



**ONTWERP
RAADSVORSTEL**

zaaknummer: 1062367

Onderwerp:	Verhogen budget starterslening eerste koopwoning
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Technisch blok (hamerstuk)	
Portefeuillehouder	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Polman, Bram	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Overig
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. het verstrekken van startersleningen in het kader van “startersleningen gemeente Zutphen 2024” te continueren door € 4.000.000 in te leggen op de rekening-courant 2150 startersfonds gemeente Zutphen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn);
2. Een bedrag van € 400 in 2025 te onttrekken aan de reserve betaalbaar wonen ter de dekking van de beheerskosten voor de startersleningen;
3. De begroting 2025 dienovereenkomstig te wijzigen (BW 2025-15).

Inleiding

Sinds maart 2024 verstrekt de gemeente Zutphen startersleningen aan startende kopers op de woningmarkt. Dit is een succesvolle regeling, omdat er sindsdien tientallen leningen zijn verstrekt. De leningen hebben het karakter van een tweede hypotheek en stellen starters in staat om een woning te kopen doordat zij met een starterslening maximaal € 50.000 extra kunnen lenen. Dit betreft kopers die zonder de starterslening vanwege een te lage hypotheekmogelijkheid moeilijk een woning kunnen kopen. De starterslening heeft zich bewezen als een effectief instrument om beweging te stimuleren in de koopwoningmarkt. Dat maakt ophoging van het budget gewenst gelet op de huidige woningmarkt.

Beoogd effect

Door een extra bedrag in te leggen op de rekening-courant ten behoeve van startersleningen kunnen meer starters een eerste koopwoning kopen met behulp van de starterslening.

Argumenten

1.1 De starterslening wordt gebruikt door de doelgroep.

Sinds maart 2024 was van de 63 aanvragers maar één iemand ouder dan 35 jaar. Ondanks dat wij geen leeftijdscategorieën hebben opgenomen, maken voornamelijk jonge starters gebruik van de starterslening. Van de 63 aanvragen zijn de verwervingskosten van 44 woningen onder de € 300.000. De meeste aanvragers zetten de lening in voor woningen ruim onder de maximale verwervingskosten van € 355.000.

1.2 Het geeft geen prijsopdrijvend effect.

Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat de starterslening niet zorgt voor een direct of indirect prijsopdrijvend effect. Kopers met een starterslening betalen niet meer voor een woning, zij worden ondersteund in het financieren van een marktconforme koopprijs van een woning.

1.3 Met enkel een lening van de bank zijn de meeste woningen niet beschikbaar voor starters.

De doelgroep starters met een inkomen van afgerond € 50.000 tot € 70.000 (prijspeil 2025) heeft geen toegang tot de sociale huursector en heeft veelal te weinig inkomen voor een koopwoning. De doelgroep is aangewezen op duurdere middenhuurwoningen met maandelijkse prijzen tot circa €1.184,82 (exclusief servicekosten), die slechts beperkt beschikbaar zijn. Koopwoningen zijn voor deze doelgroep vrijwel onbereikbaar, omdat er nauwelijks voor hen betaalbaar aanbod op de markt is (met een koopprijs tussen circa € 230.000 en € 330.000). Dit is afhankelijk van de persoonlijke situatie.

1.4 De starterslening verhoogt de leencapaciteit.

Door de krapte op de woningmarkt zijn de verkoopprijzen van huizen flink gestegen. Hierdoor kunnen starters moeilijker een eerste woning kopen. Door het inzetten van deze starterslening kunnen starters het gat tot maximaal € 50.000 overbruggen met extra leenruimte die ze krijgen als tweede hypotheek. Starters kunnen maximaal 20% van de koopsom voor een eerste woning lenen met een maximum van € 50.000. Hierdoor krijgen starters iets meer mogelijkheden voor de aankoop van een woning.

1.5 De gemeente stelt zich niet op als een bank.

De rol van de gemeente is beperkt tot de eerste toets en het verzenden van de toewijzingsbrief. Alle andere werkzaamheden verricht het SVn. Dit maakt dat het instrument starterslening passend is bij de rol van de gemeente als dienstverlener.

1.6 De starterslening past bij het coalitieakkoord en de programmabegroting 2025.

In de programmabegroting staat opgenomen dat we inzetten op de uitvoering van de starterslening. Ook in het coalitieakkoord wordt ingezet op betaalbare woningen voor onder andere starters. Een starterslening is een doeltreffend en praktisch instrument die koopwoningen bereikbaar maakt voor starters.

1.7 Met het budget van € 4.000.000 verwachten wij minimaal de komende 2 jaar te voorzien in de vraag.

In maart 2024 is door de raad een bedrag van € 2.200.000 ingelegd ten behoeve van startersleningen. Doordat het budget opraaft zijn wij nu genoodzaakt om binnen anderhalf jaar na deze inleg alweer aanvullend budget te vragen. Om te voorkomen dat in de toekomst op relatief korte termijn aanvullend budget gevraagd moet worden, stellen wij voor om € 4.000.000 in te leggen. Dit bedrag zal in delen worden

ingelegd op de rekening-courant op het moment dat dit nodig is. In het verleden zijn er in meerdere tranches startersleningen verstrekt via het SVn. Dit is een constructie waarbij financiële middelen beschikbaar worden gesteld in een zodanige vorm dat de middelen terugbetaald moeten worden en er rente betaald moet worden over de middelen.

Bij een maximaal bedrag van € 50.000 per lening, gaat dit om circa 80 leningen. Omdat het hier om een revolverend fonds gaat is het uitgangspunt, dat als deze leningen weer afgelost worden, de middelen weer opnieuw ingezet kunnen worden voor nieuwe startersleningen waardoor uiteindelijk veel meer dan 80 startersleningen kunnen worden verstrekt. Als blijkt dat er meer behoefte is aan startersleningen, kan met een aanvullend voorstel gekozen worden om extra financiële middelen in te zetten.

