

Zaaknummer : 97406

**Raadsvergadering** : 15 december 2020

**Onderwerp** : Verordening Starterslening 2021 en Bijstorting in Startersfonds

Collegevergadering : 27 oktober 2020

Portefeuillehouder : Wethouder M. van der Neut

Steller : Vreemann, Alie, Team tel. : 06-18201205  
Opdrachtgeverschap B

**Te nemen besluit:**

1. Vaststellen gewijzigde Verordening Starterslening 2021.
2. Bijstorten van € 1.000.000 in het Startersfonds Berkelland, ondergebracht bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn).

**Waarom dit voorstel en wat is het effect**

Sinds 2013 heeft de gemeente Berkelland een starterslening. Koopstarters tot 40 jaar krijgen een steuntje in de rug bij het financieren van de eerste koopwoning. Het maximale leenbedrag is € 25.000, ter overbrugging tussen de prijs van het huis en het bedrag dat de koper bij de bank kan lenen. Elke drie jaar vindt een hertoets plaats of rente en aflossing betaald kan worden. De raad heeft in mei 2020 de voorwaarden verruimd. De maximale koopprijs is verhoogd naar 75% van de NHG-grens. In 2020 is de starterslening daarmee beschikbaar voor woningen tot € 232.500, en in 2021 tot € 243.500. De starterslening is beschikbaar voor bestaande en nieuwe woningen in alle kernen.

De nieuwe Berkellandse starterslening wordt goed gebruikt. Het budget is bijna uitgeput. In de 'Evaluatie SVn-leningen Berkelland 2020' is al aangekondigd dat in 2021 het startersfonds mogelijk uitgeput raakt en bijstorting nodig is.

De Provincie Gelderland wil 50% gaan mee betalen aan de starterslening. Voorwaarde is dat de leeftijdsvoorwaarde wordt losgelaten. Met het totale budget kunnen we minimaal 80 mensen helpen bij het verwerven van de eerste koopwoning.

**Argumentatie:**

1.1 De Provincie Gelderland gaat meebetalen aan de startersleningen van gemeenten (GS-besluit 28 oktober 2020). Voorwaarde is dat er geen leeftijdseis gesteld mag worden, alle koopstarters moeten gebruik kunnen maken van de lening. Om de cofinanciering te benutten moeten we de leeftijdsvoorwaarde (40 jaar) schrappen in onze verordening.

1.2 De doelgroep van de starterslening wordt dus breder: van jonge huishoudens naar koopstarters. Dit is een gangbare keuze, ook in omliggende gemeenten. Ervaring van de SVn is overigens dat de starterslening vooral benut wordt door jonge huishoudens. In de eerste helft van 2020 was landelijk de gemiddelde leeftijd 26 jaar.

2.1 Sinds 2013 is in Berkelland € 2.000.000 beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen. In totaal hebben tot en met 1 oktober 2020 88 starters hiervan gebruik gemaakt. Daarnaast zijn er 8 lopende aanvragen. Per 1-10-2020 is nog een budget beschikbaar van € 159.336, hiervan zijn nog slechts 6 of 7 leningen te verstrekken.

2.2 Met de bijstorting van € 1.000.000 en de verdubbeling door de Provincie Gelderland kunnen minimaal 80 koopstarters een lening krijgen (€ 2.000.000 / € 25.000). Vanwege de ruimere voorwaarden houden we rekening met 30 aanvragen per jaar. Samen met de tussentijdse aflossingen verwachten we tot en met 2023 vooruit te kunnen.

2.3 Het Startersfonds is een 'revolving fund', via rente en aflossing komt het geld terug en

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering  
Afhandelingsvoorstel voor raad:  
0 hamerstuk  
0 besprekingsstuk  
0 anders, nl

Raadsvergadering  
0 zonder hoofdelijke stemming  
0 met algemene stemmen  
0 stemmen voor, stemmen tegen  
0 aangenomen  
0 verworpen

wordt ons financiële vermogen niet aangetast. De ervaringen in Berkelland zijn dat vrijwel alle leningnemers na de eerste hertoets rente en aflossing gaan betalen. Daarnaast is 10% van de leningen voortijdig afgelost.

### **Kanttekeningen en risico's**

Financieel risico: Het risico van het loslaten van de leeftijdsvoorwaarde kan zijn dat de oudere leningnemer geen inkomensontwikkeling doormaakt en de rente en aflossing na de hertoets niet kan betalen. Dit risico is klein, zo blijkt ook uit ervaringen van andere gemeenten die geen leeftijdsvoorwaarde hanteren: Uit het jaarverslag van de SVn blijkt dat 88% van de leningnemers na de 2e hertoets (6 jaar) rente en aflossing betaalt en 40% volledig heeft afgelost. Voor Berkelland hebben we cijfers over de 1e hertoets (3 jaar): 97% betaalt inmiddels rente en aflossing. Inmiddels zijn 9 leningen volledig afgelost.

De starterslening geeft koopstarters een steuntje in de rug. Zij kunnen op een jongere leeftijd kopen. Het is echter geen oplossing voor het gebrek van aanbod starterswoningen.

### **Financiën**

Zie hierboven bij financieel risico.

Gezien de economische ontwikkelingen kan het risico rond het niet terugbetalen van de starterslening toenemen. Dit is echter afgedekt via de NHG, slechts 10% van het berekende verlies komt voor risico van de leningverstrekkers (gemeente 5% en provincie 5%).

### **Communicatie (in-en extern)**

#### *Samenvatting/kernboodschap*

De Starterslening Berkelland voorziet in een behoefte. Het budget is bijna op. De gemeente Berkelland wil koopstarters ook in 2021 een steuntje in de rug geven. Daarom stelt het college aan de raad voor om 1 miljoen euro te storten in het startersfonds. Daarnaast kunnen ook koopstarters boven de 40 jaar gebruik maken van de starterslening. Met deze aanpassing gaat de provincie Gelderland 50% meebetalen aan de starterslening. Hiermee is er weer budget voor minimaal 80 startersleningen. We verwachten dat er daarmee voor de periode 2021 t/m 2023 voldoende budget is.

Communicatie via:

Persbericht (bijgevoegd), Artikel in Berkelbericht (bijgevoegd), Bericht op Facebook, Twitter en Instagram, Persgesprek in gemeentehuis, Intranet, Website

### **Initiatief, participatie en rol gemeente**

De raad van de gemeente Berkelland stelt het budget beschikbaar. Het budget storten we bij SVn op de rekening courant van het VROM Startersfonds gemeente Berkelland. De gemeente neemt de aanvraag in behandeling. Als aan de voorwaarden wordt voldaan, gaat de aanvraag door naar de SVn. Zij zorgen voor verdere toetsing, verstrekking, afwikkeling, incasso van rente en aflossing en hertoetsing.

### **Planning en evaluatie**

Het bedrag wordt gestort na besluitvorming. Zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn of het budget uitgeput raakt, gaan we opnieuw naar de raad.

### **Alternatieven**

Als we niet bijstorten is begin 2021 het budget uitgeput. Als we de leeftijdsvoorwaarde blijven hanteren, is er geen mogelijkheid tot verdubbeling door de provincie.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 15 december 2020

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 oktober 2020;

b e s l u i t :

1. Vaststellen gewijzigde Verordening Starterslening 2021.
2. Bijstorten van € 1.000.000 in het Startersfonds Berkelland, ondergebracht bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn).

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 15 december 2020

de griffier,

de voorzitter,

## **Toelichting raadsvoorstel**

**Onderwerp** : Verordening Starterslening 2021 en Bijstorting in Startersfonds