

Raadsvragen met antwoord

Nummer	: 124-15
Onderwerp	: Startersleningen
Portefeuillehouder	: drs. A.A. van Nieuwkerk
Contact via	: Regio Team
Datum	: 26 januari 2022

Vragen van de fractie van VVD aan het college van burgemeester en wethouders (gesteld tijdens de voorbereidende raad op 20 januari 2022):

Vraag 1

Wat zijn de specifieke financiële risico's van de startersleningen voor de gemeente?

Antwoord 1

Bij hypothecaire leningen treden er in 3 situaties problemen op:

- Het wegvallen van inkomen (arbeidsongeschiktheid en werkloosheid);
- Scheidingen (16% van de huwelijken de afgelopen 10 jaar);
- Stijgende rente.

Voor de geldverstrekker is dit probleem er dan vooral indien er slechts een gering verschil zit tussen de waarde van de woning en de hoogte van de lening.

Indien de lening nog maar een korte looptijd heeft of indien er sprake is van een dalende woningwaarde kan dit tot verlies van de oorspronkelijke hoofdsom leiden. Deel van dit risico wordt opgevangen door de NHG. Vanaf 2011 wordt de achtervang van de NHG gevormd door het Rijk (de gemeenten staan nog garant van voor 2011 verstrekte NHG leningen). Zolang ook startersleningen onder de NHG garantie vallen is het risico daarom gering. De NHG probeert gedwongen verkoop te voorkomen door bij problemen in overleg met de geldverstrekker te gaan en indien nodig onder bepaalde voorwaarden de hypotheek af te lossen.

In een markt met stijgende huizenprijzen is het risico beperkt. Huizenprijzen in Nederland zijn de afgelopen periode steeds verder opgelopen. Hier liggen twee oorzaken aan ten grondslag:

- Lage rente (goedkoop geld);
- Tekort aan huizen.

Ook starterleningen dragen bij aan het opdrijven van de huizenprijzen.

Het tijdperk van "quantitative easing", het laag houden van de rente door het opkopen van obligaties door de centrale banken begint een eind te komen. De uitbreiding van de obligatie portefeuilles door de centrale banken wordt gestopt en er wordt al nagedacht over het afbouwen van de portefeuilles in de toekomst. Ook worden er al inschattingen gemaakt en uitspraken gedaan over rente verhogingen voor het komende jaar en het jaar daarop.

Of en in hoeverre deze rente verhogingen zullen gaan leiden tot een daling van de huizenprijzen in de Nederlandse markt met een woningtekort is niet in te schatten. Dat geldt ook voor het inschatten van het effect wat de overige variabelen (werkeloosheid en scheidingen) op de terugbetaling van de door ons verstrekte lening zullen hebben. Dat hangt van privé omstandigheden en de conjunctuur af.

Wat wel in te schatten is dat is het maximum risico dat we lopen, dat is namelijk gelijk aan het maximum van de ingeschatte leningen. Daarbij is gekozen voor een bedrag van € 200.000,--. Voor ieder bedrag geldt precies hetzelfde. Het exacte risico is niet in te schatten, maar het bepaalt wel het maximale risico.