten zijn gekoppeld aan de lening en de aanvragen en zijn daarmee onzeker.

In de raadsinformatiebrief van 10 december 2024 heeft het college in reactie op de motie vreemd "Vorrang Montfoorters en Linschotenaren op nieuwbouwprojecten De Bleek fase 1 en Park Rapijnen en onderzoek startersleningen" aangegeven wat de kosten van een starterslening zijn. Wij willen u nogmaals meegeven wat deze kosten zijn:

De kosten van de starterslening zijn als volgt:

Kostensoort	
rentekosten ivm aantrekken lening	€ 15.000,-
beheervergoeding aan SVn (Stimuleringsfonds-Volkshuisvesting)	€ 2.295,-
Structureel	€ 17.295
variabele kosten	circa € 4.000,-
Totaal jaarlijkse kosten	€ 21.295,-

Toelichting kosten tabel:

- Over de geleende € 500.000 moet rente worden betaald, het rentetarief is op dit moment zo'n 3%, dus € $500.000 \times 3\% =$ € 15.000 per jaar (obv aflossingsvrije lening).
- SVn rekent voor het beheren van de starterslening een vast bedrag van €2.295,-.



- De variabele kosten zijn 0,57% over de uitstaande schuldrest van de verstrekte leningen, zolang er niet met aflossing wordt gestart. Deze kosten zijn variabel, omdat de starter pas vanaf 4 of 7 jaar met aflossing hoeft te starten¹. Wanneer er pas na 7 jaar gestart wordt met aflossing van alle leningen, dan zijn de jaarlijkse kosten (voor 7 jaar) : circa € 4.000,-.

Bovenstaande kosten betreffen een revolverende lening. Het college meent dat dit in het kader van de bezuinigingsoperatie niet aan de orde kan zijn en er geen sprake is van een integrale afweging. Het college stelt voor om een niet-revolverende starterslening te ontwikkelen, waarvan de kosten mogelijk lager uitvallen en er geen sprake is van een structurele druk op de begroting.

De gemeente zal een lening van € 500.000,- bij de BNG moeten aantrekken. Deze lening wordt gekoppeld aan de looptijd waarover de leningen worden doorverstrekt aan de starters. De startersleningen gelden voor een periode van 30 jaar. Om dat te financieren zullen we dus ook een BNG lening voor die periode af moeten sluiten. De gemeenteraad kan besluiten om, op voorstel van het college, deze leningen eenmalig te verstrekken (dus geen revolverend fonds) De eerste drie jaar staat de gemeente dan definitief aan de lat voor de rentekosten (€ 15.000,--) en de variabele kosten (€ 2.850,--) van deze lening. Als eigenaren niet in staat zijn om na drie jaar de rente en aflossing te betalen leidt dat tot meerkosten van de gemeente. Omdat de rentekosten in principe voor drie jaar door ons gedekt moeten worden is het verstandig om in het initiatiefvoorstel op te nemen dat we een reserve aanleggen ter hoogte van minimaal 3 jaar de rentekosten en de opslag voor de beheerskosten (in totaal afgerond € 55.000,--). Daarmee voorkomen we dat dit structureel in de meerjarenbegroting gaat doorwerken waardoor we op andere posten moeten gaan bezuinigen. De beheersvergoeding SVn zit al structureel in de begroting omdat we nog een starterslening vanuit het verleden hebben lopen.

In de voorwaarden van de startersleningen staat opgenomen dat er na afloop van het 3^{de} jaar wordt getoetst op voldoende inkomen om te gaan aflossen. Na afloop van het 6^{de}, 10^{de} en 15^{de} jaar wordt er een hertoets gedaan of de aanvrager dan wel aan haar verplichting kan voldoen. Als er na 15 jaar nog geen financieringsruimte is wordt de periode verlengd tot en met 30 jaar. In het meest ongunstigste geval wordt de restschuld na 30 jaar kwijtgescholden en krijgt de gemeente het geld niet terug. De verwachting dat dit gebeurt is erg klein omdat sinds 2013 woningkopers verplicht zijn om minimaal annuïtair af te lossen. Dus een Starter met een Starterslening heeft naast de Starterslening ook een hypotheek bij een andere geldverstrekker waar in de loop der jaren wel rente en aflossing is betaald, dus normaliter zou er aan het einde van de looptijd van de Starterslening voldoende financieringsruimte zijn. Maar het risico is er wel en gedurende de tijd dat er niet afgelost wordt, betaalt de gemeente alle kosten zonder dat er ontvangsten / aflossingen worden ontvangen.

De baten zijn incidenteel. Er kan jaarlijks creditrente ontvangen worden over de lening, die we uitzetten bij SVn. Zolang er een bedrag aan lening openstaat bij de SVn, dan wordt daar creditrente over berekend. Echter als bijvoorbeeld de € 500.000,- meteen verleend wordt door de SVn omdat er vrij snel 10 startersleningen worden verstrekt, dan is er geen openstaand bedrag meer waarover creditrente berekend en ontvangen kan worden. Dat maakt dit een onzekere baat en lastig in te schatten.

