Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelaar: Stevens, Mimi
Telefoonnummer: **829**

Voorstelnr. 1948
Barneveld, 3 februari 2022
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☐ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Aanwenden van ontvangen rente- en aflossingsgelden van verstrekte startersleningen voor nieuwe startersleningen**

Gevraagde beslissing:
1. De ontvangen rente- en aflossingsgelden van verstrekte startersleningen (€ 520.000,-) aan te wenden voor het aangaan van nieuwe startersleningen voor de aankoop van een starters koopwoning.
2. De raad informeren via rubriek B van de lijst van ingekomen en uitgaande stukken.

1. Inleiding

De gemeente Barneveld verstrekt sinds eind 2005 startersleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en sindsdien hebben ruim 440 starters de koopwoningmarkt met behulp van deze lening betreden. De meeste leningen zijn gefinancierd door middel van een revolving fund waarbij de gemeente de te lenen bedragen voorschiet en de rente- en aflossingsbedragen over een periode van 27 jaar naar de gemeente terugvloeien (eerste 3 jaar van de lening zijn rente- en aflossingsvrij).

In de loop der jaren zijn er bij de SVn verschillende rekening courant nummers voor de startersregeling ontstaan vanwege de verschillende voorwaarden die daarbij aan de orde waren. Zo heeft het Rijk bijvoorbeeld nog een tijdje mee gefinancierd.

Sinds 2014 is het VROM Startersfonds gemeente Barneveld actief. Uit dit account worden sindsdien de startersleningen verstrekt. Enkele jaren geleden is door middel van een raadsvoorstel besloten om het aantal startersleningen te maximeren tot 30 leningen per jaar en de maximale lening € 30.000,- te laten zijn (als aanvulling op de eerste hypotheek).
De maximale aanschafprijs van de woning is vorig jaar op € 300.000,- vastgelegd. Theoretisch betekent dit dat de gemeente jaarlijks voor maximaal € 900.000,- aan startersleningen financiert.

Afgelopen jaar en ook begin 2022 zijn er relatief veel leningen verstrekt, onder andere aan kopers van het appartementencomplex Holzenbosch in Voorthuizen (23 koopappartementen beneden € 230.000,-).
Om die reden is het saldo van deze rekening (nummer 1809 bij SVn) in korte tijd sterk teruggelopen.

In verband met het huidig saldo voor de startersleningen voor zowel nieuwbouw- als bestaande koopwoningen (revolverend) is er behoefte aan overheveling van revolverende gelden vanuit oudere accountnummers van de startersregeling (waar op wordt afgelost) naar deze actieve revolverende lening.

Daarbij wordt voorgesteld om respectievelijk € 70.000,- en € 450.000,- aan terugbetaalde rente en aflossing (op nummers 1805 en 1806 bij SVn) over te hevelen naar de lening voor revolverende startersleningen voor de bestaande bouw (nummer 1809 bij SVn).

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

Met dit besluit is er weer budget beschikbaar voor minimaal 17 startersleningen. Dit moet naar verwachting voldoende zijn om tot 1 januari 2023 leningen te verstrekken. Momenteel is er nog een bedrag van ruim € 481.000,- op de actieve lening beschikbaar, maar is er inmiddels voor € 440.000,- budget gereserveerd voor 15 recent aangevraagde startersleningen.

b) Maatschappelijk effect

Met de starterslening wordt het voor een aantal starters mogelijk gemaakt hun eerste woning te kopen en zo tot de koopwoningmarkt toe te treden en eigen woonruimte te vinden.

3. Argumenten

De starterslening blijkt nog steeds van betekenis te zijn voor een groep startende huishoudens op de woningmarkt, waarvoor het huren van een sociale huurwoning vanwege passendheidscriteria steeds lastiger blijkt te zijn en de aangescherpte hypothecaire voorwaarden voor de eerste lening de aankoop van een eerste koopwoning hebben bemoeilijkt.

Het draagt bij aan de doelstelling zoals die in de vastgestelde Woonvisie 2021-2025 is verwoord om in het kader van betaalbaarheid en passendheid instrumenten in te zetten die het kunnen verwezenlijken van een verhuiswens mogelijk maken.

Door het benutten van revolverende gelden uit oudere verstrekte startersleningen wordt er geen beroep gedaan op gemeentelijke financiële middelen.

4. Kanttekeningen

Naar verwachting zal in 2023 mogelijk wel een beroep moeten worden gedaan op aanvullend budget. Daarvoor zal separaat een verzoek worden ingediend.

5. Financiën

Het voorstel doet geen beroep op extra inzet van gemeentelijke financiële middelen.

6. Uitvoering

Planning:

Na besluitvorming door het college wordt het genoemde bedrag direct beschikbaar gesteld voor revolverende startersleningen.

7. Bijlagen

Link naar startersregeling: Verordening Starterslening Gemeente Barneveld (overheid.nl)