



VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Wethouder B.M.H. Brands
Commissie: Wonen en Werken

Documentnummer
649381

Datum voorstel: 24 september 2024
Onderwerp: Aanvraag krediet startersleningen

Zaaknummer
649371

Inleiding:

In augustus 2021 is door de gemeenteraad een besluit genomen om € 200.000 beschikbaar te stellen. Met dit bedrag is tienmaal een starterslening afgesloten. In april 2024 is een nieuw budget van € 200.000 beschikbaar gesteld. Van dit budget is momenteel nog de helft over. Dit geeft ruimte voor 4 startersleningen van € 25.000,-. Gelet op de vele ontwikkelingen van starterswoningen voorzien wij dat dit budget niet meer voldoende is. Er komen naar verwachting dit jaar nog 5 aanvragen binnen. Wij verzoeken daarom de gemeenteraad om extra krediet beschikbaar te stellen.

Geadviseerd besluit

1. Een nieuw eenmalig budget van € 200.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen, dat door Stichtingsfonds Nederlandse gemeenten (SVn), revolverend kan worden uitgeleend.
2. Alle aanvullende financiering- en beheerskosten mee te nemen in Voorjaarsnota 2025 en op te nemen in de jaarlijkse begroting.

Toelichting

1.1 Het verstrekken van startersleningen kan het verschil overbruggen tussen iemands maximale hypotheek en de koopprijs van de woning. Een starter kan dus net wat meer lenen. De krapte op de huizenmarkt is op dit moment nog steeds groot. Door de krapte op de huizenmarkt is er meer vraag naar woningen dan dat er aanbod is. Dit geeft een prijsopdrijvend effect, waardoor woningen duurder worden. Het college is van mening dat de starterslening niet direct het gevolg heeft dat een starter een woning kan kopen.

Indien een starter gebruik maakt van een SVn Starterslening heeft hij de volgende voordelen:

- *Eerste drie jaren geen rentekosten;*
- *Aflossing in 30 jaar;*
- *Mogelijkheid om de woning aan te kopen (zonder starterslening wellicht net niet mogelijk) of net iets meer te bieden dan de kredietmogelijkheden die de bank biedt.*

De volgende nadelen zitten aan de SVn Starterslening:

- *De overheid maakt de keuze dat meer geleend kan worden dan de spelregels van kredietverstrekkers toelaten. Direct na de kredietcrisis is het kredietverstrekkers met regelgeving onmogelijk gemaakt "teveel" krediet te verstrekken. Maatschappelijk was daar groot commitment over;*
- *De starterslening heeft een (mogelijk) prijsopdrijvend effect. Starters kunnen hun bod op de woningmarkt verhogen en zullen dat doen. Dat terwijl we nu al vinden dat de huizenprijzen de pan uitreizen;*

- *Extra afsluitkosten van € 750,- (bij de bank moeten ook afsluitkosten worden betaald);*
- *Provisiekosten NHG (bij de bank moeten ook provisiekosten NHG worden betaald);*
- *Rente staat vast voor een periode van 15 jaar. Dit betekent dat de rente na 15 jaar hoger of lager kan zijn dan de huidige rente. Dit is een onzekere factor;*

1.2 Sinds 2021 heeft de gemeente Boekel € 400.000 beschikbaar gesteld om SVn Startersleningen te verstrekken, waarvan de helft in april dit jaar nog beschikbaar is gesteld. Sinds 2021 zijn er 12 SVn Startersleningen verstrekt. Er is nog budget voor vier nieuwe aanvragen (€ 100.000). Voor dit jaar worden in ieder geval nog vijf verzoeken verwacht. In dit voorstel wordt aan u gevraagd om opnieuw een budget beschikbaar te stellen van € 200.000 plus aanvullende financiering- en beheerskosten voor het verstrekken van SVn Startersleningen. Gelet op het grote aantal starterswoningen dat nog gerealiseerd wordt in plannen De Burgt en de Schutboom is het te verwachten dat er naast de vijf verzoeken die verwacht worden, nog meer aanvragen gedaan zullen worden. De ervaring is dat niet voor elke starterswoning een starterslening wordt aangevraagd. Daarom wordt er nu niet méér budget gevraagd dan voor acht startersleningen (8 x €25.000 per lening = € 200.000).

2.1 De SVn Starterslening wordt verstrekt door het budget wat de gemeente ter beschikking stelt. Dus de gemeente stelt een lening van € 200.000 ter beschikking aan SVn. Hiervoor kan SVn minimaal 8 startersleningen verstrekken. De volgende kosten dient de gemeente hiervoor te maken:

- Verstrekken lening van € 200.000. Dit geld wordt door de starters geleend bij de SVn tegen een rentepercentage van 4,2%
- De gemeente betaalt (vanaf 2024) jaarlijks een beheersvergoeding aan SVn van € 2.295 excl. btw (+ CPI);
- De gemeente betaalt jaarlijks een (extra) vergoeding van 0,5736% (+ CPI) te berekenen over de restantschuld van de uitstaande leningen per einde kalenderjaar. In het eerste jaar gaat dit over een bedrag van circa € 1.000.
- De gemeente leent bij de BNG een bedrag van € 200.000 tegen een geldend rentepercentage van circa 4%.

Kanttekeningen

De starterslening is de eerste drie jaar maandlastenvrij. Het aflossingsdeel wordt betaald uit de combinatielening. Na de eerste drie jaar wordt over de lening rente betaald. De eerste drie jaar wordt er derhalve geen rente ontvangen en ontstaat een nadeel. Dit is beperkt, aangezien de marktrente op dit moment uiterst laag is. Na de periode van 3 jaar wordt, afhankelijk van de hertoetsing, rente betaald over de starterslening.

De starterslening wordt geborgd door NHG. Dit is een belangrijke zekerheid voor zowel de starter als de gemeente.

Startersleningen worden altijd verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie. Een hypotheek met NHG betekent, dat de hypotheekverstrekker, in dit geval de gemeente, de garantie heeft dat de hypotheek volledig wordt terugbetaald. De gemeente heeft dus zekerheid en loopt minder risico.

De combinatielening valt niet onder de borging van het NHG. Dit kan ongunstig zijn voor zowel de starter als de gemeente. Het bestuur van SVn heeft daarom besloten dat in geval van een verliesdeclaratie bij NHG de resterende combinatielening voor rekening van SVn komt. Hiermee reduceert SVn het risico van gemeenten tot nagenoeg nihil.

Financiën

Voor het verstrekken van startersleningen is budget benodigd van € 200.000 dat door SVn kan worden uitgeleend ten behoeve van de startersleningen. De aanvullende financiering- en beheerskosten in 2024

worden meegenomen in de Voorjaarsnota 2025. Dit bedraagt 0,5736%¹ over het restant van de uitstaande leningen per einde kalenderjaar, plus de vaste beheersvergoeding van € 2.295².

Participatie

Niet van toepassing.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Communicatie/publicatie

Indien wordt besloten een nieuw budget beschikbaar te stellen voor SVn Startersleningen wordt dit bekend gemaakt op de website van de gemeente Boekel, social media (Facebook) en het plaatselijk blad "Boekels weekblad Boekel & Venhorst".

Uitvoering/Vervolg

De Verordening Starterslening blijft van toepassing.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel,

De secretaris

De burgemeester

J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlage(n)

Niet van toepassing.

¹ Peiljaar 2024

² Peiljaar 2024