

Datum

12-12-2023

Onderwerp

Starterslening

Aantal bijlagen

2

Wat adviseert het college te besluiten?

1. *De Verordening Starterslening Oss 2024 vast te stellen*
2. *Een bedrag van €3.000.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De gemeente Oss heeft in het verleden op verschillende momenten een starterslening aangeboden. De eerste openstelling was in 2007, om de regeling vervolgens in 2012 te beëindigen. Daarna is door de gemeenteraad besloten om in 2013 opnieuw de starterslening (tijdelijk) open te stellen, waarmee vervolgens tot in het jaar 2017 leningen zijn verstrekt.

De grillige woningmarkt leidt in Oss ook tot een grillig verloop van het aanbieden van een starterslening. We willen dat de koopstarter in Oss in een goede positie is en blijft, daarom monitoren we met Kadasterdata of de positie van de koopstarter op peil blijft. Er zijn veel factoren van invloed op de positie van de koopstarter op de woningmarkt. Voorbeelden hiervan zijn de hoogte van de hypotheekrente, de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen en de toegankelijkheid van de huursector. We zien in de Kadasterdata over het jaar 2022 en de eerste helft van 2023 dat de positie van de koopstarter nog stabiel is, maar gezien de hoge hypotheekrente ten opzichte van eerdere jaren en de nog steeds krappe Osse woningmarkt stellen wij voor om het instrument Starterslening in 2024 opnieuw aan te bieden. Het kan voor een (alleenstaande) starter namelijk net het verschil zijn waarmee de financiering voor een bestaande- of nieuwbouwwoning rond komt. Ten slotte is er recent onderzoek van het Kadaster gepubliceerd waaruit blijkt dat de starterslening geen marktversturende effecten heeft.

Welk resultaat willen we bereiken?

We willen dat de positie van koopstarters op peil blijft en met dit voorstel willen we in elk geval ook de kansen van alleenstaande starters vergroten. Na openstelling van de starterslening zullen we uiteraard zorgen voor monitoring van het instrument.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Hierdoor geven we uitvoering aan actiepunten 8 en 11 van de Woonagenda 2022-2024.

In de Woonagenda Oss 2022-2024 hebben we aangekondigd dat we een verkenning zouden doen naar financieringsconstructies om bij te dragen aan het realiseren van meer betaalbare koopwoningen en dat we zorgen voor een woningproductie die op peil blijft. Door het invoeren van de starterslening verbeteren we positie van koopstarters op de woningmarkt. We verwachten dat op deze manier de vraag naar goedkope koopwoningen, ondanks de rentestijging, op peil blijft omdat het zo voor (alleenstaande) starters beter haalbaar is om de financiering rond te krijgen. Zo zorgen we dat de vraag naar goedkope koopwoningen op peil blijft. De vraag is natuurlijk groot, maar de koper moet de woning ook kunnen financieren.

1.2 Het instrument is eerder ingezet

Zoals eerder uitgelegd, hebben we in Oss al twee keer eerder een periode gebruik gemaakt van de starterslening. De rekening die we hiervoor bij SVn hadden, bestaat nog en kan snel weer operationeel gemaakt worden.

1.3 Er zijn in de regio Noordoost-Brabant meerdere gemeenten die de starterslening aanbieden.

Landelijk en regionaal is de starterslening een veelgebruikt instrument. Zo zien we in de regio dat momenteel 5 andere gemeenten de starterslening aanbieden. Het is van belang om Oss aantrekkelijk te houden voor starters ten opzichte van omliggende gemeenten en we willen de Osse starter dezelfde mogelijkheden geven als de starters bij buurgemeenten.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Er is ambtelijke capaciteit benodigd om aanvragen te beoordelen en vervolgens toekennings- of afwijzingsbrieven te maken en verzenden.

We zullen als gemeente de aanvragen in eerste instantie zelf moeten beoordelen op het feit of de aanvrager aanspraak maakt op basis van de criteria in de Verordening, zoals leeftijd en de prijs van de woning. Vervolgens zal hier een toekennings- of afwijzingsbrief voor moeten worden opgesteld. Dit zijn gestandaardiseerde brieven maar zal wel capaciteit vragen van Balie BML en afdeling LWE. Verder kunnen we een groot gedeelte van het project uit handen geven aan SVn.

