

Raadsvergadering d.d. 26 oktober 2023

Zaaknummer	Z-23-464178
Documentnummer	DOC-23-722708
Onderwerp	Budget startersleningen
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van d.d. 26 september 2023;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

overwegende dat het nodig is om extra budget beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen;

b e s l u i t

1. Voor het verstrekken van startersleningen € 1.000.000,- beschikbaar te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 26 oktober 2023,

De griffier,

De voorzitter,



Ter besluitvorming

Onderwerp

Budget startersleningen.

Aanleiding

De Starterslening vult het verschil op tussen de prijs van een huis en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen bij de bank. De Starterslening is altijd een aanvulling op een eerste hypotheek bij een andere geldverstrekker. Een huis dat onbetaalbaar lijkt, kan zo soms toch gekocht worden.

De Starterslening kent de eerste drie jaar geen maandlasten. Na afloop van deze drie jaar betaalt de starter in principe gewoon rente en aflossing, tenzij het inkomen daartoe op dat moment ontoereikend is. Dan kan op verzoek van de starter een hertoets plaatsvinden, waarbij de hoogte van het verschuldigde maandbedrag voor een volgende periode wordt vastgesteld.

Fonds met revolverende werking

SVn (stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) beoordeelt en verstrekt de lening. Na toekenning vanuit de gemeente kan de lening door de starter bij SVn worden aangevraagd. SVn beheert het fonds waaruit de Starterslening wordt verstrekt. Dit is een fonds met een revolverende werking. Dat wil zeggen dat het uitgeleende geld in de vorm van rente en aflossing terugkomt naar de gemeente. Zo kan het geld weer gebruikt worden voor nieuwe leningen. In de periode 2011-heden zijn de volgende bedragen beschikbaar gesteld, afgelost en daar is ook weer rente over ontvangen:

Storting gemeente Medemblik	€ 3.797.374,97
Ontvangen aflossing	€ 2.258.274,42
Ontvangen rente	€ 290.270,46

In het afgelopen jaar zijn er veel toekenningen geweest voor startersleningen. Naast dit voorstel om het budget te verhogen, ligt een voorstel om de verordening aan te passen. Door meer voorwaarden te stellen aan binding met de gemeente Medemblik en door de maximale koopsom voor het verstrekken van een starterslening aan te passen aan de Rijksdefinitie van een betaalbare koopwoning (maximale koopsom € 355.000,-), is er wel een mogelijkheid voor starters om een starterslening aan te vragen, maar blijft het budget alleen beschikbaar voor starters die een betaalbare koopwoning willen kopen en een binding met onze gemeente hebben.

Woningmarkt

Met de huidige hoge hypotheekrente is het voor starters nog moeilijker geworden om een hypotheek voor een eerste woning af te sluiten. Het voorstel is daarom om 1 miljoen euro bij te storten, zodat starters een steuntje in de rug kunnen krijgen bij het kopen van hun eerste woning.

Voor het verstrekken van startersleningen is nog € 47.840,74 beschikbaar (peil 03-08-2023). Het saldo is toereikend voor nog 1 lening, uitgaande van de maximale starterslening ad € 35.000,-. Als er geen geld wordt bijgestort, kunnen er leningen geweigerd gaan worden.

In juni 2022 is er ook 1 miljoen euro bijgestort. Er is toen aangegeven circa 2 jaar met het bijgestorte budget vooruit te kunnen. Het aantal toegekende startersleningen is heel hard gegroeid, waardoor het budget na ruim 1 jaar niet meer toereikend is.

Toegekende Startersleningen 2011-heden

Wij zien dat het aantal verstrekte startersleningen toeneemt en duidelijk in een behoefte voorziet. Dit jaar zijn t/m 3 augustus al bijna evenveel leningen verstrekt dan in de jaren ervoor in het gehele jaar. De reden daarvoor is de (relatieve) afkoeling van de markt, waardoor starters iets minder moeite hebben met het vinden van een woning ten opzichte van andere woningkopers. Desalniettemin voorziet de starterslening wel nog steeds in de behoefte. Want hoewel de markt enigszins is afgekoeld, zijn de woningen voorsnog niet betaalbaarder geworden door stijging van de hypotheekrente.