2.1 Het voorstel sluit aan bij de motie 'Startersleningen in de gemeente Zutphen'.

Met dit raadsvoorstel wordt de uitvoering aan de motie 'Startersleningen in de gemeente Zutphen' (2023-M0054) gecontinueerd. Deze motie vraagt om indien nodig het budget aan te vullen uit de reserve betaalbare woningen. Daarnaast is de toezegging van het college betreft startersleningen (25-12 OV) hiermee afgedaan.

Kanttekeningen

1.1 De prijzen van huizen blijven hoog.

Met de starterslening worden niet meer betaalbare woningen gebouwd. Woningen worden bereikbaar gemaakt voor de doelgroep starters, maar de huizenprijzen en de schaarste op de woningmarkt blijft hoog.

1.2 Er wordt ingegrepen in de vrije markt.

Met de starterslening wordt een lening aanvullend op de hypotheek van de bank verstrekt. Hierdoor kan de starter een hoger bedrag lenen, dan dat de bank wil verstrekken. De starter betaalt de eerste 3 jaar geen aflossing en rente op de starterslening. Na 3 jaar gaat de starter naar draagkracht betalen. Hierdoor gaat de starter geen te hoge maandlasten aan.

Financiën

Sinds het begin van de startersleningen heeft de gemeente totaal € 6.1 miljoen uitgeleend aan startersleningen. Op dit moment (augustus 2025) is nog € 2.5 miljoen uitgeleend aan startersleningen. Het grootste deel van dit bedrag bestaat uit leningen die de afgelopen anderhalve jaar zijn verstrekt. Het fonds bij de SVn is revolverend. Dat wil zeggen dat de middelen die zijn uitgeleend en door aflossing en rentebetalingen weer terugkomen op de rekeningcourant rekening van de gemeente opnieuw ingezet kunnen worden voor het verstrekken van nieuwe startersleningen.

Alle transacties rondom het verstrekken en aflossen van startersleningen lopen via een rekeningcourant rekening bij de SVn op naam van de gemeente Zutphen. Over het saldo op deze rekeningcourant rekening ontvangt de gemeente ook rente.

Omdat het beschikbare bedrag op deze rekeningcourant rekening, vanwege de grote vraag naar startersleningen, bijna op is, wordt nu voorgesteld € 4.000.000 extra in te leggen bij de SVn voor het verstrekken van startersleningen. Na besluitvorming wordt stapsgewijs € 4.000.000 bijgestort op de rekeningcourant rekening bij SVn. Afhankelijk van de aanwezige liquide middelen wordt gemeentebreed gekeken of hiervoor geld voor aangetrokken moet worden of niet.

De SVn rekent de gemeente 0,57% beheerskosten over het uitstaande bedrag aan leningen. Hiervoor verstrekt de SVn leningen, incasseert rente en aflossing, stuurt, indien nodig, een incassobureau of deurwaarder, en rapporteert de stand van zaken. De rente van een SVn starterslening ligt iets hoger dan de rente die de gemeente moeten betalen om geld te lenen. Het positieve renteverskil zetten we in ter dekking van de beheerskosten van de SVn. Feitelijk is de regeling budgettair neutraal.

Echter hoeven deelnemers de eerste 3 jaar geen rente en aflossing te betalen. De gemeente moet wel beheerskosten aan de SVn betalen. Daarom moet voor de beheerskosten financiële dekking gevonden worden. Naar verwachting gaat het over de volgende bedragen:

2025	€ 400
2026	€ 8.900
2027	€ 19.200

2028 € 17.700
2029 en verder € 0

Vanaf het jaar 2029 kunnen de beheerskosten weer gedekt worden door de lopende startersleningen omdat deelnemers rente en aflossing gaan betalen. In 2028 wordt het bedrag lager omdat starters waar al een lening aan verstrekt is, starten met aflossen. De dekking voor de eerste 3 jaar kan gevonden worden in de reserve betaalbaar wonen.

De stand van de reserve na onttrekking van deze bedragen is € 42.900.

Communicatie

Richting lokale makelaars wordt gecommuniceerd dat budget beschikbaar is gesteld.

Uitvoering

De uitvoering ligt bij het Omgevingsloket, team VenH. Zij toetsen de aanvraag aan de verordening en sturen een toewijzings- of afwijzingsbesluit aan de aanvrager.

Met dit toewijzingsbesluit kan de aanvrager een aanvraag indienen bij SVn. SVn doet de financiële toets en verstrekt de lening. Ook het behandelen van mogelijk bezwaar en beroep ligt bij team VenH.

Evaluatie

Wanneer het budget niet meer toereikend is of wanneer de woningmarkt zodanig verandert dat de regeling aangepast moet worden, worden hiervoor de passende stappen ondernomen.

Bijlagen

1062367 - bijlage 1 - Begrotingswijziging 2025-15 Startersleningen

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 1062367;

Gelet op artikel 3, eerste lid van de Verordening starterslening gemeente Zutphen 2024.

b e s l u i t:

1. het verstrekken van startersleningen in het kader van “startersleningen gemeente Zutphen 2024” te continueren door € 4.000.000 in te leggen op de rekening-courant 2150 startersfonds gemeente Zutphen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn);
2. Een bedrag van € 400 in 2025 te onttrekken aan de reserve betaalbaar wonen ter de dekking van de beheerskosten voor de startersleningen;
3. De begroting 2025 dienovereenkomstig te wijzigen (BW 2025-15).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,