



# GEMEENTE BOEKEL

## INITIATIEFVOORSTEL AAN DE RAAD

**Datum** : 30 maart 2021

**Voorstel van** : CDA, Gemeenschapsbelang Venhorst Boekel, D.O.P. VVD

**Onderwerp** : Startersleningen

**Portefeuillehouder** : Marius Tielemans

---

### **Samenvatting:**

De starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. De starterslening overbrugt het verschil tussen de totale verwervingskosten van de woning en het maximale bedrag dat een starter bij een commerciële bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

De starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (SVn) en is bij aanvang de eerste drie jaar renteloos en aflossingsvrij. Om te voldoen aan de fiscale regels die verplichten tot het aflossen van een hypotheek is de combinatielening bij het SVn geïntroduceerd naast de starterslening. Uit deze combinatielening wordt de aflossing van de starterslening betaald. Met het bedrag waarmee de starterslening wordt afgelost stijgt de combinatielening. Op die manier behoudt de starterslening haar unieke karakter en voldoet het aan de verplichte aflossingseis.

De starterslening is mogelijk voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen. De maximale koopprijsgrens is gekoppeld aan de meest actuele norm van NHG. Het maximale leenbedrag is gelijk aan het maximale bedrag vastgesteld door SVn.

Door een starterslening beschikbaar te stellen, hebben starters meer kansen om een nieuwe kavel te kunnen kopen binnen de grondbedrijfcomplexen van de gemeente Boekel of een bestaande woning kopen binnen de gemeente Boekel

### **Voorgesteld besluit:**

- 1) Besluiten een nieuw eenmalig budget van 200.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen, dat door Stichtingsfonds Nederlandse gemeenten (SVn), revolverend kan worden uitgeleend.
  - 2) Alle aanvullende financiering- en beheerskosten in 2021 ten laste te brengen van de Voorjaarsnota en vanaf 2022 op te nemen in de jaarlijkse begroting.
  - 3) Het college de opdracht te geven de bestaande Verordening Starterslening aan te passen of indien nodig een nieuwe Verordening Starterslening op te stellen op basis van de criteria genoemd in dit raadsvoorstel en deze ter vaststelling aan de raad aan te bieden in de eerstvolgende raadsvergadering.
- 

### **Inleiding:**

Er waren in 2020 al duidelijke signalen dat jongeren onze gemeente verlaten, omdat ze in omliggende gemeente wel gebruik kunnen maken van een starterslening en daarmee hun

financiering wel rond kunnen krijgen. Dit heeft tijdens de raadsvergadering van 11-11-2020 in de 1e termijn inbreng begroting 2021 geleid tot de eerste vragen gesteld aan het college over mogelijkheden van herinvoering startersleningen. Daarin nam het college een gereserveerde stelling aan, waardoor in 2e termijn een beoogd en raadsbreed gedragen motie Starterslening, het college wilde aanmoedigen om proactief de mogelijkheden van Startersleningen te onderzoeken en herinvoering van de Starterslening in gemeente Boekel mogelijk te maken. Na mondelinge toezegging door het college, erop vertrouwend hiermee aan de slag te gaan, is de motie verder niet ter formele stemming voorgelegd.

Dit onderzoek van het college resulteerde in een memo aan de raad van d.d. 26-1-2021, waarin op basis van genoemde argumenten het college tot de conclusie komt juist geen voorstel aan de raad te doen ter realisering van budgetruimte voor Startersleningen en noodzakelijke aanpassingen in de bestaande Verordening Starterslening 2016

Enkele genoemde argumenten zijn echter niet volledig of gebaseerd op niet-actuele gegevens, waardoor het college niet overtuigt en aan de raad nu een initiatief raadsvoorstel wordt voorgelegd tot besluitvorming herinvoering van Startersleningen.

### **Probleemstelling:**

Steeds meer starters, komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning als zij een inkomen hebben van meer dan 42.000 euro en daardoor aangewezen zijn op het kopen van een woning, maar daar weer te weinig inkomen voor hebben.

De lokale woningmarkt is gebaat bij doorstroming. Wanneer later bij het bereiken van het huur- en inkomensgrens een sociale huurwoning kan worden achtergelaten en deze bewoner een nieuwe kan woning kopen, geholpen met een starterslening, dan komt er weer sociale woonruimte beschikbaar, voor andere nieuwe startende woningzoekenden.

