

Aan
de gemeenteraad

Datum 14 mei 2024
Zaaknummer 2024-0048718
Betreft Vaststellen Verordening starterslening gemeente Dordrecht, 3e wijziging

Vergadering van
Portefeuillehouder: Peter Heijkoop
Begrotingsprogramma Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Ruimtelijke Ordening, Wonen en Mobiliteit
Auteur: Wouter Ramp
E-mail: waj.ramp@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de Verordening starterslening gemeente Dordrecht, 3e wijziging vast te stellen.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

Door middel van het ophogen van het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) budget Startersleningen – en het daarmee wijzigen van de verordening – wordt het mogelijk om opnieuw startersleningen uit te geven in 2024.

Wat zijn per beslispoint de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Sinds 1 januari 2021 verleent gemeente Dordrecht startersleningen. Het budget hiervoor was € 1 miljoen. Dit budget is volledig uitgeleend. Op 29 november 2021 is het budget opgehoogd met € 500.000,- tot een totaal van € 1,5 miljoen. Op 16 mei 2023 is het budget opnieuw opgehoogd met € 1,5 miljoen tot een totaal van € 3 miljoen. Sinds februari 2024 is het volledige budget weer gereserveerd/uitgeleend en neemt de gemeente geen nieuwe aanvragen meer in behandeling. Ook nu blijft de vraag naar startersleningen bestaan, zo blijkt uit bijvoorbeeld de vele vragen aan het subsidiebureau en aankondigingen van starters dat zij een aanvraag voorbereiden.

Aflossingen van leningen vanuit het eerst beschikbare budget van € 1 miljoen vloeien grotendeels pas vanaf 2024 terug. Afnemers van de starterslening hoeven namelijk de eerste drie jaar geen aflossing en rente te betalen. De verwachting is dat met deze aflossingen, in combinatie met de aflossingen van later verstrekte startersleningen, vanaf 2026 jaarlijks ongeveer vier startersleningen kunnen worden verstrekt vanuit het bedrag dat wordt afgelost uit leningen die lopen.

Daarnaast zullen meerdere starters na ongeveer acht jaar doorstromen naar een volgende woning. Dit betekent dat zij hun lening volledig afbetalen. In het onderstaande schema is het gemiddelde percentage van de terugbetaling per hertoetsingsmoment weergegeven. Dit zou betekenen dat in 2031 74% van de verleende leningen van januari 2021 terugbetaald is, en 22% van de leningen worden terugbetaald. Vanuit deze terugvloeiing kunnen weer nieuwe leningen worden verstrekt voor nieuwe starters.

Dit betekent dat het een aantal jaar duurt voordat we uit het terugvloeiën voldoende startersleningen kunnen verstrekken. Daarom is het ophogen van het budget zeer wenselijk. Hierdoor vloeit er uiteindelijk ook meer geld terug in de komende jaren.

	Afgelost	Rente en aflossing	Alleen rente	Geen rente en aflossing
Hertoetsingsmoment 1 (na 3 jaar)	12%	69%	10%	9%
Hertoetsingsmoment 2 (na 6 jaar)	46%	46%	3%	5%
Hertoetsingsmoment 3 (na 10 jaar)	74%	22%	2%	2%
Hertoetsingsmoment 4 (na 15 jaar)	82%	15%	1%	2%

Om dit voorstel juridisch te borgen is een wijziging van het beschikbare bedrag in de Verordening starterslening gemeente Dordrecht noodzakelijk.

Maximale aankoopbedrag

Eén van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening is dat de aankoopssom van de te kopen woning niet meer dan € 250.000,- bedraagt. Het is mogelijk om dit bedrag, in lijn met de rijksdefinitie van een betaalbare woning, te verhogen naar € 390.000,-. Er wordt echter voor gekozen om dit niet te doen vanwege onderstaande argumenten:

- Door de maximale koopprijs te verhogen zal het gemiddelde bedrag per verstrekte lening toenemen. Er zullen meer leningen verstrekt worden van het maximum bedrag van € 50.000,-. Door deze verhoging kunnen er dus minder starters gebruik maken van de starterslening.
- Door het bedrag te verhogen wordt een andere doelgroep bediend. Starters die voldoende vermogen hebben om een duurder huis te kunnen kopen maken dan ook gebruik van deze regeling waardoor er minder startersleningen beschikbaar zijn voor starters die alleen een woning in een lagere prijs categorie kunnen kopen.
- Uit de meest recente kadastercijfers blijkt dat in de afgelopen twee jaar 30% van de verkochte woningen is verkocht onder de € 250.000,-. Het is daarom niet nodig de maximale aankoopprijs te verhogen omdat in de prijs categorie tot € 250.000,- al voldoende aanvragen zullen plaatsvinden.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Het verstrekken van leningen brengt het risico met zich mee dat leningen niet terugbetaald worden. Beperking van dit risico vindt plaats door het financiële toetsingskader van SVn, waarbij wordt getoetst op inkomen en vermogen van de aanvrager. Daarbij wordt de lening altijd met de Nationale Hypotheekgarantie uitgegeven. De praktijk wijst uit dat het verstrekken van startersleningen een zeer beperkt financieel risico met zich meebrengt. Aan het wijzigen van de verordening zijn geen kanttekeningen verbonden.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

De motie 'Revolverend fonds met Startersleningen' was aanleiding om de starterslening als instrument te onderzoeken. Bij dit onderzoek zijn diverse stakeholders betrokken. De raad is middels een raadsinformatiebrief (2020-0068107) geïnformeerd over de uitkomsten. Vervolgens is in nauwe samenwerking met het SVn de verordening tot stand gekomen. Van 30 september tot 12 november 2020 heeft de Verordening starterslening gemeente Dordrecht ter inzage gelegen. Er zijn toen geen zienswijzen ingediend.

Deze wijziging van de verordening betreft enkel het beschikbare budget.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Starterslening Dordrecht](#) - raadsinformatiebrief.

[Vaststellen Verordening starterslening gemeente Dordrecht](#) - raadsvoorstel.

[Vaststellen Verordening starterslening gemeente Dordrecht, 1e wijziging](#) - raadsvoorstel.

[Vaststellen Verordening starterslening gemeente Dordrecht, 2e wijziging](#) - raadsvoorstel.

Hoe wordt dit betaald?

De ophoging van het budget van € 3 miljoen naar € 6 miljoen wordt gefinancierd uit beschikbare middelen op de SVn rekening-courant (Gemeenterekening Dordrecht).

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Met de verhoging van het bedrag kunnen er in 2024 weer startersleningen verstrekt worden.

In 2025 zal er een evaluatie plaatsvinden op de verordening starterslening gemeente Dordrecht.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 14 mei 2024 inzake Vaststellen Verordening starterslening gemeente Dordrecht, 3e wijziging;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

de Verordening starterslening gemeente Dordrecht, 3e wijziging vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van