

[goedenavond}

Starterslening

Blijvend financieel steuntje in de rug voor eerste eigen woning?

Thema-avond gemeenteraad - 27 februari 2025





Wat gaan we doen?

- Schetsen beeld ontwikkelingen starterslening
- Inzicht geven in financiële gevolgen en risico's
- Hoe de regeling voor toekomstige starters te behouden



Starterslening heeft grote vlucht genomen

- Meer dan wat op basis van verleden verwacht mocht worden?
- 72% van alle startersleningen (oud én nieuw) zijn verstrekt in de periode 2022-2024
- Regelmatig terugkerende budgetvraag
- Wanneer is de regeling revolverend?
- Tijd om de starterslening te herijken?



Waarom de starterslening

- De gemeente maakt zich sterk voor een betaalbare woning voor starters (woonvisie 2024)
- Startersregeling: wie het nodig heeft kan een extra lening krijgen
- Tweede hypotheek voor het verschil dat een starter bij de bank kan lenen en het bedrag dat nodig is om de woning te kunnen kopen
- SVn voert regeling uit ('gemeentelijke bank')



Kenmerken Starterslening

- Starters 18 jaar of ouder
- Bestaand en nieuwbouw
- Zelfbouw, verbouwing en meerwerk
- Maximale koopsom NHG (+ energie spaarbudget 27.000 euro)
- Tussen € 2.500,- en € 45.000,-
- 4,0% rente (15 jaar vast)
- Hypothecaire financiering (NHG) – 30 jaar aflossen



Het financiële steuntje in beelden



54% betreft de financiering van rij-/hoekwoningen



Opbouw en kosten starterslening

- Hypotheekrente 4,0%
- Afsluitkosten € 750
- Borgtochtprovisie NHG 0,4%
- Interne rentevoet 1,0%
- Beheervergoeding SVn 0,59%
- Jaarlijkse vaste vergoeding 4.453 euro (2025)
- Ambtelijke inzet gemeente



Terugblik Starterslening over periode 2022 - 2024

- 379 aanvragen waarvan:
 - 220 leningen
 - 32 aanvragen in behandeling bij SVn
 - 4 reserveringen
 - 117 aanvragen beëindigd
- € 41.425 gemiddeld per verstrekte lening

Peildatum/cijfers per 1 januari 2025



Financiële peilstok

Gemeente	Verstrekt t/m december 2024	Afgelost t/m december 2024	Restschuld
LAND VAN CUIJK	9.158.906,00 *	186.567,18	8.972.338,82
Boxmeer	2.525.098,50	1.533.137,68	991.960,82
Cuijk	510.982,75	201.176,77	309.805,98
Grave	116.039,00	34.582,45	81.456,55
Mill en Sint Hubert	860.396,75	669.274,38	191.122,37
Sint Anthonis	741.920,00	111.279,57	630.640,43
	13.913.343,00	2.736.018,03	11.177.324,97



Vooruitblik Starterslening

- Aantal aanvragen stijgt jaarlijks:
 - 2022: 76
 - 2023: 124
 - 2024: 179
- Huidige trend: 15 aanvragen per maand
- 'Budget 2024' opgebruikt/belegd in 2025-Q4
- Ongewijzigd beleid: circa € 6,3 miljoen per jaar benodigd



Vooruitblik Starterslening – revolverende werking

- Aflossing opnieuw inzetbaar, fonds zelf financierend
- Maandelijkse aflossing: € 20.000 / toewijzing € 45.000
- Jaarlijkse aflossing goed voor circa 5-6 aanvragen...
- SVn:
 - Animo (vervroegd) aflossen best groot
 - Relatief 'dure' lening met nodige beperkingen
 - Oversluiten/opnemen in 1^e hypotheek



Vooruitblik Starterslening – revolverende werking

- Aflossing bepaalt mede het effect als revolverend fonds
- SVn: gemiddelde aflossing is 10 jaar
- Revolverende werking *naar verwachting* zichtbaar vanaf 2032 (eerste leningen zijn in 2022 verstrekt)
- Ongewijzigd voorzetting beleid vraagt aanvullend budget om stilvallen van de regeling te voorkomen
- Anders zal een stijgend aantal starters (gemiddeld 140 per jaar) de komende jaren niet hun woonwens kunnen vervullen



Blijft startersregeling bereikbaar voor toekomstige aspirant-kopers?

- Willen we dat als gemeente?
- Waar houdt het financieel op?
- Hoe ver kan en wil de gemeente gaan?
- Welke risico's zijn verbonden aan te maken keuzes?
 - Wat zijn de risico's
 - Worst case scenario's
 - Rendement op startersleningen



Wat zijn de risico's

Spoiler risico gemeente in 2025 nihil

- Nationale Hypotheek Garantie (NHG); gemeente 2^e hypotheek
- Verlies 90% gedekt; eigen risico gemeente 10%
- Bij aanvang lening € 4.500; afnemend risico vanwege aflossing
- SVn neemt in 2025, net als in voorgaande jaren, eventueel gemeentelijk risico over (wordt jaarlijks opnieuw bekeken)
- 2024: landelijk 4x gedwongen verkoop
- SVn monitort en rapporteert maandelijks het betaalgedrag; intervenueert waar nodig



Worst case scenario's

Geen aflossing, geen SVn borging én geen opbrengst uitwinning

	2025	2031
Aantal leningen	315	1.065
Gemiddelde lening	36.000	41.000
Uitstaande middelen	11.340.00	43.665.000
<u>Gedwongen verkoop woningen</u> (uitwinning)		
▪ 100%	<i>1.134.000</i>	<i>4.366.500</i>
▪ 50%	<i>567.000</i>	<i>2.183.250</i>
▪ 20%	<i>113.400</i>	<i>436.650</i>
▪ 2%	<i>22.680</i>	<i>87.330</i>
▪ 0,5%	<i>5.670</i>	<i>21.833</i>



Andere knoppen om aan te draaien (1)

- Starterslening is (te) lang als een op zichzelf staand instrument beschouwd
- In de (nabije) toekomst meer en beter in te zetten in combinatie met andere beleidsinstrumenten (zoals grondbeleid)
- Instellen van absoluut budgetplafond
- Werken met deel-/jaarbudgetten
- Inzet op specifieke projecten
- Alleen nog beschikbaar stellen voor eigen inwoners



Andere knoppen om aan te draaien (2)

- Aanpassing koopsom naar betaalbaarheidsgrens
- Aanpassing bedrag maximale lening
- Inspelen op nieuwe marktontwikkelingen
 - Fonds betaalbare koop (koperskorting)
 - Duurzaam betaalbare koopwoning (erfpacht)



Voorlopige conclusies en vervolgaanpak

- 2025:
voortzetten van het bestaande beleid door nieuw budget beschikbaar te stellen om op de korte termijn crash en voortijdig einde van de regeling te voorkomen

Raadsvoorstel voor de raad van 5 juni 2025



Voorlopige conclusies en vervolgaanpak

- 2025/2026:
evaluatie uitvoering beleid en houdbaarheid regeling voor de toekomst borgen in combinatie met inzet van ander instrumentarium ('andere knoppen om aan te draaien')
- 2026/2027:
herijking beleid (besluitvorming)



landvancuijk.nl

