

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
10 december 2024

Agendapunt

Nummer
24int05188

Onderwerp
Starterslening

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel

Het college stelt de raad voor om het fonds voor de Starterslening aan te vullen met een bedrag van € 900.000. Daarnaast wordt voorgesteld om de verordening voor de starterslening aan te passen op de punten van maximale woningwaarde en maximale leensom. De maximale woningwaarde waarvoor een lening kan worden aangevraagd, wordt verlaagd naar € 390.000, in lijn met landelijke richtlijnen voor betaalbaarheid. Tegelijkertijd wordt de maximale leensom verhoogd naar € 40.000, zodat starters extra financiële ruimte krijgen bij het kopen van een woning.

1 Inleiding

De Starterslening wordt verstrekt uit een revolverend Startersfonds dat door de gemeente bij de SVn (Stichting stimuleringsfonds Volkshuisvesting nederlandse gemeenten) is ingesteld. De Starterslening is een aanvullende lening bovenop de eerste hypotheek. De starterslening is bedoeld voor mensen die hun eerste huis kopen. De maximale koopsom van de woning mag niet meer bedragen dan de actuele normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voor 2024 is dat €435.000. De hoogte van de starterslening bedraagt maximaal 20% van de totale kosten voor het in eigendom krijgen van de woningen, met een maximum van € 35.000.

Sinds 2008 voert de gemeente Borne de Starterslening. Het doel daarvan is het voor starters op de woningmarkt mogelijk maken op eigen kracht een koopwoning te financieren.

In mei 2017 heeft de gemeenteraad de gewijzigde verordening Starterslening vastgesteld.

Op 30 januari 2024 heeft uw raad besloten:

1. Het fonds ten behoeve van de Starterslening Borne voor het jaar 2024 te voeden met een bedrag ad € 300.000,- en de hieruit voortvloeiende structurele exploitatielasten ad € 1.500,- ten laste te brengen van de kostenplaats Wonen en Bouwen.

2. Het fonds voor de daarop volgende twee jaar (2025 en 2026), afhankelijk van de evaluatie, telkens met ingang van het boekjaar aan te vullen tot een bedrag ad € 300.000,- en ook de hieruit voortvloeiende exploitatielasten ten laste te brengen van het budget Wonen en Bouwen.

De evaluatie voor het extra budget voor 2025 is aanleiding voor dit voorstel.

2 Beoogd resultaat

Starters op de woningmarkt in de gelegenheid stellen een eerste koopwoning aan te kopen, indien het inkomen op het moment van aanvragen nog onvoldoende is.

3 Argumenten

1.1. De evaluatie laat zien dat de starterslening voorziet in een behoefte

In de afgelopen jaren zijn jaarlijks tussen de 9 en 18 startersleningen verstrekt. De leningen zijn, op één na, verstrekt ten behoeve van een woning in de bestaande bouw.

1.2. De vraag naar leningen is groter dan de beschikbare middelen in het fonds

Er zijn in 2024 tot 1 november 2024 18 leningen verstrekt, daarnaast zijn 9 leningen aangevraagd en nog in behandeling. Indien alle 9 aanvragen worden toegekend ontstaat er een tekort in het fonds van € 300.000. Bij de verstrekking van 18 leningen is, uitgaande van een maximale leensom van € 35.000, op jaarbasis een bedrag van € 630.000 nodig. Bij een storting van €300.000 cf. raadsbesluit van januari 2024 kunnen alleen de reeds aangevraagde leningen uit 2024 in 2025 nog worden verstrekt. Jaarlijks wordt op dit moment ongeveer € 60.000 teruggestort in het fonds vanuit openstaande leningen.

1.3. De leensom past niet meer bij de actuele situatie op de woningmarkt

De gemiddelde koopsom van een woning in Borne is gestegen van € 228.279 in 2010 naar € 378.701 in 2023. De betaalbaarheid van een woning voor een gemiddeld inkomen is gedaald van ongeveer 50% in 2017 naar ongeveer 25% in 2023. In Borne zijn minder betaalbare woningen beschikbaar dan in de steden. De leensom is sinds 2017 niet meer gewijzigd, terwijl de betaalbaarheid sterk is afgenomen.

1.4. De maximale woningwaarde op basis van NHG sluit niet aan bij de betaalbaarheidsgrens van het rijk.

De betaalbaarheidsgrens was tot 2023 door het rijk gekoppeld aan de NHG grens. In 2023 is dit losgelaten, omdat de grens van de NHG niet meer past bij de betaalbaarheidsnormen. Het rijk heeft de betaalbaarheidsgrens in 2024 vastgelegd op € 390.000. Gelet op de het feit dat de starterslening bedoeld is voor de aankoop van je eerste woning is het wenselijk hierbij aan te sluiten.

2.1 Met een extra fondsstorting kunnen ook in 2025 starterslening worden verstrekt.

Door de extra storting in het fonds kunnen alle aanvragen in 2024 worden toegekend. En kunnen ook in 2025 startersleningen worden verstrekt.

2.2. Aanpassing van de verordening zorgt voor reële leensom en woningwaarde

De maximale woningwaarde van de starterslening is gekoppeld aan de NHG. Deze grens is door de rijksoverheid losgelaten, omdat deze niet meer als betaalbaar kan worden gezien, zeker niet voor starters. In 2024 is de door het rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens €390.000.

De maximale leensom van € 35.000 is sinds 2017 niet gewijzigd, terwijl de woningprijzen in de afgelopen jaren zijn gestegen. Met de aanpassing van de verordening zijn de leensom en de woningwaarde passend bij de actuele situatie.

4 Kanttekeningen

2.1. het is niet uit te sluiten dat er meer aanvragen om een starterslening worden ingediend en dat het budget niet toereikend is voor alle aanvragen.

Jaarlijks wordt bekeken aan de hand van het aantal aangevraagde leningen of het wenselijk is extra budget aan het fonds toe te voegen.

2.2. Het risico bestaat dat niet alle leningnemers het geleende geld kunnen terugbetalen.

Leningnemers betalen het geleende geld in termijnen terug binnen de afgesproken looptijd terug. Het risico bestaat dat niet alle leningnemers dit kunnen en dat de gemeente uiteindelijk minder geld terugkrijgt dan dat in lening is uitgezet. De ervaring leert echter dat de kans op default erg klein is.

5 Kosten, baten en dekking

Om dit fonds voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen toereikend te maken wordt voorgesteld het fonds voor 2025 te voeden met €900.000.

De € 900.000 bestaat uit een tekort van 300.000 voor de aangevraagde leningen in 2024 en 600.000 voor leningen in 2025. Daarbij wordt uitgegaan van ca. 18 leningen ad € 35.000 gemiddeld per jaar. Voor 2026 wordt bij de nota kaderstelling 2026 opnieuw gekeken of er voor de starterslening budget nodig is.

Hiermee kunnen, uitgaande van een gemiddelde leensom van € 35.000, 25 leningen worden verstrekt. De starterslening wordt door de gemeente gefinancierd uit een gemeentelijk revolverend fonds, dat is ondergebracht bij SVn. De jaarlijkse beheerskosten voor het door SVn te beheren fonds, van 0.5% op jaarbasis van het totaal verschuldigde bedrag van alle schuldenaren, wordt als exploitatielast gedekt vanuit de kostenplaats Wonen en Bouwen. Uitgaande van een bedrag van € 900.000 betekent dit een bedrag van maximaal € 4.500. Dit budget is regulier beschikbaar. Hiervoor is geen begrotingswijziging noodzakelijk. Dit bedrag van € 900.000 wordt in een extern fonds gestort en is als mutatie op de balans zichtbaar. Dit leidt niet tot een begrotingswijziging.

6 Vervolg na besluitvorming

Voorstel is om na het raadsbesluit hierover te communiceren via een persbericht en sociale media.

Voorstel

1. Het fonds voor de Starterslening aan te vullen met € 900.000;
2. De verordening tot wijziging van de verordening starterslening gemeente Borne 2017 vast te stellen.

Bijlage(n)

24int05196 raadsbesluit

24int05200 evaluatie starterslening

Borne, 5 november 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

J. Meijerink

drs. J.H.R. Pierik