1.2 Er worden door de doelgroep meer schulden gemaakt om een woning te kunnen kopen of behouden.

Bij de starterslening verstrekken we als gemeente een extra hypothecaire lening zodat inwoners een woning kunnen kopen. We plaatsen de kanttekening dat het niet de primaire rol van de gemeente is om mensen een lening te verschaffen. Toch zien we het wel als onze rol om inwoners te helpen om in hun woningbehoefte te kunnen voorzien. De volkshuisvestelijke doelstelling weegt voor ons zwaarder.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

We stellen voor een bedrag van € 3.000.000 beschikbaar te stellen voor startersleningen. Een SvN starterslening is een hypothecaire lening. Deze wordt afgesloten naast een hypotheek bij een bank. Het maximale bedrag is € 30.000 per aanvraag met een looptijd van 30 jaar. In de

eerste drie jaar zijn er geen maandlasten. Dit bedrag wordt in de drie jaar gestort in een zogenaamde combinatielening bij de SvN. Na de drie jaar wordt wel aflossing en rente betaald over de starterslening. Dit betekent dat we als gemeente wel de volledige aflossing ontvangen, maar dat we de eerste drie jaar geen renteopbrengsten hebben. Dit betekent een rentenadeel.

De starterslening wordt NHG afgedekt en de bijbehorende combinatielening is afgedekt door SvN. Hierdoor is het risico op oninbaarheid zeer beperkt.

Het uitvoeren en beschikbaar stellen van het budget voor de startersleningen brengt de volgende kosten en opbrengsten met zich mee:

- De rentevergoeding voor de deelnemers bedraagt 4,2%. Wanneer het volledige bedrag van € 3 miljoen is uitgeleend betekent dit een renteopbrengst van € 126.000 per jaar.
- De jaarlijkse interne rentekosten van startersleningen. Uitgaande van € 3 miljoen en een rekenrente van 3,61% bij de Bank Nederlandse Gemeenten over 30 jaar, bedragen de rentekosten € 108.300 maximaal per jaar.
- De eerste 3 jaar ontvangen we geen vergoeding voor de rente. Dit betekent dat we wel rentekosten hebben maar dat hier tegenover geen inkomsten staan. We schatten de kosten hiervan in (afgeronde bedragen):
 - o 2024: € 35.000 (3,61% van € 1 miljoen)
 - o 2025: € 70.000 (3,61% van € 2 miljoen)
 - o 2026: €105.000 (3,61% van € 3 miljoen)
 - o 2027: €105.000 (3,61% van € 3 miljoen)

We stellen voor om deze kosten te onttrekken uit de reserve beheerkosten startersleningen. Deze is eind 2022 circa € 0,8 miljoen. Uit deze reserve betalen we de beheerkosten en de risico's.

- Aan SvN betalen we jaarlijks een beheervergoeding van 0,57% over het schuldrestant van de leningen ultimo kalenderjaar. Dit betreft een bedrag van maximaal € 17.100 per jaar. Deze beheersvergoeding betalen we uit de reserve beheerskosten startersleningen. gekoppeld aan verstrekken van startersleningen.

Samengevat:

- De jaarlijkse renteopbrengsten en rentekosten zijn grotendeels gelijk aan elkaar.
- Uit de reserve beheerkosten startersleningen halen we de werkelijke jaarlijkse beheerkosten en betalen we ook de gedeerde rente-inkomsten voor de eerste 3 jaar (vaste bedragen).

c. Communicatie

Zodra de Verordening Starterslening door de gemeenteraad wordt vastgesteld moet er nog een aantal zaken worden voorbereid door SVn. Daarvoor is naar verwachting 3-4 weken nodig, en daarom staat de beoogde ingangsdatum voor openstelling van het instrument op 1 maart 2024. Tegen die tijd zal via Oss Actueel en via de sociale media worden gecommuniceerd over de beschikbaarheid van de starterslening en welke voorwaarden er van toepassing zijn. Er zal worden gecommuniceerd via de website woneninoss.nl.

d. Uitvoering

SVn heeft voor dit landelijk veel toegepaste instrument standaard toekennings- en afwijzingsbrieven, maar die moeten wel in een gemeentelijk proces worden toegepast. In de praktijk betekent dit een handeling voor balie BML, met bij discussiepunten een adviesverzoek richting de beleidsafdeling LWE.

e. Overlegd met

F&C, LWE, communicatie, SvN.

Samenvatting

De gemeente Oss wil een toegankelijke woningmarkt en kiest er onder meer door de gestegen hypotheekrente voor om de starterslening opnieuw aan te bieden.