

Onderwerp: **Aanpassing Verordening Starterslening Barneveld.**

---

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen in de Verordening Starterslening Barneveld.
2. Een extra dotatie van € 450.000 te storten op de rekening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) waaruit de startersleningen worden verstrekt.

## **1. Inleiding**

Gemeente Barneveld kent sinds 2005 een Startersregeling. De inhoud van deze regeling is in de loop der jaren een aantal keren gewijzigd, mede als gevolg van veranderingen in de voorwaarden van SVn.

De laatste verordening dateert uit 2013. Door de gewijzigde voorwaarden van SVn, die in het najaar van 2016 bekend zijn gemaakt en de evaluatie van de startersregeling in de afgelopen jaren, is er alle aanleiding om de verordening aan te passen.

De belangrijkste wijziging in de voorwaarden van SVn Starterslening heeft betrekking op het feit dat behalve de Starterslening die annuïtair wordt afgelost er ook sprake moet zijn van een Combinatielening. Na drie jaar moet er rente en aflossing worden betaald. Door de wetswijziging heeft een huiseigenaar zijn hypotheek na 30 jaar volledig afgelost.

De evaluatie van de starterslening heeft een aantal bevindingen opgeleverd, die in de nieuwe, aangepaste Verordening zijn verwerkt.

In de nieuwe verordening wordt de maximale aanschafprijs van € 220.000 naar € 200.000 (exclusief bijkomende kosten) verlaagd om zo met name de echte starters op de koopwoningmarkt te bereiken, waarvoor de starterslening (aanvullend op de eerste hypotheek) noodzakelijk is om een koopwoning te kunnen financieren.

Daarnaast wordt het meerwerk aan banden gelegd en beperkt tot € 2.500 of maximaal € 10.000 indien voor minimaal 75% van dit bedrag aan duurzaamheidsmaatregelen wordt ingezet (zonnepanelen etc.).

De hoogte van de starterslening blijft ongewijzigd, namelijk maximaal € 25.000 per woning.

De aangepaste Verordening heeft betrekking op zowel de bestaande bouw als op nieuwbouwwoningen. Alle leningen worden revolverend verstrekt. Hiermee vervalt de afkoopmethodiek (bijdrage ineens) alsmede de bijdrage van marktpartijen.

Behalve een sociale en/of economische binding met de gemeente Barneveld wordt een leeftijdsgrens van 50 jaar voor de aanvrager(s) geïntroduceerd. Dit in verband met de aangescherpte hypothecaire voorwaarden.

Vanwege het feit dat de leningen met deze verordening uitsluitend revolverend worden verstrekt, wordt het jaarlijks aantal te verstrekken startersleningen gemaximaliseerd op 30 leningen om zo voldoende grip te houden op de hoogte van de uitgaven voor deze regeling. Gezien de aanscherping van de regeling wordt verwacht dat dit voldoende zal zijn.

## **2. Door de raad gestelde kaders**

In de op 14 december 2016 vastgestelde Woonvisie 2017-2021 'Samen werken aan Wonen' met doorkijk tot 2025 en verder, wordt op het belang van de starterslening gewezen.

## **3. Effect**

### **a) Meetbaar effect**

Het aanbieden van de Starterslening (als aanvulling op de 1<sup>e</sup> hypotheek) maakt het voor een aantal lage en middeninkomensgroepen mogelijk om tot de koopwoningmarkt toe te treden.

#### b) Maatschappelijk effect

Gezien de omvang van deze groep in Barneveld, vooral startende twintigers die vaak ook werkzaam zijn in Barneveld en omgeving en de relevantie van deze groep voor de Barneveldse samenleving (denk aan onderwijs, verenigingsleven) willen we deze groep de kans tot toetreding van de koopwoningmarkt niet ontnemen.

### 4. Argumenten

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

Het draagt bij aan de doelstelling zoals die in de vastgestelde Woonvisie 2017-2021 'Samen werken aan Wonen' is verwoord om in het kader van betaalbaarheid en passendheid instrumenten in te zetten die dit mogelijk maken.

### 5. Kanttekeningen

De eerder gevraagde bijdrage van marktpartijen voor de afkoopmethodiek blijkt volgens SVn in de praktijk, prijsopdrijvend te werken voor de aanschafprijs. Bovendien wensen marktpartijen niet meer bij te dragen, vanwege het verder aantrekken van de koopwoningmarkt.

De starterslening wordt niet verstrekt aan huishoudens die geen sociale en/of economische binding met gemeente Barneveld hebben.

### 6. Uitvoering

#### Planning:

Het streven is om een nieuwe verordening begin 2017 (7 februari 2017) in te laten gaan.

#### Communicatie:

Met relevante stakeholders, waaronder marktpartijen, financiële tussenpersonen, maar ook de inwoners van Barneveld zal de nieuwe Startersregeling Barneveld worden gedeeld. Onder andere via de gemeentelijke website en via de website van de SVn.

De informatiebrief van de gemeente Barneveld, die standaard wordt meegestuurd naar geïnteresseerden in de Starterslening, wordt aangepast.

#### Evaluatie/controle:

Uiterlijk eind 2017 zal worden gezien of de aangepaste regeling effectief blijkt te zijn.

### 7. Risico's, kosten, baten en dekking

De startersleningen die sinds 2005 zijn verstrekt, zijn deels revolverend. Hierdoor vloeit er jaarlijks geld terug naar de gemeentelijke rekening die bij de SVN aangehouden wordt. Dit budget kan opnieuw worden ingezet voor nieuwe startersleningen. De komende jaren zal dat jaarlijks (los van extra aflossingen) minimaal € 100.000 zijn. Daarnaast is er per 1 november nog een budget beschikbaar van ruim € 200.000. Met maximaal 30 leningen per jaar en een maximale bijdrage van € 25.000 (of maximaal 20% van de aanschafwaarde) betekent dit een theoretisch gewenst budget van maximaal € 750.000.

Voorgesteld wordt om in 2017 een extra dotatie aan het beschikbare budget te doen van € 450.000 zodat in 2017 voldoende middelen beschikbaar zijn om de verwachte nieuwe startersleningen te kunnen verstrekken. Indien het budget dusdanig uitgeput raakt dat aanvullende financiering nodig is, zal met een raadsvoorstel deze middelen aangevraagd worden.

De invloed van de extra dotatie van € 450.000 op de gemeentelijke exploitatie is nihil. In feite is het een voorfinanciering voor de te verstrekken leningen. Enerzijds trekt de gemeente gelden aan, waarover rente wordt betaald. Anderzijds wordt er rente ontvangen over de verstrekte startersleningen. Per saldo zijn de rentekosten daardoor nihil. De schuldenpositie van de gemeente neemt wel toe door de voorgestelde extra dotatie.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,  
de secretaris, de burgemeester,  
drs. D. Bakhuizen dr. J.W.A. van Dijk

Bijlage:

Verordening Starterslening Barneveld