

Aan de gemeenteraad

Domein : Beleid & Vastgoed	Ons kenmerk : D711689
Team : Wonen	Zaaknummer : Z23 143417
Contactpersoon : Maikel Wonder	Uw brief van :
	Uw kenmerk :
Bijlage(n) :	Verzenddatum : 19 december 2023

Onderwerp : Stand van zaken startersleningen 2023

Geachte raad,

U ontvangt deze brief om geïnformeerd te worden over de stand van zaken van de startersleningen, als benoemd in het raadsvoorstel over de verhoging budget startersleningen van januari 2023. Om u tijdig te informeren is gebruik gemaakt van de meest recente gegevens. Dit zijn de gegevens tot en met 31 oktober van dit jaar.

Overzicht leningen in 2023

Tot 31 oktober zijn 19 startersleningen verstrekt. Daarnaast zijn 4 leningen volledig afgelost. Het totaal aantal lopende leningen komt daarmee uit op 45 (zie tabel 1). Ook zijn er 9 reserveringen voor startersleningen actief. Wanneer de gemeente een starterslening toewijst wordt er geld gereserveerd. Een reservering wordt omgezet in een lening wanneer het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) de financiële toets heeft gedaan en de hypotheeklening daadwerkelijk gaat lopen. Bij nieuwbouwwoningen is dat vaak niet het moment van verkoop, maar het moment van realisatie van de woning.

Tabel 1: Overzicht aantal verstrekte, afgeloste en lopende leningen per jaar

Jaartal	Aantal verstrekte leningen	volledig afgeloste leningen	lopende leningen ultimo jaar
2011-2012	17	0	17
2013-2014	39	0	56
2015	0	2	54
2016	0	10	44
2017	2	8	38
2018	3	7	34
2019	5	4	35
2020	4	7	32
2021	4	5	31
2022	7	8	30
2023 (t.m. okt)	19	4	45

Totaal	100	55
--------	-----	----

Financieel vertaald is tot 31 oktober voor € 570.000,- aan leningen verstrekt en is er € 135.825,- (€ 110.259,- + € 25.556,-) teruggevloeid aan aflossing (zie tabel 2).

Tabel 2: Bedragen aan verstrekte, afgeloste en lopende leningen per jaar.

Jaartal	Aantal verstrekte leningen	aflossing volledig afgeloste leningen	overige aflossingen	lopende leningen ultimo jaar
2011-2012	€ 495.346	€ 0	€ 0	€ 495.346
2013-2014*	€ 484.206	€ 0	€ 74	€ 979.478
2015	€ 0	€ 40.773	€ 7.088	€ 931.618
2016	€ 0	€ 141.960	€ 23.553	€ 766.105
2017	€ 60.000	€ 138.608	€ 23.839	€ 663.658
2018	€ 90.000	€ 119.200	€ 9.141	€ 625.318
2019	€ 137.500	€ 48.898	€ 6.346	€ 707.574
2020	€ 120.000	€ 120.812	€ 14.022	€ 692.739
2021	€ 107.000	€ 87.952	€ 9.787	€ 702.000
2022	€ 189.000	€ 122.712	€ 9.428	€ 758.860
2023 (t.m. okt)	€ 570.000	€ 110.259	€ 25.566	€ 1.193.035
Totaal	€ 2.253.052	€ 931.174	€ 128.843	
* is 50%, andere 50% VROM-gelden				

Aantal startersleningen: prognose versus realiteit

In het voorstel van januari 2023 is de prognose gedaan dat in 2023, 2024 en 2025 jaarlijks gemiddeld 13 startersleningen worden verstrekt, namelijk 5 voor woningen uit de bestaande bouw en 8 voor nieuwbouwwoningen. Het aantal verstrekte leningen in 2023 is 19. Dit waren allemaal leningen voor bestaande koopwoningen. Dat zijn 6 meer leningen dan geprognosticeerd.

Daarnaast lopen er nog 9 reserveringen, waarvan 8 voor nieuwbouwwoningen. Naar verwachting worden alle reserveringen omgezet in leningen. De prognose voor het aantal te verstrekken leningen voor nieuwbouwwoningen lijkt dan uit te komen. Als alle reserveringen omgezet worden in leningen loopt het verschil tussen de prognose en daadwerkelijk verstrekte leningen op naar 15.

Oorzaken verschil tussen prognose en verstrekte leningen

Er zijn meerdere mogelijke oorzaken te benoemen waardoor het werkelijk aantal verstrekte leningen in 2023 hoger is geweest dan voorgaande jaren. Oorzaak kan zijn dat er aandacht in de pers is geweest over het voorstel dat in januari in de raad is geweest, waardoor meer inwoners van het bestaan van de lening afweten en hoe ze deze aan kunnen vragen. Verder is ook de NHG grens omhoog gegaan per 1 januari 2023, waardoor een groter potentieel aanbod

aan woningen gekocht kan worden met een starterslening. Deze grens wordt in januari 2024 wederom verhoogt. Daarnaast zijn de rentes op hypotheekleningen toegenomen, waardoor potentiële kopers minder geld kunnen lenen en de kans groter is dat een starterslening benodigd is om een woning te kunnen kopen. Het SVn heeft aangegeven dat het landelijk beeld ook is dat er dit jaar meer startersleningen worden verstrekt dan voorgaande jaren.

Vervolg startersleningen

Het college gaat voor de jaren 2024 en 2025 vooralsnog uit van de prognose uit het voorstel van januari 2023. De verwachting is dat het saldo van de startersleningen in 2024 toereikend is. Als in 2024 opnieuw meer leningen verstrekt worden dan geprognosticeerd is de verwachting dat het fonds in de loop van 2024 niet meer toereikend zal zijn. De ontwikkeling van het fonds wordt nauwlettend in de gaten gehouden. Mocht er aanleiding zijn komt het college terug bij de raad met nieuwe informatie.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H.G.M. Bakker', written over a horizontal line.

Mevrouw H.G.M. Bakker
secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H.C. Heerschop', written over a horizontal line.

Mevrouw H.C. Heerschop
burgemeester