

Emmeloord, 15 april 2025.

Onderwerp

Starterslening gemeente Noordoostpolder.

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het plafond voor de starterslening te verhogen met € 1.000.000.
2. De 11^e wijziging van de programmabegroting 2025 vast te stellen.

Doelstelling

Bevorderen van doorstroming op de woningmarkt.

Inleiding

In het coalitieakkoord "Ruimte voor elkaar" staat onder Ambitie 1 dat de starterslening een goede manier is om starters op weg te helpen. De starterslening is een hypothecaire lening en kan tot op bepaalde hoogte het verschil overbruggen tussen de prijs van een woning en het bedrag dat maximaal geleend kan worden bij een geldverstrekker. De starterslening is dan ook een stimuleringsmaatregel om het kopen van een woning voor starters toegankelijker te maken. Gemeente Noordoostpolder biedt momenteel al circa 15 jaar een starterslening aan. Op 3 juni 2024 zijn de voorwaarden voor deze starterslening aangepast en is er € 1.000.000 toegevoegd aan het beschikbaar gestelde budget. Er zijn afgelopen periode 21 leningen verstrekt en er staan nog 6 reserveringen. Reserveringen zijn startersleningen die nog moeten passeren bij de notaris maar dus al wel zijn aangevraagd. Er is totaal € 1.654.000 gestort door gemeente Noordoostpolder. Wegens succes is het plafond van het fonds bijna bereikt. Dit voorstel gaat over het opnieuw toevoegen van € 1.000.000 aan het plafond voor de starterslening. Hiermee komt het totaal gestorte bedrag op € 2.654.000.

Beleidsreferentie

- Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder.
- Coalitieakkoord 2022 - 2026 Ruimte voor elkaar.

Argumenten

1.1 Door het beschikbare budget te verhogen hebben meer starters de mogelijkheid om gebruik te maken van de starterslening

Het beschikbare budget voor de starterslening is bijna op. Het is lastig schatten maar de verwachting is dat medio mei 2025 het kredietplafond bereikt zal worden. De € 1.000.000 die vorig jaar is toegevoegd is dan volledig ingezet. Dit maakt duidelijk dat de starterslening in een flinke behoefte voorziet. Door aanvullend budget beschikbaar te stellen kunnen meer starters gebruik maken van de starterslening.

1.2 Zo kan continuering van de uitvoering van de Verordening Starterslening Noordoostpolder worden geborgd

Door het succes van de starterslening is op korte termijn de bodem van het budget voor startersleningen in zicht. Om te voorkomen dat er geen startersleningen meer verstrekt kunnen worden, wordt de gemeenteraad gevraagd het fonds voor startersleningen met € 1.000.000 te verhogen. De starterslening bestaat circa 15 jaar in de Noordoostpolder. Er is tot op heden totaal € 1.654.000 gestort door gemeente Noordoostpolder. Vanaf de start in 2010 is er in totaal € 2.100.000 aan startersleningen verstrekt. De starterslening is een revolverend fonds. Dit betekent

dat er maandelijks geld terugvloeit in het fonds middels betaalde rente en reguliere aflossingen. Het kan voorkomen dat eerst een pas op de plaats moet worden gemaakt alvorens een nieuwe starterslening kan worden gehonoreerd omdat het budget voor startersleningen voor dat moment niet toereikend is. De initiële stortingen plus te ontvangen rente en aflossing minus de kosten voor beheer van het startersleningenfonds vormen hiervoor het plafond.

1.3 Er zijn tot op heden nooit problemen geweest bij aflossingen

Tot nu toe zijn er in Noordoostpolder geen ervaringen met wanbetaling. Om te voorkomen dat een starter (in de toekomst) niet genoeg financiële draagkracht heeft om de starterslening aan te gaan, wordt een krediettoets uitgevoerd door SVn. Ook vindt er na drie jaar een evaluatie plaats om de financiële situatie op dat moment te bekijken. Hoewel een starterslening dus bovenop de maximale leencapaciteit (volgens de gedragscode hypothecaire financiering) komt, gaat men ervan uit dat door inkomensstijging van de starter de financiering op de middellange en langere termijn bekeken toch passend is. Een starterslening kan alleen afgesloten worden naast een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie. Sinds 1 januari 2014 geldt een eigen risico van 10% op verliezen bij NHG-hypotheek. SVn neemt dit eigen risico tot op heden volledig voor haar rekening.

2.1 Er is een wijziging van de programmabegroting 2025-2028 nodig

Om het beschikbare plafond voor de startersleningen te verhogen met € 1.000.000 is een wijziging van de programmabegroting 2025-2028 nodig. De benodigde financiële middelen ad € 1.000.000 wordt van de vrije ruimte binnen de reserve beleidsplan afgezonderd en toegevoegd aan de bestemmingsreserve Startersleningen.

Kanttekeningen

1.1 We weten niet hoe snel dit aanvullend budget op is

Het doel van het aanvullend beschikbaar stellen van € 1.000.000 is om zoveel mogelijk starters met een band met Noordoostpolder, die aangewezen zijn op een starterslening voor het kopen van een woning, een lening te kunnen verstrekken. Het vorig jaar beschikbaar gestelde budget is ongeveer in één jaar tijd in gebruik genomen. Dat zou nu ook weer het geval kunnen zijn. Het is dus erg lastig om te stellen wanneer het budget toereikend is om aan de behoefte te kunnen blijven voldoen. Als het kredietplafond wordt bereikt zullen nieuwe aanvragen (tijdelijk) niet mogelijk zijn. Dit maakt het instrument onbetrouwbarder en verslechtert de mogelijkheden van de koopstarter tijdelijk.

1.2 Aanvulling van de starterslening blijft een kostenpost

Hoewel de starterslening een revolverend fonds is zullen de middelen wel beschikbaar gesteld moeten worden. Dit houdt in dat de gemeente voor de gehele looptijd van de starterslening niet over deze middelen kan beschikken. Het geld dat het fonds in gaat kan niet ingezet worden voor andere doeleinden en heeft zo dus invloed op toekomstige gemeentelijke investeringen.

1.3 Het betalingsrisico blijft aanwezig.

Het risico van niet terugbetalen door de inwoner blijft hoewel beperkt geacht op basis van gegevens uit het verleden aanwezig. Tot op heden is het nog niet voorgekomen dat de gemeente een starterslening wegens wanbetaling of faillissement oninbaar heeft moeten verklaren. Voor de Starterslening geldt ook een borgstelling door het WEW (Waarborgfonds Eigen Woningen), de NHG (Nationale Hypotheek Garantie). Zoals aangegeven zijn sinds 1 januari 2014 de NHG regels gewijzigd. Het Kabinet heeft besloten tot invoering van een eigen risico voor geldverstrekkers op verliezen van nieuwe NHG-hypotheek. Op iedere verliesdeclaratie wordt een korting van 10% (eigen risico) op het verlies toegepast. Het SVn bestuur heeft de regeling om deze 10% eigen risico voor samenwerkingspartners bij verliesdeclaraties uit het eigen vermogen van SVn te voldoen.

Planning/uitvoering

Na uw besluit zal het budget worden overgeheveld naar SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) die het beheer en de uitvoering van de regeling voor de starterslening verzorgen.

No. 25.0000516-3

Bijlagen

Geen.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : de heer S. Brands, (0527) 63 34 03; s.brands@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2025, no. 25.0000516;

gelet op artikel 189 en 192 van de Gemeentewet

B E S L U I T:

1. Het plafond voor de starterslening te verhogen met € 1.000.000.
2. De 11^e wijziging van de programmabegroting 2025 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 10 juni 2025.

De griffier, de voorzitter,