Gelet op bovenstaand punt zal de gemeente voor dit geheel een voorziening (we gaan namelijk een verplichting aan, maar onzeker is wanneer die verplichting volledig is ingelost) moeten treffen en deze voor maximaal 30 jaar moeten aanhouden.

¹ SVn doet cf. haar regelingen na 3 jaar een toets of de aanvrager van de lening aan haar rente + aflossingsverplichting kan voldoen t.a.v. de aangegane starterslening. Zo niet, dan wordt pas na het 6^{de} jaar weer een hertoets gedaan of de aanvrager dan wel aan haar verplichting kan voldoen.



Indien besloten wordt tot een starterslening is het advies om deze te maximeren op 10, ongeacht of het wel of niet een succes wordt. Zodra de wens ontstaat om toch dit aantal te gaan verhogen, dan stijgen de structurele en variabele kosten mee. ²Ook dat is dan ongedekt.

Alternatieven

Zoals gemeld in de raadsinformatiebrief van 10 december heeft het college, in reactie op de motie vreemd "Voorrang Montfoorters en Linschotenaren op nieuwbouwprojecten De Bleek fase 1 en Park Rapijnen en onderzoek startersleningen", aangegeven dat er alternatieven zijn om starters te ondersteunen. Er zijn diverse landelijke mogelijkheden en regelingen waarmee starters hun financiële positie op de woningmarkt kunnen verbeteren. Het Rijk vindt het ook belangrijk om starters te ondersteunen en stelt daarom medio dit jaar (wellicht kan dit ook Q3 worden) het Nationaal fonds betaalbare koopwoningen in.

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het doel van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen is om starters met een middeninkomen te helpen bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Het Rijk stelt € 70 miljoen beschikbaar. Ontwikkelaars kunnen bij het fonds een aanvraag voor kopers ondersteuning indienen, waarmee woningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde aan de starter kunnen worden verkocht. Er geldt een cofinanciering van 25% van de kopersondersteuning. De bijdragen van ontwikkelaars vloeien weer terug naar het fonds, wat bijdraagt aan de revolverende werking van het fonds. Er wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande KoopStart-regeling.

Het beheer van dit fonds komt in handen van SVn en stichting Op Maat. Voordeel voor de koper is dat een betaalbare woning binnen handbereik komt, hierbij zijn zij er wel van afhankelijk of een ontwikkelaar woningen aan het fonds aanbiedt. Het voordeel voor de gemeente is dat het bijdraagt aan de ambitie en doelstellingen maar het geen geld en capaciteit kost.

Andere mogelijkheden

Wanneer € 500.000 beschikbaar wordt gesteld voor de starterslening kunnen slechts 10 jongeren worden geholpen. Dit zijn dan "the lucky few". Er geldt wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Na deze 10 kunnen er geen jongeren meer geholpen worden. Met de inzet op andere terreinen probeert het College een groter bereik te hebben waarmee meer starters worden geholpen. Er wordt dan ook ingezet op:

- Creëren van woningaanbod
De focus ligt op betaalbare woningbouw. In alle grotere projecten worden betaalbare woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt ingezet op differentiatie van woningen, zodat doorstroming kan plaats vinden. Daarbij wordt ook extra gekeken naar de behoefte van ouderen, waardoor er grotere woningen vrij komen. Met al deze beleidsmatige keuzes komen er meer woningen beschikbaar voor starters.
- Beschikbaarheid en doorstroming
In de huisvestingsverordening wordt van de wettelijke mogelijkheid gebruik gemaakt om ook net zoals bij de sociale huurwoningen bij betaalbare nieuwbouw koopwoningen een huisvestingsvergunning af te geven. Hiermee zorgen we voor dat deze woningen aan de lage en middeninkomens worden toegewezen. Daarnaast zetten we ook met deze verordening in op het bevorderen van de doorstroming. Dit met de regel van Groot naar Beter en de nieuwe voorrangsregels bij de nieuwbouw betaalbare koop en middenhuur waar bij mensen die een sociale huurwoning achterlaten voorrang krijgen. Hiermee komen er meer woningen beschikbaar en profiteren starters daar ook weer van. Ook is opgenomen dat bij betaalbare koop voor 50% lokaal kan worden toegewezen. Hiermee zorgen we

² Immers de starter kan over de aflossing 30 jaar doen. Dit leidt er toe dat wanneer dat de gemeente dan ook opnieuw voor 30 jaar de lening bij BNG aangaat met de daarbij behorende kosten.



ervoor dat de woningzoekenden van Montfoort en Linschoten ook echt in de eigen gemeente kunnen blijven wonen en zorgen we voor doorstroming in de woningmarkt in de gemeente.

