

Startersleningen – integrale kostprijsberekening

De Wet Markt en overheid is niet van toepassing is op de activiteit van het aanbieden van Startersleningen aan inwoners. Er is daarom geen standaard integrale kostprijsberekening gemaakt. Om een beeld te krijgen van de te verwachten kasstromen die de regeling met zich mee kan brengen is een rekenmodel opgezet waarin alle parameters van de regeling, zoals die wordt voorgesteld, zijn verwerkt. Hieraan is een scenario toegevoegd van het te verwachten aflosgedrag van leners. Deze berekening volgt verder de methodiek die in de Handreiking Wet Markt en Overheid van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie is opgenomen.

Stappenplan

Voor het bepalen van de integrale kosten van een goed of dienst dienen de volgende stappen te worden gezet:

1. eerst moet uw organisatie bepalen op welke (soort van) goederen of diensten de kostendoorberekening moet worden toegepast;
2. vervolgens dient uw organisatie te bepalen welke kosten gemoeid zijn met het leveren van die goederen of het verrichten van die diensten;
3. en daarna moet uw organisatie deze kosten toerekenen aan die goederen of diensten.

De gedragsregel verplicht om 'minimaal' de integrale kosten door te berekenen. Hiermee wordt aan de overheden ruimte gelaten om voor goederen of diensten een prijs hoger dan de integrale kosten te vragen.

Stap 1 - bepalen op welke diensten de kostendoorberekening moet worden toegepast

Het betreft een dienst: het beschikbaar stellen van een Starterslening aan koopstarters op de woningmarkt ter financiële ondersteuning bij de eerste woningaankoop.

Stap 2 - bepalen welke kosten van toepassing zijn voor het verrichten van deze dienst

In de handreiking worden de volgende kostencategorieën genoemd:

- Operationele kosten:

Personeelskosten	uurtarief betreffende afdeling
Huisvestingskosten	opslag overhead per uur
Automatiseringskosten	opslag overhead per uur
Materiële kosten	opslag overhead per uur

- Afschrijving- en onderhoudskosten:

N.v.t.

- Vermogenskosten:

(Interne) omslagrente over het beschikbaar gestelde bedrag aan SVn

Stap 3 - toerekening van kosten aan de dienst

- Toetsen aanvraag gemeente aantal x uurtarief x behandeltime + overhead
- Vermogenskosten

Stap 3 - toerekenen van kosten aan de verstrekking van Startersleningen

Uitgangspunten:

Beschikbaar budget voor Startersleningen	onbeperkt
Verwacht aantal leningen per jaar (o.b.v. gemeentegrootte)	50
Tijdsbesteding per toetsing door medewerker (inschatting)	1 uur
Uurtarief 2025 medewerker toetsing (begroting 2025)	€ 68,37
Opslag overhead per uur (begroting 2025)	€ 65,24
Beheersvergoeding SVn per jaar (opgave SVn)	€ 4.453
Beheersvergoeding op uitstaande restschuld (opgave SVn)	0,59%
Vermogenskosten (huidig % rente-omslag)	0,50%
Maximale lening	€ 50.000
Looptijd	30 jaar
Rente	4%
Geen rente in jaar 1 t/m 3	
Geen aflossingen in jaar 1 t/m 3 (deze worden echter achteraf, bij beëindiging van de lening alsnog betaald)	

Wat kunnen we in de praktijk verwachten?

In een ideaal scenario lopen alle leningen de volledige termijn van 30 jaar uit, met rente en aflossing vanaf jaar 4. Dat is echter niet de praktijkervaring. Er mag namelijk te allen tijde kosteloos tussentijds extra of volledig worden afgelost. Dat blijkt meer regel dan uitzondering. Een recente evaluatie van de starterslening in de gemeente Hoorn heeft aangetoond dat in de periode 2003-2023 13% van de leners al na 3 jaar de lening volledig heeft afgelost. 47% heeft de lening na 6 jaar volledig afgelost en 77% na 9 jaar. In deze periode golden verschillende omstandigheden met verschillende voorwaarden en rentepercentages. De conclusie is dat er de lening in de periode 2003-2023 de gemeente per jaar een renteverlies heeft opgeleverd van gemiddeld 110.000 per jaar. Omgerekend naar het aantal verstrekte startersleningen betekent dit dat iedere starterslening de gemeente ruim € 2.500 heeft gekost.

Voor Dijk en Waard is getracht om, met hetzelfde aflosgedrag als de leners in Hoorn, een berekening te maken van de kostprijs op basis van de nu geldende parameters. Dat heeft geresulteerd in een complex rekenmodel met de volgende parameters:

- Gemiddeld 50 leningen per jaar;
- Een vergelijkbaar aflosgedrag als in Hoorn;
- Rente starterslening 4%
- Rente en aflossing op de startersleningen worden weer ingezet voor nieuwe startersleningen;
- Open einde regeling, waarbij jaarlijks een bedrag aan het fonds wordt toegevoegd om aan de vraag te voldoen (50 leningen)
- Rente-omslag 0,5%

Het model laat zien dat het resultaat in de eerste 4 jaar negatief is, maar dat in jaar 7 het break-even point wordt bereikt. Vanaf dat moment is het totaalresultaat positief, jaarlijks oplopend naar een jaarresultaat van ca. € 380.000 in jaar 30. Overigens, dit positief resultaat blijft onderdeel van het budget voor startersleningen, waardoor vanaf jaar 15 er geen externe aanvulling van het budget meer nodig is. Vanaf dat moment is de regeling volledig revolverend.

Dit scenario heeft met de kennis en de parameters van nu de meeste realiteitswaarde. Echter, verandering van de gebruikte parameters werkt flink door in het resultaat. Bij een rente-omslag van 1,8% wordt het break-even point pas bereikt in jaar 30.

Een andere factor die door de jaren heen zal wijzigen is de hypotheekrente. Een wijziging hiervan zal sterk doorwerken in het totaalresultaat. Bij een hypotheekrente van 1,88% wordt het break-even point pas bereikt in jaar 30.

Conclusie

Het is onmogelijk om te voorspellen hoe de kasstromen van een regeling Startersleningen gaan lopen. Er zijn veel variabelen waarop we als gemeente geen invloed hebben. Op basis van de ervaring van de gemeente Hoorn in de periode 2003-2023, en dan met name het gedrag van de leners, is een scenario geschetst waarmee de voor Dijk en Waard voorgestelde regeling voor Startersleningen, met de huidige rentestanden, in het zevende jaar na de start volledig kostendekkend is. Dit is momenteel het meest realistische scenario.