



## Wensen en bedenkingen

**Aan** : Fracties gemeenteraad Boekel  
**Van** : College van Burgemeester en Wethouders  
**Betreft:** : Wensen en bedenkingen initiatiefvoorstel SVn Startersleningen  
**Datum** : 7 april 2021

Geachte fracties,

Op 18 maart 2021 heeft het College van Burgemeester en Wethouders, overeenkomstig artikel 35 van het Reglement van orde van de gemeenteraad, het initiatiefvoorstel van alle fracties in de gemeenteraad van de gemeente Boekel m.b.t. startersleningen ontvangen.

De fracties hebben een initiatiefvoorstel toegestuurd met het verzoek om SVn Startersleningen te verstrekken en daarvoor € 200.000,00 beschikbaar te stellen. De gemeenteraad stelt voor het verstrekken van de starterslening de volgende voorwaarden:

- De verordening Startersleningen dient uitsluitend van toepassing te worden verklaard voor de starter/aanvrager die op moment van aanvraag ingezetene is van de gemeente Boekel en welke een nieuwe kavel gaat kopen binnen de grondbedrijfcomplexen van de gemeente Boekel of een bestaande woning kopen binnen de gemeente Boekel.
- De maximum koopprijs van de woning bedraagt € 275.000,00;
- Het maximale bedrag voor een starterslening bedraagt 20% van de NHG grens, met een maximum van € 25.000,00 per starterslening (de NHG grens bedraagt op dit moment € 325.00,00).

De fracties geven aan dat zij de starterslening opnieuw beschikbaar wenst te stellen omdat al in 2020 duidelijke signalen waren 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.

Op 21 januari 2021 heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten om geen SVn Startersleningen beschikbaar te stellen. Hiervoor zijn destijds meerdere redenen gegeven. De (eind)conclusie daarbij was als volgt:

*“De inspanningen voor de starter zijn groot om een starterslening te verkrijgen. Het is een extra handeling en het zijn extra uitgaven om de lening uiteindelijk af te sluiten. De vraag is of starters hier echt mee geholpen zijn. In de huidige marktomstandigheden heeft een starterslening geen doorslaggevende factor om een woning aan te kopen. Wanneer er bij een bank niet voldoende hypotheek wordt verstrekt is het de vraag of de gemeente deze lening wel zou moeten verstrekken. De starter gaat namelijk hoge kosten betalen voor de starterslening, waardoor aan het doel (betaalbaar/mogelijk maken van een koopwoning) voorbij wordt gegaan.”*

De fracties hebben verzocht om, ondanks de redenen die het College van Burgemeester en Wethouders in januari jl. in een memo aan de gemeenteraad heeft gegeven, alsnog budget beschikbaar te stellen om SVn Startersleningen te verstrekken.

De fracties geven aan dat in de memo enkele genoemde argumenten niet volledig zijn of gebaseerd zijn op niet-actuele gegevens, waardoor het college niet overtuigt en aan de raad nu een initiatief raadsvoorstel wordt voorgelegd tot besluitvorming herinvoering van Startersleningen.

Dat de fracties zich baseren op argumenten en gegevens uit de periode van 2008-2016 (kredietcrisis / huizen crisis) geeft geen extra aanleiding om nu wel te kiezen voor een starterslening. De toegestuurde informatie en gegevens die in januari jl. aan het College van Burgemeester en Wethouders zijn voorgelegd zijn gecontroleerd en opgevraagd bij betrouwbare partijen, zoals onder andere de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) en gegevens uit de administratie van de gemeente. Ook de financiële beheerskosten die SVn rekent zijn in het voorstel van de gemeenteraad niet volledig, aangezien deze kosten in 2022 gaan stijgen met € 2.500,00 per jaar excl. btw (+CPI) plus een vergoeding van 0,5% (+ CPI) te berekenen over de restantschuld van de uitstaande leningen per einde kalenderjaar.

Dat de huidige huizenmarkt in Nederland/Boekel niet of niet voldoende bereikbaar is voor starters is algemeen bekend. Zoals in de memo van januari jl. is aangegeven is de SVn Starterslening in onze optiek niet het middel om het doel te bereiken (de aankoop van een woning). In januari is door het College van Burgemeester en Wethouders besloten om concreet te onderzoeken of het mogelijk is om starterswoningen beschikbaar te maken (en te behouden voor starters) in de gemeente Boekel. Deze actie is de afgelopen periode concreet opgepakt, waarbij wordt gestreefd om in de toekomstige woningbouwprojecten deze mogelijkheid op te nemen.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft de mogelijkheid om haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken aan de fracties. Daarbij verzoekt het college om de volgende (aanvullende) voorwaarden op te nemen bij het verstrekken van de startersleningen, die aanvullend zijn op de reeds gestelde voorwaarden door de fracties. Opsommend gaat het dan om de volgende voorwaarden:

- De verordening Startersleningen van toepassing verklaren voor starters op de woningmarkt **in de leeftijd tot en met 35 jaar** die die op moment van aanvraag reeds **3 jaar of meer** ingezetene is van de gemeente Boekel en welke een nieuwe kavel gaat kopen binnen de grondbedrijfcomplexen van de gemeente Boekel of een bestaande woning koopt binnen de gemeente Boekel;
- De maximum koopprijs van de woning bedraagt € 275.000,00;
- Het maximale bedrag voor een starterslening bedraagt 20% van de NHG grens, met een maximum van € 25.000 per starterslening (de NHG grens bedraagt op dit moment € 325.000,00).