Dit draagt bij aan een goede leefbaarheid en vitale verenigingen wanneer jongeren in de gemeente kunnen blijven wonen.

De raad heeft in eerdere vergaderingen aandacht gevraagd voor voldoende starterswoningen voor jongeren (zowel koop als huur) in Boekel en Venhorst en uitdrukkelijk aandacht gevraagd voor de herintroductie van de Starterslening.

In MEMO 2021/05 maakt het college kenbaar dat zij er voor gekozen heeft geen SVn Startersleningen te verstrekken en de bestaande verordening niet aan te passen.

### **Relatie met eerdere besluitvorming:**

Op 28 maart 2013 heeft de raad ingestemd met het aanbieden van een SVn Starterslening in de gemeente Boekel en hiervoor een bedrag van maximaal € 100.000 beschikbaar te stellen binnen een op te richten gemeentelijk fonds bij SVn. Tevens in te stemmen met het ondertekenen van de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Boekel en SVn en het vaststellen van de Verordening Starterslening gemeente Boekel.

Op 2 april 2015 heeft de raad opnieuw een budget van maximaal € 100.000,- beschikbaar gesteld en bepaald dat SVn alleen startersleningen mag verlenen aan starters die een nieuwe kavel of een woning kopen binnen de grondbedrijf complexen van de gemeente Boekel.

Op 2-2-2016 heeft de raad ingestemd 2e wijziging Startersverordening. De maximale hoogte van een Starterslening bedraagt op grond van de Productspecificatie Startersleningen van het SVn 20% van de verwervingskosten overeenkomstig de normen van de NHG, met een maximum van € 20.000,- (inclusief afsluitkosten).

### **Beoogd resultaat:**

De mogelijkheden van koopstarters op de woningmarkt te verruimen met een lening op maat. De starterslening zorgt voor een betere toegankelijkheid op de woningmarkt voor starters en draagt daarmee bij aan de prioriteit "vergroten van kansen voor starters".

### **Argumenten:**

Een eerste woning kopen is niet makkelijk voor starters op de woningmarkt. Door de starterslening zijn veel starters wel in staat een eigen woning te kopen.

Door de mogelijkheden van de starters (m.n. de alleenstaande jongeren en jongeren met een studieschuld) te verruimen, stimuleren we de gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Starters die in Boekel zijn opgegroeid, in voorgaande jaren tijdelijk elders zijn gaan studeren en terug willen keren naar Boekel, horen ook tot deze starters-doelgroep.

Door te investeren in jongeren investeren we in de toekomst van onze gemeente. In de huidige situatie is de starterslening een belangrijk onderdeel van het bredere pakket aan (te nemen) steunmaatregelen.

Een financiering via SVn met NHG zorgt voor een bewezen oplossing met een laag risico voor de gemeente.

Uit de evaluatie van het college ( punt 4 memo 2021/5) blijkt juist hoe succesvol voorgaande startersleningen sinds 2013 zijn geweest: er vond voortijdige aflossing of reguliere herfinanciering plaats door 14 van de 22 aanvragers: d.w.z. door 64% Volgens de rapportage van SVn d.d. 3-2-2021 staat van het totale bedrag is € 200.000,00 nog een bedrag van € 75.885,79 open ( dat betekent 62% is reeds afgelost)

Uit onderzoek van het kadaster (2008-2018) blijkt dat koopstarters met een Starterslening de extra bestedingsruimte gebruiken om een woning te kopen die nu financieel niet haalbaar is maar wellicht in de nabije toekomst wel. De Starterslening wordt dus niet gebruikt om meer te betalen voor de woning. Uit dit onderzoek blijkt dat de Starterslening niet leidt tot een prijsopdrijvend effect.

Door het bedrag revolverend in te zetten kunnen de bedragen weer opnieuw ingezet worden voor starters.

De verordening uitsluitend van toepassing te laten zijn op de starter/aanvrager die op moment van aanvraag ingezetene moet zijn van de gemeente Boekel en welke een nieuwe kavel kopen binnen de grondbedrijfcomplexen van de gemeente Boekel of een bestaande woning kopen binnen de gemeente Boekel.

De maximum koopprijs van de woning vast te stellen € 275.000.

