

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Roelof Veen
r.veen@nijmegen.nl
T +31615243374

Ons kenmerk

D250050139

Datum 28 januari 2025
Onderwerp Resultaten en nieuwe middelen
startersleningen

Geachte leden van de raad,

In Nijmegen kennen we al jaren de starterslening. Met de starterslening ondersteunen we koopstarters bij de aankoop van hun eerste huis.

Eind 2021 heeft uw raad een nieuwe verordening voor de starterslening vastgesteld (7 dec 2021). U heeft toen onder andere de maximale koopprijsgrens opgehoogd, zodat meer starters gebruik kunnen maken van de regeling. Starters die hun eerste huis kopen kunnen maximaal €35.000 extra lenen voor huizen met een koopprijs tot maximaal de NHG-grens (€435.000,- in 2024; € 450.000,- in 2025). In de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 is aangegeven door te gaan met het ondersteunen van starters via de starterslening.

De starterslening is een succes. Het aantal verstrekte startersleningen neemt sinds 2022 toe. Dat betekent ook dat we als college regelmatig nieuw budget hebben toegekend. In deze brief informeren wij u over het gebruik (en de beleidsmatige en financiële afwegingen) van de starterslening en het beschikbaar stellen van € 7 miljoen aan revolverende middelen voor startersleningen.

Verstrekte leningen

Sinds 2022 is het aantal startersleningen gestegen (tussen 2017 en 2021 waren het er gemiddeld 43 per jaar):

	Verstrekte startersleningen
2022	71
2023	149
2024	181 (+ 60 af te handelen aanvragen)

Het aantal aanvragen voor starterleningen is toegenomen om een aantal redenen:

- Er is veel bekendheid gegeven aan het product, onder andere via persberichten en krantenartikelen.
- Door de verruiming van de maximale prijsgrens kunnen meer huizen gefinancierd worden met een starterslening.
- De hypotheekrente is gestegen, waardoor de financieringsruimte voor de starter afneemt.
- De markt is nog steeds krap: de huizenprijzen stijgen omdat er meer vraag is dan aanbod.

Als we kijken naar de aanvragen voor starterleningen vanaf 2022 (zie bijlage) dan zien we dat starters de lening gebruiken voor de aanschaf van zowel goedkope (€302.000, prijspeil 2024) als betaalbare (€390.000, prijspeil 2024) woningen. Starters kopen voornamelijk bestaande woningen. Bijna 15% van de gekochte woningen in Nijmegen in 2023 tot aan de NHG-grens ging gepaard met een starterslening.

Hieruit blijkt dat de starterslening voorziet in de behoefte en dat de lening wordt gebruikt zoals bedoeld: de starters ondersteunen bij de aanschaf van een goedkope of betaalbare koopwoning. 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. Met name of het zwaartepunt van de leningen voldoende in het goedkope en betaalbare deel blijft

Financiën

Om te kunnen voorzien in startersleningen trekt de gemeente vreemd vermogen aan. De kosten voor het lenen door de gemeente zijn lager dan de rente die we van SVn ontvangen. Daarnaast revolveert het fonds, omdat koopstarters hun lening gaan aflossen. De aflossingen worden gebruikt voor het verstrekken van nieuwe leningen. Vanuit financieel oogpunt is het risico laag. SVn is een betrouwbare partner en de leningen voldoen aan de eisen die gesteld worden aan hypothecaire producten (en vallen onder de NHG-voorwaarden).

Om uitvoering te kunnen geven aan de regeling heeft ons college sinds 2022 jaarlijks budget toegekend. Dit loopt op door het grote succes van de starterslening. Om in de behoefte te kunnen voorzien heeft ons college nu € 7 miljoen beschikbaar gesteld. Het verstrekken van leningen is de bevoegdheid van ons college. De inzet van deze financiële middelen revolveren, wat inhoudt dat aflossingen op de verstrekte leningen worden gebruikt voor het verstrekken van nieuwe leningen. Door deze transactie verandert onze balanspositie marginaal.

Afweging

Hoewel het toegekende budget voor starterslening sneller wordt besteed dan voorzien en oploopt, zien we voor nu geen reden om vanuit beleidsmatig en financieel opzicht onze inzet op het instrument starterslening te wijzigen. Uit de cijfers blijkt dat het aansluit bij het doel om starters te ondersteunen die een goedkope of betaalbare woning willen kopen. Er is geen financieel risico is voor het aantrekken van vreemd vermogen voor de starterslening.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester