

Raadsvoorstel

Categorie	: Verstrekken middelen
Onderwerp	: Beschikbaar stellen aanvullende middelen voor uitvoering Verordening Starterslening gemeente Land van Cuijk 2022
Datum college	: 1 april 2025
Portefeuillehouder	: Wethouder Bouke van Vught
Team	: Ruimtelijk Beleid
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2025-R-34
Datum raad	: 5 juni 2025
Agendapunt raad	: 17

Samenvatting

De vraag naar Startersleningen in de gemeente Land van Cuijk is groot. Dat blijkt uit de groei die niet alleen het aantal aanvragen en verstrekte Startersleningen sinds 2022 laat zien. Hierdoor zijn de in het verleden beschikbaar gestelde middelen onvoldoende om de Startersleningsregeling ook na het derde kwartaal van 2025 te kunnen voortzetten. Om te voorkomen dat er geen Startersleningen meer verstrekt kunnen worden, wordt in dit raadsvoorstel gevraagd de middelen die de gemeente hiervoor in rekening-courant kan plaatsen bij de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) te verhogen met € 25.000.000.

Tegelijkertijd wordt vastgesteld dat de regeling op dit moment het karakter heeft van een open einde-regeling waarbij de vraag gesteld moet worden of dit (op termijn) wenselijk is. Om die reden wordt ook voorgesteld te besluiten tot evaluatie van het beleid. Aan het begin van de nieuwe bestuursperiode kunnen de uitkomsten van deze evaluatie gebruikt worden om, waar nodig, het beleid te herijken voor de periode 2027 e.v.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. de middelen die de gemeente in rekening-courant kan plaatsen in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) ten behoeve van het verstrekken van startersleningen op basis van de Verordening Starterslening gemeente Land van Cuijk 2022 te verhogen met € 25.000.000,-;
2. tot het houden van een evaluatie over de uitvoering van de huidige regeling door het college en de resultaten hiervan uiterlijk op 1 februari 2026 aan de raad aan te bieden.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

De eerder beschikbaar gestelde middelen zijn nog niet volledig opgebruikt. Gezien het grote aantal aanvragen dat gedaan wordt, ligt het in de lijn der verwachting dat in de loop van het vierde kwartaal van 2025 deze middelen volledig belegd zijn met verstrekte leningen en de afgifte van zogeheten toewijzingsbrieven. Zonder aanvullende middelen houdt de regeling



praktisch gezien op te bestaan en is er een grote groep starters die de aankoop van een eerste woning niet meer kunnen realiseren.

Welk resultaat willen we bereiken?

Door het blijven verstrekken van Startersleningen krijgen starters op de woningmarkt een financieel steuntje in de rug zodat zij de stap naar een eerste eigen koopwoning kunnen maken. Daarbij is het echter ook wenselijk dat de gemeenteraad een uitspraak doet of het wenselijk is om het beleid te evalueren zodat deze wellicht als opmaat naar een mogelijke herijking voor 2027 e.v. gebruikt kan worden.

Hoe zag het voortraject eruit?

Begin 2022 is de Verordening Starterslening gemeente Land van Cuijk 2022 vastgesteld. Dit betreft een harmonisatie van de regelingen zoals die eerder in de voormalige gemeenten van toepassing waren. De regelingen kenden een verschillende insteek, o.a. ten aanzien van de maximale lening en de maximale koopsom. Daarbij is uiteindelijk gekozen voor een maximaal leenbedrag van € 45.000 en voor de koopsom is gekozen voor de maximale HNG-grens. De regeling is nu het vierde jaar ingegaan. Naar verwachting zal ook de komende jaren een flink beroep op de regeling gedaan blijven worden. De omstandigheden op de woningmarkt geven geen aanleiding om te mogen veronderstellen dat het aantal aanvragen significant zal dalen. Met name de 'enkele koper' vormt een steeds groter aandeel in de groep van starters die een Starterslening afsluiten.

Hierna wordt ingegaan op het verloop van de aanvragen over de periode 2022-2024, wordt inzicht gegeven in de omvang van de lening portefeuille per 1 januari 2025 en wordt een schets gegeven over recente ontwikkelingen (1^e kwartaal 2025). Een en ander sluit ook aan bij de informatie die met u gedeeld is tijdens de thema-avond van de gemeenteraad (27 februari 2025). Dit alles vormt de basis om een inschatting te kunnen maken voor de (nabije) toekomst.

A. Terugblik (peildatum 1 januari 2025)

A1. *Verloop aanvragen 2022 – 2024*

Jaar	Ontvangen aanvragen		Actuele toewijzingen	Aanvragen bij SVn	Verstrekke leningen	Beëindigde aanvragen
	1 ^e helft	2 ^e helft				
2022	31	45	-	-	36	29
2023	61	63	-	-	76	48
2024	94	85	8	31	101	39

Zoals uit de tabel blijkt voorziet de verordening kennelijk in een grote maatschappelijke behoefte. Er is sprake van een aanhoudende sterke jaarlijkse groei in het aantal aanvragen. Tegelijkertijd nam het aantal beëindigde aanvragen in 2024 scherp af (percentueel gezien). De snelheid waarmee een beroep gedaan wordt is de afgelopen jaren daarmee alleen maar toegenomen en verklaart de snellere uitputting van de middelen.



A2. Verstrekte leningen en aflossingen (€)

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

De Startersleningsregeling is een (geharmoniseerde) voortzetting van de regelingen zoals die voor 2022 bij de voormalige gemeenten van toepassing waren. Formeel is er nog maar één regeling; administratief gezien blijven de (financiële) rechten en plichten van voor 2022 apart geadministreerd, reden om die in het voorgaande overzicht op te nemen, temeer daar aflossingen op deze voormalige regelingen weer ingezet worden voor leningen in Land van Cuijk (revolverende werking).

Het gebruik van de Starterslening per voormalige gemeente laat grote verschillen zien. Dat heeft bijvoorbeeld te maken met het moment waarop de regeling is ingesteld, de mate waarin voor de uitvoering middelen beschikbaar waren gesteld, het wel/niet meedoen aan rijks- en provinciale financieringsregelingen zoals in de tijd van de kredietcrisis etc.

Los van dat alles is wat direct opvalt de enorme vlucht die de Starterslening heeft genomen in de gemeente Land van Cuijk sinds 2022. Financieel gezien betreft dit een veelvoud van wat in alle jaren voor 2022 heeft plaatsgevonden.

A3. Verstrekte leningen en doorlooptijd

Van	Tot	2022	2023	2024
2.500	15.000	1	1	-
15.000	25.000	1	2	4
25.000	35.000	4	6	12
35.000	45.000	13	17	15
Maximale lening ad	45.000	28	50	66
Aantal verstrekte leningen		47	76	97
Gemiddelde lening (€)		40.702	41.862	41.480
Gemiddelde doorlooptijd (dagen)		88	90	94
Doorlooptijd (dagen)		32-143	41-386	19-245

Het bedrag van de gemiddelde lening is vrij constant. De gemiddelde doorlooptijd (de tijd die ligt tussen aanvraag bij de gemeente en het moment waarop de lening verstrekt wordt) schommelt tussen de 88 en 94 dagen. Wat de cijfers ook laten zien is dat veel van de starters via de Starterslening aanzienlijke bedragen lenen om de woning te kunnen financieren; maar liefst 78% sluit een lening af van € 40.000 of meer. Let wel: het gaat hierbij om een aanvullende lening bovenop hetgeen al maximaal bij de bank geleend kan worden.



De cijfers in deze tabel laat – in vergelijking met de tabel bij 1 – andere cijfers zien ten aanzien van de verstrekte leningen. Bij 1 is het jaar van verstrekking uitgangspunt, bij 2 is het jaar van aanvragen leidend.

B. Ontwikkelingen eerste kwartaal 2025

B1. *Aantal aanvragen stijgt nog steeds*

De ontwikkelingen die de afgelopen jaren zijn geweest, zijn ook in het eerste kwartaal van 2025 versterkt waarneembaar. Het gemiddeld aantal aanvragen per maand laat in het eerste kwartaal wederom een stijging zien.

