

Technische vragen Verhogen kredietfaciliteit SVN starterslening

CDA

1. Klopt het dat zowel starters die een nieuwbouwwoning kopen als starters die een bestaand pand kopen een beroep kunnen doen op de SVN starterslening? [Starters kunnen voor zowel nieuwbouwwoningen als bestaande woningen een beroep doen op de SVN starterslening.](#)
2. In het raadsvoorstel staat 'Er is daarom bewust gekozen om een denkbeeldige lijn te trekken tussen de aanvragen voor bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. Hiermee wordt voorkomen dat starters achter het net vissen'. Wordt hiermee bedoeld dat voor het bepalen van het streefbedrag in de pot van SVN nu ook gekeken wordt naar het verwachte nieuwe aanbod tweedehands woningen? En gebeurde dit dan voorheen niet? [Het is op voorhand niet te voorspellen wat het verwachte aanbod bestaande woningen is onder de €324.000 \(grens 2023\). Wel is bekend wat het aanbod is in 'Het Nieuwe Dorp' in de Zeeheldenwijk. Op basis van de gegevens die wel bekend zijn, zijn aannames gedaan. De aanname dat er circa 50 startersleningen worden aangevraagd voor de nieuwbouwwoningen in 'Het Nieuwe Dorp' zorgt voor de denkbeeldige lijn. Er wordt een verhoging van de kredietfaciliteit aangevraagd om deze leningen te kunnen verstrekken. Het reeds beschikbare krediet kan dan gebruikt worden voor startersleningen die worden aangevraagd voor woningen in de bestaande kernen. Vanzelfsprekend worden de bedragen uit hetzelfde revolverende investeringsfonds uitgekeerd, maar dit onderscheid is zo gemaakt in het voorstel om inzichtelijk te maken waarvoor de extra kredietfaciliteit nodig is. **Samenvattend:** we vragen als nieuwe kredietfaciliteit aan uw raad het bedrag dat we nodig denken te hebben voor Het Nieuwe Dorp in de Zeeheldenwijk \(50 leningen\), onder de aanname dat we de ruimte die we nog hebben in de bestaande faciliteit, nodig hebben voor het verstrekken van leningen aan starters die een bestaande woning elders in de gemeente Urk kopen.](#)
3. Hoe worden de mogelijkheden van de SVN starterslening onder de aandacht gebracht bij potentiële starters op de woningmarkt? [De mogelijkheden voor het aanvragen van een SVN starterslening worden op verschillende manieren onder de aandacht gebracht. Op de woonbeurs van 14 oktober is de starterslening onder de aandacht gebracht, hier konden starters direct hun vragen stellen over de lening. Daarnaast is er informatie beschikbaar op de website van de gemeente Urk en zijn Urker makelaars en hypotheekadviseurs op de hoogte. Zij kunnen de starters informeren en doorverwijzen naar de website van de gemeente Urk.](#)
4. Uit het staatje op p. 3 van het raadsvoorstel lijkt het dat minder gebruik is gemaakt van startersleningen dan van stimuleringsleningen oude dorp. Klopt dit? Of zit het verschil in een verschil in hoogte van het aangevraagd bedrag of looptijd. Kortom: in hoeverre (hoe vaak, voor welke orde bedragen) wordt in de ervaring gebruik gemaakt van beide SVN leningen? [Bij de stimuleringsleningen gaat het om een nog openstaande schuld van € 1.355.000, in 42 leningen. Bij de startersleningen gaat het om een schuldrestant van € 875.000 in 55 leningen. Sinds het vaststellen van de Verordening Starterslening 2023 zijn er 11 leningen aangevraagd \(stand oktober 2023\).](#)