Als de aanvragen en toekenningen van Startersleningen in dit tempo doorgaan, worden er dit jaar 44 leningen verstrekt.

In de periode dat de gemeente Medemblik in zijn huidige samenstelling bestaat (vanaf de laatste fusie in 2011) tot en met nu zijn er totaal 186 startersleningen verstrekt door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn):

Jaartal	Aantal verstrekte leningen
2011	4
2012	6
2013	9
2014	11
2015	5
2016	14
2017	3
2018	16
2019	14
2020	27
2021	26
2022	26
2023*	25

Overzicht aantal door de SVn verstrekte leningen in de periode 2011 t/m heden

** t/m 03-08-2023*

Voor 2023 wordt een totaal van 44 verwacht.

Voorstel

1. Voor het verstrekken van startersleningen € 1 miljoen euro extra beschikbaar te stellen.

Beoogd resultaat

1.1 We vergroten en verbeteren het woon- en huisvestingsaanbod

Argumenten

- 1.1 *Het budget voor het verstrekken van startersleningen is bijna op.*

Na bijstorting is € 1.047.840,74 beschikbaar. Daarmee kunnen 29 maximale leningen van € 35.000,- worden verstrekt, geen rekening houdend met het revolverend karakter van het fonds. Door aflossing komt het uitgeleende geld terug in het revolverend fonds en is het weer beschikbaar voor nieuwe leningen.

- 1.2 *Een starterslening geeft meer starters de kans om in de huidige markt met relatief hoge hypotheekrentes en hoge huizenprijzen een huis te kunnen kopen.*

De hoge rente zorgt voor hogere hypotheeklasten. Daardoor is het voor starters moeilijker om het bedrag dat nodig is om een eerste huis te kopen, te kunnen lenen. De Starterslening vult het verschil op tussen de prijs van het huis en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen bij de bank.

Kanttekeningen

- 1.1 *De starterslening is een tweede hypotheek. De schuldeiser met het eerste hypotheekrecht gaat voor. Voorwaarde is wel dat de eerste hypotheek onder NHG-borg wordt afgesloten. De starterslening valt ook onder de NHG. Dat maakt dit risico aanvaardbaar.*

- 1.2 *Bij verkoop van de woning moet de lening worden afgelost. Als de woning niet wordt verkocht, moet de starterslening (zoals elke hypotheek) na 30 jaar zijn afgelost.*
- 1.3 *Een starter die niet voldoet aan de NHG-voorwaarden, bijvoorbeeld omdat hij nalatig is in het onderhoud, draait zelf op voor het risico.*
- Als bij verkoop van de woning dan een schuld overblijft en de starter geen middelen heeft om de starterslening af te lossen houdt de gemeente een vordering op de starter. Hoewel zo'n situatie zich nog niet heeft voorgedaan, ligt hier een risico voor de gemeente.

Financiën

Dit voorstel heeft een beperkt financieel effect. De gemeente hoeft hier geen (langlopende) lening af te sluiten. Daarmee zijn er met dit voorstel geen rentekosten gemoeid.

Samenvatting

Het budget voor startersleningen is niet meer toereikend. Om starters toch een kans te geven om hun eerste huis te kopen, dient het budget aangevuld te worden. We stellen aan de raad voor om dit budget met 1 miljoen euro aan te vullen.

Uitvoering/evaluatie

Na goedkeuring door de raad maken we een renteloze lening over aan SVn. SVn draagt zorg voor de uitvoering van de Starterslening.

Na een jaar zal de Verordening Starterslening 2023 worden geëvalueerd.

Communicatie

Met de afdeling Communicatie is afgesproken dat we een pers- en nieuwsbericht uitsturen na vaststelling van het voorstel door het college. De webpagina wordt aangepast na vaststelling door de raad.

Bijlagen

Geen.

Commissie d.d. 12 oktober 2023