Die is inmiddels ruimschoots hoger dan het gemiddelde aantal van 15 zoals vermeld tijdens de bijeenkomst op 27 februari jl. Er dient dan ook nadrukkelijk rekening te worden gehouden met een vraag van tenminste € 675.000 per maand (= 15 aanvragen à € 45.000).

B2. *Beschikbare ruimte aan het einde van het 1^e kwartaal 2025*

Het onderstaande overzicht is opgesteld naar de peildatum van 1 april 2025. De nu beschikbare middelen geeft nog **financiële ruimte voor 117 aanvragen**. Gezien het tempo waarin en de aantallen waarmee de aanvragen binnenkomen, illustreert nogmaals dat in het vierde kwartaal van dit jaar de beschikbare ruimte is opgebruikt en/of belegd.

RC		(Oude) gemeente		Actueel saldo
	9760	LAND VAN CUIJK		346.944,88
	1275	Boxmeer	+	160.273,43
	1271	Boxmeer (<i>gemeenterekening</i>)	+	46.787,90
	8311	Cuijk	+	11.412,97
	1116	Grave	+	4.418,97
	1685	Mill en Sint Hubert	+	33.439,73
	2044	Sint Anthonis	+	16.088,31
		Beschikbare middelen raadsbesluit 29 september 2024	+	8.000.000,00
A		22 reserveringen (toewijzingsbrieven)	-	980.000,00
B		56 in behandeling zijnde aanvragen bij SVn	-	2.354.176,00
			=	5.285.190,19

C. Doorkijk naar de toekomst

C1. *Revolverende werking van het fonds*

De ontvangen aflossingen worden gebruikt voor het verstrekken van nieuwe leningen. De regeling heeft daarmee een revolverend karakter. Idealiter zijn de aflossingen voldoende om nieuwe leningen te kunnen verstrekken. Dat niveau is nog niet binnen bereik want het totaal van de reguliere maandelijkse aflossing bedraagt op dit moment zo'n € 18.000 (januari 2025).

Het aantal startersleningen wat op jaarbasis verstrekt zou kunnen worden is dan ook zeer beperkt. Met andere woorden: zonder aanvullende middelen houdt de regeling de facto op te bestaan.



Op basis van ervaringscijfers van SVn heeft een Starterslening een gemiddelde looptijd van 10 jaar. Dat zou betekenen dat 10 jaar na de eerste verstrekkingen vanaf 2031-2032 sprake zou moeten zijn van grotere, substantiële aflossingen. Wat dit in de praktijk echt gaat betekenen kan op dit moment nog niet ingeschat worden en blijft dan ook voor de korte termijn een onzekere factor.

C2. Toekomstige behoefte aan middelen tot 2031-2032

Gezien de trend van de afgelopen jaren dient – bij voorzetting van ongewijzigd beleid – rekening te worden gehouden met 15 (of meer) aanvragen per maand wat neerkomt op tenminste 180 aanvragen per jaar. In bruto termen komt dat neer op een behoefte aan middelen van € 8.100.000 per jaar (= 180 aanvragen à € 45.000).

Op basis van wat de afgelopen drie jaar heeft laten zien, leidt (circa) 78% van de aanvragen tot een daadwerkelijke lening. Er is daarmee een uitval van 40 aanvragen te verwachten wat resulteert in 140 te verstrekken leningen op jaarbasis; bruto vertegenwoordigen deze een waarde van € 6.300.000; uitgaande van een gemiddelde lening ad € 42.000 is het jaarbedrag aan daadwerkelijk te verstrekken leningen naar verwachting € 5.880.000.

De ervaring leert dat het aantal uitvallende aanvragen de komende jaren op circa 40 uitkomt (ofwel 22%). Hier moet wel een formele dekking op zitten, dat betekent dus een bedrag van € 1.800.000 (= 40 aanvragen à € 45.000).

Alle voorgaande cijfers staan in het navolgende overzicht opgenomen. Daaruit volgt dat naar verwachting – op basis van de huidige kennis en stand van zaken – tot en met 2031 circa € 37.000.000 nodig is.