5. Wat betekent de rc koppeling tussen de beide SVN leningen? Kan het hierdoor zo zijn dat bij een groeiende vraag aan startersleningen minder beschikbaar is voor de stimuleringsleningen oude dorp? En visa versa Of blijft er ten allen tijde een basisbedrag voor beide leningvormen gereserveerd? *Er blijft te allen tijde een basisbedrag voor beide leningvormen gereserveerd. Wel kan de ruimte tussen beide soorten leningen worden uitgewisseld, afhankelijk van de gemeentelijke behoefte. Een voorbeeld (cijfers fictief): voor de stimuleringsregeling oude dorp is nog €100.000 beschikbaar en voor de startersleningen nog €50.000. Stel dat er op een bepaald moment €100.000 aan startersleningen worden aangevraagd en er voor de stimuleringsregeling van het oude dorp geen aanvragen binnen komen. Voor het verstrekken van de startersleningen kan eerst €50.000 worden gebruikt van de rc-startersleningen, deze rekening is dan leeg. Op de rc-stimuleringsregeling oude dorp staat nog €100.000. Dit bedrag kan verminderd worden met €50.000 om alle aanvragen voor de startersleningen op dat moment te kunnen financieren. Zodra het nodig is (bij het binnenkomen van nieuwe aanvragen) worden de rekeningen aangevuld tot het gewenste bedrag tot een maximum van het beschikbaar gestelde bedrag. Na de verhoging van de beschikbare ruimte voor startersleningen is er totaal €3,35 miljoen gereserveerd. Hiermee kan de rc-startersleningen worden aangevuld, maar bij nieuwe aanvragen ook de rc-stimuleringsregeling oude dorp omdat uit deze pot €50.000 is 'geleend' voor de starterslening.*
Kortom: er is een vast basisbedrag gereserveerd per leningvorm (het een gaat dus niet ten koste van het ander), wel is er uitwisseling mogelijk én wordt er pas extra geld in het revolverende fonds gestort als er vraag naar is.
6. Hoe staat het met de evaluatie van de Verordening Stedelijke vernieuwing (waar de Stimuleringslening oude dorp onderdeel van is)? Hier heeft de raad in een motie op 15 december 2022 naar gevraagd. *De motie is bij ons bekend. De evaluatie heeft recent plaatsgevonden, deze moet nog geagendeerd worden voor de B&W vergadering.*

CU

1. Is er een vergelijk met de start uitgifte van de Oranjewijk? Hoeveel aanvragen er toen zijn gedaan? *In de periode september 2014 t/m oktober 2016 zijn er 17 startersleningen aangevraagd voor woningen in de Oranjewijk. Er is een totaal bedrag aan leningen aangevraagd van €482.329. Gemiddeld gaat het om ruim €28.000 per verstrekte starterslening. Hierbij moet vermeld worden dat de huidige marktsituatie niet vergelijkbaar is met de marktsituatie van toen: de woningen zijn duurder, er vallen meer woningen binnen de norm van de starterslening en we hebben de afgelopen tijd te maken gehad met flinke stijgingen van de rente. Geadviseerd wordt om de situaties los van elkaar te bekijken.*
2. Is er op Urk ook interesse in de Duokoop regeling en houdt de gemeente daar ook eventueel rekening mee? *Het onderwerp van het raadsvoorstel is 'Verhogen kredietfaciliteit SVn startersleningen'. Dit raadsvoorstel gaat in op de motie om tijdig met een voorstel voor aanvullend krediet te komen of andere wijzigen om de werking en het aanbod goed op de vraag aan te laten sluiten. Het betreft hier een voorstel voor verhoging van krediet voor een bestaande regeling – met als onderwerp de starterslening en niet de Duokoop regeling.*

3. De rente van studieschulden gaat in 2024 flink omhoog. Voor studieschulden met een looptijd van 35 jaar stijgt de rente van 0,46% naar 2,56%. Voor studieschulden die in 15 jaar afgelost moeten worden, stijgt de rente naar 2,95%. Even leek het erop dat er een speciale regeling voor studenten uit de 'pech-generatie' zou komen. Dit plan gaat niet door want DUO kan de rente voor 2024 niet meer aanpassen. Studieschulden tellen mee voor de hypotheekverstrekker. In hoeverre wordt hier rekening mee gehouden en hebben we deze groep ook in het oog? [Er is in het voorstel gekeken naar de hoeveelheid woningen die in aanmerking komen voor de starterslening en op basis daarvan is een aanname gedaan – dit is de meest voor de hand liggende manier omdat de vraagprijzen op voorhand bekend zijn, maar de leencapaciteit van de starters niet.](#)