



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk

2025-001069

Raad d.d.

Paragraaf begroting

2B

Portefeuillehouder

C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller

J.H. (Joep) Geurink

Onderwerp

Datum

27 januari 2025

**Aanvraag aanvullende financiële
middelen Starterslening**

Geadviseerd besluit

Het beschikbaar stellen van €1.000.000,- aan aanvullende middelen ten behoeve van de starterslening.

Toelichting op beslispunten

Sinds 2007 werken we in de gemeente Renkum met de starterslening. Deze lening maakt het mogelijk voor starters die voor het eerst een woning kopen een aanvullende hypothecaire lening af te sluiten. Op die manier krijgen zij meer kans op de woningmarkt door te lenen tegen gunstige voorwaarden, bovenop hun eerste hypotheek.

Oktober 2023 heeft u de verordening voor deze lening aangepast. Doel van die aanpassing was, naast actualisatie van de bepalingen, met name om de lening meer bereik te geven door de maximale koopsom van de woning waarvoor een starterslening gebruikt kan worden te verhogen (naar €355.000,-, de betaalbaarheidsgrens van destijds, in plaats van de eerdere €225.000,-). Het vaststellen van de maximale koopsom en het maximale leenbedrag zijn opgenomen als collegebevoegdheid, en zijn vastgesteld in een aanvullend uitvoeringsbesluit.

Destijds is ook aangegeven dat dit tot gevolg had dat er meer aanspraak op de lening gedaan zou worden, en daarmee de middelen op konden geraken. Sinds augustus 2024 zijn de resterende middelen dermate laag dat het niet langer mogelijk is om leningen te verstrekken, waarmee de voorziene toename in aanvragen voor de lening werkelijkheid is geworden. Dit raadsvoorstel geeft u de keuze om opnieuw middelen beschikbaar te stellen, of te stoppen met het faciliteren van starters bij het kopen van hun eerste woning. Om het effect van de lening te laten zien bevat dit voorstel ook een bijlage met daarin een korte analyse en evaluatie van de afgelopen periode.

Beoogd effect

Met het beschikbaar stellen van aanvullende middelen worden er opnieuw startersleningen verstrekt. Daarmee helpen we starters in onze gemeente (zie argumenten). De ervaring tot nu toe scheidt de verwachting dat er opnieuw op korte termijn een aanzienlijk aantal aanvragen binnen zullen komen. Momenteel beheren wij een wachtlijst voor mensen die in aanmerking willen komen

voor de lening, en door communicatie verwachten we een toeloop. Hierdoor bestaat de kans dat de resterende middelen opnieuw in korte tijd verstrekt zullen zijn.

Kader

De raad is het bestuursorgaan dat bevoegd is de verordeningen vast te stellen. Die bevoegdheid heeft de wetgever aan de raad toegekend in de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet. Daarbij bestaat vanuit het woonbeleid de wens om mogelijkheden te creëren voor starters. Zo wordt in het Programma Wonen 2024-2028 (pagina 24, punt 11) de starterslening als instrument genoemd om starters een kans te bieden op de woningmarkt.

Argumenten

1. Het continueren van de starterslening is opgenomen in het Programma Wonen 2024-2028. Bij het opstellen van het Programma Wonen 2024-2028 is opgenomen om de starterslening te continueren en op die manier starters te faciliteren in onze gemeente. Middelen beschikbaar stellen om hier ook daadwerkelijk uitvoering aan te geven sluit aan op het beleidsuitgangspunt.

2. Vergrijzing en ontgroening in de gemeente Renkum
Zoals reeds bekend is onze gemeente er een die sterk vergrijst, en ook al vergrijst is. Daarnaast is een trend van ontgroening zichtbaar, waarin jonge mensen de gemeente verlaten. De starterslening is een manier om zowel jonge mensen in de gemeente te behouden, dan wel terug te laten keren. Ook biedt het mogelijkheden voor starters van buiten de gemeente om zich hier te vestigen. Voor de vitaliteit van onze gemeente is dit van wezenlijk belang.

3. We voorzien in een behoefte voor 30-35 starters in onze gemeente
Het gevraagde bedrag zal op basis van de ervaringen van de afgelopen periode (zie bijlage) het verstrekken van 30 tot 35 leningen mogelijk maken. De resultaten uit het verleden en de interesse die er ook na het sluiten van de regeling nog is geweest laat zien dat er behoefte is aan deze lening. Daarnaast kan het middel helpen om de druk op de (sociale) huurmarkt te verlagen. Met de starterslening wordt een koopwoning (eerder) bereikbaar voor een doelgroep die anders op (sociale) huur is aangewezen. Ook vergroot het de kansen van deze doelgroep om door te stromen vanuit hun huidige situatie.