Jaar	Aanvragen	Leningen	Uitval	Ruimte lening	Verstreckte leningen	Ruimte uitval
2026	180	140	40	6.300.000	5.880.000	1.800.000
2027	180	140	40	6.300.000	5.880.000	
2028	180	140	40	6.300.000	5.880.000	
2029	180	140	40	6.300.000	5.880.000	
2030	180	140	40	6.300.000	5.880.000	
2031	180	140	40	6.300.000	5.880.000	
Totaal	1.080	840	240	37.800.000	35.280.000	1.800.000

C3. Concrete vraag naar middelen: € 25.000.000

Zoals op 27 februari jl. tijdens de thema-avond besproken, is het wenselijk om de werking van de regeling onderwerp te laten zijn van een evaluatie. Daarna zal met de (nieuwe) gemeenteraad gesproken worden over een mogelijke herijking van het beleid.

Wat deze herijking in zal houden, kan op dit moment natuurlijk nog niet aangegeven worden. Zonder vooruit te kunnen en te willen lopen op de uitkomsten, is het wel wenselijk/noodzakelijk om in de tussenliggende tijd c.q. de komende jaren te zorgen voor stabiliteit en zekerheid wat erop neerkomt dat het nu beter is een hoger bedrag aan middelen beschikbaar te stellen dan verhoudingsgewijs een lager bedrag.

Voorgesteld wordt dan ook om nu in te stemmen met € 25.000.000 wat ongeveer neerkomt op 4 maal de jaarlijkse benodigde middelen zoals hiervoor becijferd en toegelicht.



Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

- Gemeentelijk woonbeleid waarin het vergroten van het aanbod van (goedkope) woningen voor starters is vastgelegd. Dat gebeurt enerzijds door concrete toevoeging van deze woningen, anderzijds door flankerende maatregelen als de Starterslening.
- Op de huidige woningmarkt komen starters moeilijk(er) aan een woning. Het inkomen is te hoog voor een sociale huurwoning, maar (net) te laag voor het verkrijgen van een hypothecaire lening voor een koopwoning. Deze groep woont noodgedwongen langer thuis of in een niet meer bij het inkomen passende (sociale) huurwoning. Dit is niet bevorderlijk voor de doorstroming op de woningmarkt.
- De Starterslening overbruggt het verschil tussen de totale kosten die gemoeid zijn met het aankopen van een woning en het bedrag dat de starter bij een bank maximaal kan leven volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- Zonder het instrument van de Starterslening zal de toegang tot de woningmarkt voor grote groepen mensen niet mogelijk zijn.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1. *Risico stagnatie slaagkansen starter:*
 - Afweging om niet te besluiten tot aanvullende middelen is in feite geen optie. Redenerend vanuit de eerder gemaakte (beleids)keuzes zijn er ook geen argumenten om de regeling (praktisch) te beëindigen gezien de grote aantallen aanvragen alsook het groeiende aantal verstrekte leningen dat duidelijk in een maatschappelijke behoefte voorziet.
2. *Beperkte financiële risico's voor gemeente:*
 - (Financiële) risico's voor de gemeente worden op tal van manieren tot een minimum beperkt, zie hierna verder onder het kopje 'Financiën'.
3. *Revolverend karakter laat nog op zich wachten:*
 - Het gewenste revolverende karakter van de regeling is, gezien het grote aantal aanvragen en de vooralsnog beperkte maandelijkse aflossing, niet binnen afzienbare tijd te realiseren. Ongewijzigde voortzetting van beleid leidt dan zo mogelijk ook in de komende jaren nog tot de noodzaak tot verhoging van de middelen.
4. *Andere knoppen om (in de toekomst) aan te draaien:*
 - Instellen van een absoluut plafond
 - Werken met deel-/jaarschijven
 - Inzet op specifieke projecten
 - Starterslening alleen nog beschikbaar stellen voor eigen inwoners
 - Verlaging maximale koopsom naar (landelijke) betaalbaarheidsgrens in plaats van maximale NHG
 - Verlaging van het maximale leenbedrag
 - Inspelen op nieuwe marktontwikkelingen (zoals Fonds betaalbare koop, Duurzaam betaalbare woning, Koopstart)

Nota bene: de lijst van knoppen waaraan gedraaid kan worden, is niet uitputtend bedoeld.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

- Verordening Starterslening gemeente Land van Cuijk 2022;
- Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente en SVn;
- Kredietbeleid SVn.