Gemeente Montfoort heeft een doelgroepenverordening waardoor bij nieuwbouwprojecten betaalbare woningen voor lage en middeninkomens worden gerealiseerd én zorgt er tevens voor dat deze behouden blijven voor de doelgroep. De verordening regelt de maximum prijsgrenzen voor de woningcategorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.

Aandachtspunten/ kanttekeningen bij het raadsvoorstel

Aanpassing van de voorgestelde "verordening starterslening gemeente Montfoort 2025"

De voorliggende startersleningsverordening komt niet overeen met het modelverordening van de SVn. Er ontbreekt bijvoorbeeld een artikel waarin verwezen wordt naar de productspecificaties van SVn. Hierdoor wordt een product beschikbaar gesteld waarvan de voorwaarden onduidelijk zijn die van toepassing zijn op de starterslening.

Daarnaast kloppen een aantal verwijzingen niet. Zo staat in artikel 3 lid 1: *Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een starterslening mag aanvragen bij SVn.* De verwijzing moet artikel 4 en 5 zijn. Ook wordt het begrip verwervingskosten gehanteerd. Deze term wordt al jaren niet meer gebruikt.

Voor de uitvoerbaarheid van de regeling is het van belang dat deze overeenkomt met de modelverordening van de SVn en niet strijdig is met wet- en regelgeving en productspecificaties. In ieder geval moet artikel 2 en 8 uit worden gebreid met de zin: De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Montfoort en SVn. Anders ontstaat er een onwerkbaar situatie.

Andere gemeenten en de starterslening

In het raadsvoorstel is aangegeven dat andere gemeenten ook een starterslening hebben. Dit klopt, maar de situatie waarmee de starterslening daar is aangegaan ligt anders dan in de gemeente Montfoort. Montfoort is in 2010 gestart met een starterslening. In 2021 heeft de raad besloten om de regeling stop te zetten. Van de SVn-rekening courant is toen een opname van € 150.000 gedaan. In bijvoorbeeld Lopik is de starterslening nooit beëindigd. Zij hebben met hun keuze van het verhogen van het bedrag van de starterslening naar € 50.000 geen nieuwe financiële middelen hoeven aanwenden. Voor Montfoort geldt dit anders en moet er nu geld worden geleend om deze beschikbaar te kunnen stellen.

Inzet starterslening bij Park Rapijnen onwaarschijnlijk

In het raadsvoorstel wordt aangegeven om de starterslening o.a. in te zetten bij het nieuwbouwproject Park Rapijnen. De start van de verkoop van dit project zou een goede aanleiding kunnen zijn om te starten met het aanbieden van een starterslening, echter is de starterslening niet exclusief voor financieringsaanvragen voor nieuwbouwwoningen, maar ook voor het financieren van een bestaande koopwoning. Op het moment dat de starterslening aangevraagd kan worden kan het dan ook voorkomen dat niet alle beschikbare leningen exclusief worden ingezet voor Park Rapijnen.

De projectontwikkelaar van Park Rapijnen heeft kenbaar gemaakt dat de verkoop start per 11 maart a.s. De verkoop van de woningen in Park Rapijnen zal dan ook gestart worden voordat het voorstel is vastgesteld, de verordening is opgesteld en SVn de regeling heeft kunnen open stellen voor de gemeente. Daarnaast dient ook nog afstemming plaats te vinden met de ontwikkelaar zodat de regeling kan worden opgenomen in het verkoopproces om geïnteresseerden en potentiële kopers voldoende te informeren van de instellen van de starterslening.



Ambtelijk zal dit ook de nodige werkzaamheden verlangen en uitwerking vergen waardoor het niet mogelijk is om de starterslening voor dit project mee te kunnen nemen.

Aanvullend zijn er reeds 1500 inschrijvingen op Park Rapijnen, waarvan een significant aandeel uit Linschoten afkomstig is. Het invoeren van de starterslening schiet hierdoor het doel voorbij. De starterslening kan meerwaarde bieden bij andere projecten reeds in ontwikkeling in Montfoort en Linschoten.

Concluderend

Het college wilde aan u als initiatiefnemer de in deze memo opgenomen informatie meegeven zodat u een wel overwogen voorstel kunt voorleggen aan de raad over de inzet van een starterslening waaraan financiële consequenties verbonden zijn en er op andere wijze al wordt ingezet op het verbeteren van de positie van de starter van Montfoort en Linschoten.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT
de secretaris

de burgemeester

M.H. van der Veer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

Bijlage(n)

Raadsinformatiebrief dd 10 december 2024 "motie vreemd voorrang Montfoorters en Linschotenaren op nieuwbouwprojecten De Bleek fase 1 en Park Rapijnen en onderzoek startersleningen"