

Raadhuisplein 2  
Postbus 63  
3770 AB Barneveld  
*Telefoon* 14 0342  
*Fax* (0342) 495 376  
*E-mail* info@barneveld.nl  
*Internet* www.barneveld.nl

**Fractie SGP**  
**T.a.v. de heren G. Knapen en A. Flier**

Geachte heren Knapen en Flier,

**Datum:** 5-9-2022  
Op 11 mei heeft u namens uw fractie op grond van artikel 42 van de Organisatieverordening van de gemeenteraad vragen gesteld met betrekking tot startersleningen in de gemeente Barneveld.

**Ons kenmerk:** 1198394  
Wij beantwoorden de vragen van de SGP fractie als volgt:

### **Raadsvragen**

**Afdeling:** Ruimtelijke Ontwikkeling  
De fractie van de SGP wijst in haar brief op het gegeven dat de starterslening in gemeente Barneveld is begrensd op een koop(aanneemsom) van € 300.000,-. In een aantal omliggende gemeenten wordt de NHG grens (€ 355.000,-) gehanteerd.  
**Behandeld door:** Mimi Stevens  
De SGP stelt de volgende vragen.

**Doorkiesnummer:**  
(0342) 495 829

**email:**  
M.Stevens@barneveld.nl

**Onderwerp:**  
Starterslening

1. *Hoeveel startersleningen worden er jaarlijks door de gemeente verstrekt?*

In 2021 zijn er 15 startersleningen verstrekt en in 2022 tot op heden 12 leningen.

2. *Is er een maximum aan het aantal startersleningen en zo ja wordt dit op de site van de gemeente Barneveld en de SVN vermeld?*

Ja dat aantal is begrensd op 30 leningen per jaar en dat aantal staat als zodanig in onze regeling vermeld.

3. *Wat zijn de overwegingen van het college om een lagere koop(aanneem)som te hanteren als in omliggende gemeentes en niet de NHG grens te hanteren?*

Het college ziet de starterslening als een financieel instrument voor starters om de koopwoningmarkt te betreden. Dit zijn bijvoorbeeld de sociale koopwoningen in onze nieuwbouwplannen. We hanteren daar nu 2 prijsklassen voor in de nieuwbouw: sociale koop laag (tot € 230.000,-) en sociale koop hoog (tot € 280.000,-).

Het college vindt het bouwen in de categorie sociale koop relevant voor onze woningmarkt. Aangezien gemeente Barneveld relatief veel werkgelegenheid met een MBO profiel kent, liggen de inkomens van deze groepen in de eerste jaren van hun carrière nog relatief laag en vormen deze 2 prijsklassen een mogelijkheid tot het kopen van een eerste woning.

Regionaal gezien kijkt Barneveld daar met haar nieuwbouwaanbod in positieve zin af ten opzichte van regiogemeenten. In de woonvisie is 40% sociaal (waarvan 20% sociale koop) opgenomen. Gezien de belangstelling

voor koop in onze gemeente, is dit een logische keuze, terwijl regionaal de sociale huurcomponent binnen de nieuwbouw wat hoger ligt.

Met de starterslening is het dus mogelijk om deze koopwoningen voor starters, als aanvulling op de 1<sup>e</sup> hypotheek te bemachtigen. Daarbij is ook het inkomensprofiel van deze starters van belang in relatie tot hun leencapaciteit.

Het college heeft voor de grens van € 300.000,- gekozen om ook in de bestaande koopvoorraad deze starterslening te kunnen aanbieden.

Wanneer wij de grens naar NHG optrekken komen deze startersgroepen die zijn aangewezen op een woning tot € 280.000,- wellicht in de knel. Want het aantal aanvragen zal dan zeer waarschijnlijk het aantal 30 leningen overstijgen.

Ophoging tot deze NHG grens heeft daarnaast het effect (zeker in de bestaande bouw) dat daarmee ook de verkoopprijzen stijgen, hetgeen ongunstig is voor de starters.

Er zijn ook gemeenten (zoals Ede) die geen startersleningen verstrekken.

4. *Kan het college indicatief aangeven hoeveel extra startersleningen er verstrekt/aangevraagd zouden worden als de grens wordt opgetrokken naar € 355.000,00 en wat de financiële consequenties zijn voor de gemeente?*

Dat is moeilijk aan te geven. Circa 20% van de nieuwbouw is op basis van het streefprogramma uit de woonvisie in de categorie tot € 350.000 (middelduur) geprogrammeerd. Op basis van 500 woningen per jaar zou het dan om 100 nieuwbouwwoningen in deze prijsklasse gaan. Daarnaast zien we transacties in de bestaande koopvoorraad.

Een inschatting is dat het aantal leningen met circa 45 tot 50 leningen zou worden uitgebreid.

Dit betekent, in samenhang met de huidige uitputting van de startersleningen, dat er nog voor zo'n 30 leningen extra financiering moet worden aangegaan.

Er kan maximaal € 30.000,- worden geleend. Op basis van de huidige 30 leningen betekent dit € 900.000,-. Bij 60 leningen betekent dit € 1.800.000,- per jaar.

Het gaat daarbij om revolverende leningen (via systeem van rente en aflossing).

5. *Een starterslening valt onder de NHG. Bent u het met ons eens dat de risico's op niet terug betalen van de lening voor de gemeente Barneveld hiermee nihil is?*

Het college is het met de SGP eens dat de risico's beperkt zijn aangezien deze met NHG-voorwaarden gedekt zijn.

6. *Is het college het met ons eens dat de starterslening een gelijke trend zou moeten volgen als stijging/daling van de huizenprijzen en dat de NHG grens hiervoor een goed middel is?*

Sinds het moment dat de gemeente Barneveld de startersregeling heeft, is het beleid altijd geweest om de prijsgrenzen scherp op de geldende marktomstandigheden af te stemmen.

Verhoging tot de NHG grens zou kunnen, maar het college wil graag ook de kansen voor de kopers van sociale koopwoningen beschermen. Uitbreiding van

de startersleningen tot deze NHG betekent dus dat zowel kopers van sociale koopwoningen als van middeldure koopwoningen hier gebruik van kunnen maken. Wellicht zal daarbinnen een quotum voor de sociale koop moeten worden opgenomen om te voorkomen dat niet alle leningen uitsluitend naar de middeldure koopwoningen gaan.

7. *Is het college het met ons eens dat door verhoging van koop(aanneem)som meer starters uit Barneveld de mogelijkheid krijgen om een woning te kopen in Barneveld en niet naar elders hoeven uit te wijken?*

Het college ziet dat ook vele kopers van middeldure koopwoningen geen starterslening nodig hebben, maar het zal zeker in een aantal situaties helpend zijn.

Bij de aanvraag zal (zoals dat nu ook al gebeurt) goed getoetst moeten worden waarvoor de starterslening nodig is. Om de financiering (aanvullend op 1<sup>e</sup> hypotheek) rond te krijgen is dat prima. Maar wanneer het bedoeld is voor verfraaiing (of uitbreiding) van de woning dan is de regeling daar niet voor bedoeld.

8. *Welke toezeggingen kan het college doen voor het hanteren van de NHG grens voor startersleningen, het aantal startersleningen en de termijn waarop dit zal worden aangepast?*

Het college komt met een voorstel met daarin de benoeming van de voors en tegens van het hanteren van een hogere prijsgrens.

**Blad 3**

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

W. Wieringa  
secretaris

J.J. Luteijn  
burgemeester