Het maximale bedrag voor een starterslening is 20% van de NHG grens, met een maximum van € 25.000 per starterslening.

#### **Financiële gevolgen en dekking:**

Voor rekening van de gemeente dient bij het SVn een Gemeentelijk Startersfonds aangehouden te worden ten laste waarvan SVn de startersleningen verstrekt.

De beheersvergoeding die SVn de gemeente in rekening brengt bedraagt 0,5% van de omvang van het fonds. Bij het voorgestelde fondsbedrag van € 200.000 betekent dit een vergoeding van € 1.000,00

#### **Financiering:**

Voor het verstrekken van startersleningen een eenmalig budget beschikbaar te stellen van € 200.000,00 voor het verstrekken van SVn Startersleningen, dat door Stichtingsfonds Nederlandse gemeenten (SVn), revolverend kan worden uitgeleend

Alle aanvullende financiering- en beheerskosten in 2021 ten laste te brengen van de Voorjaarsnota en vanaf 2022 op te nemen in de jaarlijkse begroting.

#### **Risico's:**

De starterslening is de eerste drie jaar maandlastenvrij. Het aflossingsdeel wordt betaald uit de combinatielening. Na de eerste drie jaar wordt over de lening rente betaald. De eerste drie jaar wordt er derhalve geen rente ontvangen en ontstaat een nadeel. Dit is beperkt, aangezien de marktrente op dit moment uiterst laag is. Na de periode van 3 jaar wordt, afhankelijk van de hertoetsing, rente betaald over de starterslening.

De starterslening wordt geborgd door NHG. Dit is een belangrijke zekerheid voor zowel de starter als de gemeente.

Het risico is 10% op verliezen bij NHG hypotheek. De NHG heeft bepaald dat het risico van 10%, wanneer een beroep wordt gedaan op de borgstelling, voor rekening van de geldgever is. SVn heeft besloten dit risico in ieder geval tot januari 2023 voor haar rekening te nemen.

Startersleningen worden altijd verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie. Een hypotheek met NHG betekent, dat de hypotheekverstrekker, in dit geval de gemeente, de garantie heeft dat de hypotheek volledig wordt terugbetaald. De gemeente heeft dus zekerheid en loopt minder risico. Mocht een woning met restschuld verkocht worden dan wordt deze aan de geldverstrekker terugbetaald, met een eigen risico van 10%.

De combinatielening valt niet onder de borging van het NHG. Dit kan ongunstig zijn voor zowel de starter als de gemeente. Het bestuur van SVn heeft daarom besloten dat in geval van een verliesdeclaratie bij NHG de resterende combinatielening voor rekening van SVn komt.

Hiermee reduceert SVn het risico van gemeenten tot nagenoeg nihil.

**Voorstel:**

1. Besluiten een nieuw eenmalig budget van 200.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen, dat door Stichtingsfonds Nederlandse gemeenten (SVn), revolverend kan worden uitgeleend.
2. Alle aanvullende financiering- en beheerskosten in 2021 ten laste te brengen van de Voorjaarsnota en vanaf 2022 op te nemen in de jaarlijkse begroting.
3. Het college de opdracht te geven de bestaande Verordening Starterslening aan te passen of indien nodig een nieuwe Verordening Starterslening op te stellen.

Namens de fractie van het CDA, Gemeenschapsbelang Venhorst Boekel, D.O.P en VVD,

M.A.T. van den Broek

A.J.P.M. van Eert-van de Ven

J.M.M. van Lanen

N. Dijcks-Mijland

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Verordening Startersleningen Gemeente Boekel 2013
- Raadsvoorstel dd 22-1-2013
- Raadsbesluit dd 28-3-2013
- Raadsvoorstel dd 3-3-2015 1<sup>e</sup> wijziging Verordening Startersleningen
- Raadsbesluit dd 3-3-2015 1<sup>e</sup> wijziging Verordening Startersleningen
- Raadsvoorstel dd 2-2-2016 2<sup>e</sup> wijziging Verordening Startersleningen
- Raadsbesluit dd 2-2-2016 2<sup>e</sup> wijziging Verordening Startersleningen
- Onderzoek Kadaster naar kooprijseffecten van SVn-Startersleningen (januari 2008 t/m september 2018)
- MEMO 2021/05 Startersleningen 2021