

Raadsvoorstel

Zaaknummer 1511324

Onderwerp:

Verhogen budget startersleningen

Vergaderdatum raad: 5 juni 2025

Geheim: Nee
Steller: Gert-Jan Hanning
Portefeuillehouder: Wethouder Jongenelen

Beslispunten

1. Het fonds Startersleningen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) aan te vullen met € 3.000.000,-.

Inleiding

De gemeente Vijfheerenlanden heeft een fonds voor startersleningen. Het betreft een revolverend fonds. Met dit fonds wil de gemeente starters op de woningmarkt de mogelijkheid bieden om een start te kunnen maken op de koopmarkt en daarmee ook aan de gemeente binden. Het budget in het stimuleringsfonds raakt naar verwachting in juni 2025 uitgeput.

Beoogd effect

Het voorstel beoogt starters van een koopwoning te helpen om de eerste koopwoning mogelijk te maken om zo:

1. Nieuwkomers meer kans op de markt te geven;
2. Jonge mensen te binden aan de gemeente;
3. Doorstroming op de woningmarkt te bevorderen;
4. Het gat tussen kopen en huren kleiner te maken.

Argumenten

1.1 Hiermee komt een bedrag beschikbaar om starters in Vijfheerenlanden de kans te bieden een betaalbare woning te kopen.

Een Starterslening is een lening die tot doel heeft om de aankoop van het eerste koophuis te stimuleren. De Starterslening is altijd een aanvulling op de normale hypotheek en overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis dat iemand wil kopen (inclusief bijkomende kosten) en het maximale bedrag dat de koper kan lenen. Hiervoor gelden de normen van de NHG (Nationale Hypotheek Garantie). De Starterslening heeft een looptijd van 30 jaar, de eerste 15 jaar is een rentevaste periode. De eerste drie jaar betaalt de lener geen aflossing en geen rente over de Starterslening. Een Starterslening is een vorm van een tweede hypotheek die valt onder de NHG.

In 2022 zijn er 25 startersleningen verstrekt en in 2023 43. In 2024 zijn er 62 verstrekt. Er is dus sprake van een toename van het aantal verstrekte startersleningen per kalenderjaar. Dit geeft aanleiding om nu een hoger bedrag beschikbaar te stellen dan de vorige keer (€ 3 miljoen in



plaats van € 1 miljoen). Met de voorgestelde aanvulling kunnen naar verwachting 100 aanvragers worden geholpen. Van de in totaal 419 verstrekte leningen zijn er inmiddels 168 volledig afgelost en daarom beëindigd (stand per 25 maart 2025). De hoofdaanvrager is op moment dat de hypotheek passeert gemiddeld 27 jaar.

Indien het fonds niet wordt verhoogd met € 3.000.000 kunnen we niet alle starters meer helpen. In de Verordening Starterslening gemeente Vijfheerenlanden is in artikel 3.2 vastgelegd dat de startersleningen alleen worden toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is. Het huidige budget raakt naar verwachting in juni 2025 uitgeput. Indien het budget niet wordt aangevuld, kan er pas een nieuwe starterslening worden verleend zodra er afgelost wordt op lopende leningen.

Risicoparagraaf

1.1 *Het niet (volledig) aflossen van de verstrekte leningen door starters.*

De financiële consequenties moeten, na besluitvorming door de gemeenteraad, worden verwerkt in de begroting. Uitgaande van de huidige systematiek houdt een bedrag van € 3.000.000 de volgende consequenties in: Aan het einde van de looptijd van de regeling, als alle leningen zijn afgelost, beschikt de gemeente weer over het volledige bedrag van € 3.000.000. In de tussentijd verliest de gemeente financieringsruimte van € 3.000.000 die anders voor andere doeleinden gebruikt had kunnen worden.

Deze wijze van dekking betekent wel dat het risicoprofiel van de gemeente Vijfheerenlanden verandert. Voor Startersleningen (NHG verplicht) die per 1 januari 2014 zijn verstrekt zijn de NHG regels gewijzigd en geldt er een eigen risico voor geldgevers van 10%. Uitgaande van een kans van 10% dat de verstrekte leningen gedeeltelijk niet worden terugbetaald, moet binnen het weerstandsvermogen van de gemeente Vijfheerenlanden een bedrag van € 300.000 worden opgenomen. Tot nu toe nam SVn het eigen risico helemaal voor eigen rekening. SVn heeft eind 2024 laten weten dat in elk geval tot 1 januari 2026 te blijven doen. Zolang SVn de verliesdeclaraties uit het eigen vermogen van SVn dekt zijn de risico's voor de gemeente Vijfheerenlanden nihil.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Ook mensen met een beperking kunnen in aanmerking komen voor een starterslening, indien zij voldoen aan de gestelde voorwaarden daarvoor.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

Bij SVn staat nu een bedrag uit van € 7,2 miljoen voor startersleningen. Het SVn verstrekt, administreert en ontvangt de rente en aflossing. Hiervoor "betaalt" de gemeente jaarlijks aan SVn een beheervergoeding van 0,5937 % van het uitstaande bedrag aan Startersleningen. Hier tegenover staat dat er een rentevergoeding over de verstrekte startersleningen wordt ontvangen. Per saldo betekent dit dat er bij het verhogen van de starterslening met € 3.000.000 meer wordt ontvangen. De financiële gevolgen van het verhogen van de fonds voor starterslening bij de SVn worden gedekt binnen het budget op de kostenplaats Treasury.



Participatieparagraaf

De plaatselijk actieve makelaars en hypotheekverstrekkers zijn reeds op de hoogte van het bestaan van het startersfonds. In de verordening starterslening is opgenomen dat de lening verstrekt kan worden zolang het budget in het fonds toereikend is om de aanvraag te honoreren.

Duurzaamheidsparagraaf

Het bedrag van de starterslening kan naast de aanschaf van de woning ook worden ingezet voor het verbouwen van de woning om deze bijvoorbeeld duurzamer te maken. Voor nieuwbouwwoningen geldt dat zij vanuit de gestelde bouweisen al duurzaam zijn.

Communicatieparagraaf

De aanvraag voor de starterslening kan gedaan worden via de website van de gemeente Vijfheerenlanden. De plaatselijk actieve makelaars en hypotheekverstrekkers zijn reeds op de hoogte van het bestaan van het startersfonds. In de verordening starterslening is opgenomen dat de lening verstrekt kan worden zolang het budget in het fonds toereikend is om de aanvraag te honoreren.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

W.J. (Judith) de Jonge

S. (Sjors) Fröhlich