Financiën

- Hoewel de voorgestelde aanvullende middelen een hoog bedrag vormt, zijn en blijven de financiële effecten van het beschikbaar stellen gering. Dat komt door de revolverende werking van het fonds. Aflossing en rente komen weer bij de gemeente terug. Het betreft in principe alleen balansmutaties, deze zijn nagenoeg budgetneutraal. Dit betekent dat er geen structurele uitzetting van de begroting is.
- Aan de toepassing van de regeling zijn wel kosten verbonden. SVn brengt jaarlijks bij de gemeente een beheervergoeding in rekening van 0,59% over de uitstaande middelen. Indien het nu gevraagde middelen (€ 25.000.000) volledig is belegd, leidt dit tot een jaarlijkse beheervergoeding van € 147.500.
- Dekking van deze kosten vindt plaats via de renteopbrengsten van de verstrekte leningen. De hypotheekrente bedraagt op dit moment 4%. Ook indien daarbij rekening wordt gehouden met de intern toe te passen rentevoet van 1%, de SVn-beheerkosten en de personele inzet, is er sprake van een gering positief resultaat.
- Bij het verstrekken van leningen is altijd sprake van een bepaalde mate van risico. Dit risico is in de praktijk echter zeer gering omdat de lening in principe wordt afgedekt via hypothecaire zekerheid. De kans dat een woning financieel onder water komt te staan is - gezien de algemene prijsontwikkelingen op de woningmarkt – ook niet erg groot.
- De leningen zijn verstrekt onder Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Dat betekent dat in geval van een restschuld bij (bijvoorbeeld) gedwongen verkoop 10% voor rekening van de gemeente komt. Daarvoor is een voorziening getroffen van 1,8 miljard euro. In 2025 neemt SVn de 10% risico van de gemeenten over, net als zij dat gedaan heeft in de afgelopen jaren. Er zijn op dit moment bovendien geen tekenen dat hierin de komende jaren verandering zal komen.
- Indien geen beroep gedaan kan worden op SVn komen eventuele verliezen op een lening ten laste van de gemeente. Uitgaande van een maximaal verstrekte lening ad € 45.000 kan dat verlies dus oplopen tot € 4.500 per geval. Op dit moment lopen er circa 315 leningen (incl. die van voor 2022). De gemiddelde lening is daarbij iets minder dan € 36.000. Op basis daarvan zou - *in een niet reëel te achten scenario waarbij alle betrokken woningen uitgewonnen zouden moeten worden* – dat leiden tot een verlies voor de gemeente van (circa) 1,1 miljoen euro.
In de praktijk zijn de afgelopen jaren namelijk geen woningen met een Starterslening uitgewonnen in Land van Cuijk. Zelfs landelijk gaat het om een zeer gering aantal.

Communicatie

Overname van of instemming met het voorstel leidt niet tot wijzigingen die aanvullende of andere communicatie vraagt. De Starterslening is – zo blijkt uit de praktijk – een succesvol product dat wijd en zijd bekend is. Ambtelijk wordt gekozen voor een zo laagdrempelig mogelijk contact met aspirant-kopers.

Volgens de standaardbepalingen van de Algemene wet bestuursrecht geldt voor het nemen van een beslissing op een aanvraag een maximumtermijn van 8 weken. In de praktijk wordt de beslissing over de afgifte van een toewijzingsbrief binnen enkele werkdagen genomen. Dit geeft niet alleen snel duidelijkheid maar ook rust omdat de aankoop van een woning een van de grootste en spannendste beslissingen die iemand in het leven neemt.



Afstemming

SVn is als uitvoerder van de gemeentelijke regeling betrokken geweest bij de voorbereiding van dit raadsvoorstel als ook bij de voorbereiding van de thema-avond van 27 februari 2025.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Met het nu voorgestelde middelen wordt het bestaande beleid voortgezet.
Vorbereiding en uitvoering van de evaluatie van het bestaande beleid.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept).

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman