

Onderwerp

Verstrekken middelen voor het continueren van de Starterslening

Opsteller	Roelof Veen	Behandeldatum	28 januari 2025
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	G. Visser		

Advies

1. Gefaseerd maximaal € 7 miljoen euro aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beschikbaar te stellen, ten behoeve van het verstrekken van een starterslening aan koopstarters in Nijmegen.
2. De brief aan de raad waarin we informeren over de stand van zaken van de startersleningen vast te stellen.

Aanleiding

De starterslening is een succes. Het aantal aanvragen neemt toe. Vorig jaar heeft het college een budget van €6,5 miljoen beschikbaar gesteld om te voorzien in startersleningen voor de komende twee jaar. Echter de lening is zo populair dat het vorig jaar toegekende budget onvoldoende is om het komende jaar nog leningen te verstrekken. We willen daarom opnieuw extra middelen beschikbaar stellen, zodat we ook in 2025 startersleningen kunnen verstrekken.

De starterslening is bedoeld om koopstarters te ondersteunen bij de aankoop van hun eerste huis. Zij kunnen maximaal €35.000 lenen voor huizen met een koopprijs tot maximaal de NHG-grens.

Beoogde impact

We willen koopstarters ook het komende jaar in staat stellen om met de hulp van een starterslening hun eerste woning te kopen. Dit voorstel heeft een relatie met het programma Wonen en Stedelijke Ontwikkeling en sluit aan bij de volgende ambitie en doel:
Ambitie: we zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.

Doel: We hebben voldoende goede woningen voor studenten en starters.

Argumenten

1.1 De starterslening blijft beschikbaar.

De vraag naar startersleningen is de afgelopen periode sterk gestegen. Enerzijds door de stijging van de hypotheekrente waardoor de financieringsruimte voor koopstarters afneemt. Anderzijds doordat het product steeds bekender wordt. Juist in de huidige marktsituatie kunnen koopstarters de steun in de rug van een starterslening goed gebruiken. Daarom willen we de starterslening continueren.

1.2 De starterslening wordt besteed zoals bedoeld.

In 2022 heeft de raad de koopprijsgrens aangepast om de doelgroep voor startersleningen te verruimen. Daaraan is veel bekendheid gegeven. Sindsdien stijgt het aantal aanvragen. De startersleningen worden gebruikt voor de aanschaf van zowel goedkope woningen als betaalbare woningen. Starters kopen voornamelijk bestaande woningen. Ongeveer 15%

van gekochte woningen tot aan de NHG-grens in 2023 ging gepaard met een starterslening. Daaruit blijkt dat de starterslening voorziet in de behoefte en dat de lening wordt gebruikt zoals bedoeld. We doen dus het goede. Wel blijven we monitoren hoe het aantal aanvragen zich het komende jaar ontwikkelt en voor welke prijsklasse woningen ze worden ingezet.

1.3 Er is budget nodig voor 2025 en verder

De vorig jaar ter beschikking gereserveerde middelen zijn al uitgeleend. Dit door de snellere stijging dan voorzien. Zonder een extra storting zouden we nu nee moeten verkopen.

In heel 2022 zijn er 71 leningen verstrekt, in 2023 waren dat er 149 en medio december 2024 zijn er al 181 leningen verstrekt en wachten nog 60 aanvragen op afhandeling door SvN

De leningen die per aanvrager verstrekt worden zijn maximaal €35.000 en gemiddeld €33.000 (periode 2021-2024).

Uitgaande van het aantal verstrekte leningen in 2023 en 2024 verwachten we in 2025 uit te komen op ongeveer 250 leningen. Om de lening mogelijk te blijven maken in 2025 (en eventueel verder als er minder aanvragen komen), is ongeveer €8.000.000 nodig. Aangezien er ongeveer €1.000.000 per jaar wordt terugbetaald vanuit de openstaande leningen zal met het beschikbaar stellen van 7 miljoen euro het komende jaar beschikbaar blijven. Deze bedragen vloeien op termijn terug, wanneer de leningen worden afgelost. Het werkt daarmee als een revolving fund. Omdat de aflossingen over lange termijn verspreid zijn is dat nog niet voldoende en is nu een extra budget nodig.

2.1 We informeren de raad over het succes van de startersleningen.

In 2022 heeft de raad met de nieuwe verordening de doelgroep voor de starterslening vergroot. Via bijgevoegde raadinformatiebrief informeert u de raad over het beleidsmatige en financiële effect van die aanpassing. Dit sluit aan bij de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 waarin de raad heeft aangegeven door te gaan met het ondersteunen van starters via de starterslening.

Kanttekeningen

1.1 Het budget is sneller opgebruikt dan verwacht.

Er zijn meer startersleningen aangevraagd dan in 2024 begroot. Dat komt door een combinatie van redenen: vergroting van de doelgroep in 2022, de bekendheid die eraan is gegeven, de stijging van de rente en de nog steeds krappe woningmarkt. Hoe zich dit de komende jaren gaat ontwikkelen is onzeker. Daarom prognotiseren we op basis van het aantal leningen dat het afgelopen jaar is toegekend. De kans is groot dat ook de komende jaren eenzelfde bedrag zal moeten worden bijgestort. Daarom blijven we monitoren hoe de markt en het aantal startersleningen zich ontwikkelen om te bepalen of we nog steeds het goede doen of dat bijstellingen nodig zijn in de toekomst.

1.2 De gemeente trekt vreemd vermogen aan

Om de leningen te kunnen verstrekken trekt de gemeente vreemd vermogen aan en stort dit in het fonds bij SvN. Aan het aantrekken van geld zijn kosten voor rente en risicodekking verbonden. Ook rekent de SvN ons 0,57% beheerskosten over het uitstaande bedrag. Voor de door aanvrager te betalen rente sluiten we aan bij de actuele rentetarieven van SvN voor stimuleringsleningen. De rente van het SvN ligt iets hoger dan de rente die wij als

gemeente moeten betalen voor het op de markt aantrekken van deze gelden en waarmee we rekenen in de stadsbegroting. Het positieve renteververschil zetten we in ter dekking van de beheerskosten van de SVn. Dus feitelijk is de regeling budgettair neutraal. Verder zijn de risico's laag: SVn is een betrouwbare partner en de leningen voldoen aan de eisen die gesteld worden aan hypothecaire producten.

Financiën

Het verstrekken van leningen is de bevoegdheid van ons college. Door aan de SVn gefaseerd maximaal € 7.000.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het verstrekken van de Starterslening lening continueren we deze regeling.

De €7.000.000 zal onderdeel uitmaken van onze algemene financiering en wij zullen dit geld inlenen voor zover nodig. De rente, baten en lasten die hiermee samenhangen verantwoorden wij op het taakveld Treasury.

De inzet van deze financiële middelen revolveren, wat inhoudt dat aflossingen op de verstrekte leningen worden gebruikt voor het verstrekken van nieuwe leningen. De gelden die de gemeente verstrekt komen pas terug als we deze regelingen stoppen. SVn gaat deze leningen uitvoeren en het fondsen beheren.

Door deze transactie verandert onze balanspositie marginaal. Zo wordt de post lang vreemd vermogen verhoogd. Daartegen over staat voor hetzelfde bedrag een verhoging van de post verstrekte leningen.

Vervolg

Na het aantrekken en verstrekken van de middelen aan SVN wordt de starterslening in 2025 of langer gecontinueerd.

Bijlage(n):

- Brief aan de raad Resultaten en nieuwe middelen startersleningen
- Overzicht Statersleningen 2022 t/m 2024