4. Vastgestelde verordening en uitvoering
Zoals genoemd is in 2023 de regeling verruimd om zo meer mogelijkheden te bieden voor starters om de starterslening te gebruiken. Sindsdien zijn enkel de 'oude' middelen opgemaakt. Door nieuwe middelen beschikbaar te stellen blijven we uitvoering geven aan onze eigen verordening (en zoals genoemd aan ons beleid).

5. De kosten en het risico van de starterslening zijn zeer beperkt
Voor de gemeente zijn het risico en de kosten vrijwel nihil. De startersleningen worden geborgd door NHG (annuïtair dalend). Sinds een paar jaar borgt NHG maximaal 90% van de restschuld en is er een 10% eigen risico voor de geldverstrekker. In geval van de starterslening is dit 'eigen risico' voor rekening van SVn. SVn heeft hiervoor een voorziening getroffen tot in ieder geval 2026. Dat betekent dat de kans dat een (deel) van een lening niet terugkomt in de rekening courant van de gemeente verwaarloosbaar klein is. De kosten voor alle SVn regelingen bedragen 0,59% van het saldo dat is uitgeleend op de rekening courant en een vaste beheervergoeding van €3.562,- (beide stand 2025). Daartegenover staat de creditrente die ontvangen wordt op de ongebruikte bedragen op de rekening courant en op (termijn) over de verstrekte leningen, welke hoger is dan deze

Onderwerp

vergoeding. Een nadere toelichting staat onder 'Financiële consequenties'

Kanttekeningen

Zoals genoemd vindt u in de bijlage de evaluatie van de starterslening in de afgelopen periode. Op basis van deze cijfers bestaat de kans dat ook deze middelen binnen een korte tijd verstrekt zullen zijn. Het beschikbaar stellen van dit bedrag betekent dus niet dat de regeling met zekerheid jaren vooruit kan. Wanneer de middelen op zijn zal opnieuw afgewogen moeten worden of er opnieuw geld beschikbaar wordt gesteld.

Draagvlak

De lening is opgenomen in het Programma Wonen 2024-2028, waarmee uw raad haar steun voor dit middel heeft uitgesproken. Ook in de samenleving is draagvlak voor het middel om jonge mensen in deze gemeente te houden/krijgen.

Aanpak/Uitvoering

Wanneer de raad instemt met het beschikbaar stellen van de aanvullende middelen worden deze overgemaakt naar de rekening courant van de SVn. Wanneer dit verwerkt is kunnen er opnieuw leningen verstrekt worden. Voor het verdere proces zie hieronder onder 'Communicatie'

Communicatie

In de afgelopen periode zijn mensen die zich gemeld hebben op een 'hou me op de hoogte' lijst gezet. Deze mensen zullen als eerste benaderd worden wanneer er aanvullende middelen beschikbaar komen.

Het beschikbaar komen van aanvullende middelen zal ook breder gecommuniceerd worden. Dit zal gebeuren via onze eigen kanalen en de krant. Daarnaast zullen lokale makelaars en adviseurs geïnformeerd worden over de mogelijkheden. In het verleden zagen we dat hypotheekadviseurs op de hoogte waren van de regeling en aanvragers ondersteunden.

Financiële consequenties

Het verstrekken van startersleningen heeft rentekosten tot gevolg. Voor het beschikbaar stellen van middelen voor startersleningen bedragen de kosten 2% (rekenrente) over het bedrag van € 1.000.000. Zolang deze middelen nog niet zijn verstrekt aan de starters dan ontvangen wij van SVn een rentevergoeding (marktconform) over het saldo dat op rekening courant staat. De eerste 3 jaar vindt er geen aflossing en rentebetaling plaats van een starterslening. Daarna betaalt de starter aflossing en (hypotheek)rente (marktconform). Over het algemeen zal deze rente hoger zijn dan de rekenrente die de gemeente hanteert. Dit betekent dat de 0,59% beheersvergoeding via de (hypotheek)rente wordt opgevangen. Voor de beeldvorming is in 2024 ruim € 22.500 aan (hypotheek)rente ontvangen. Per 31 december 2024 bedraagt de restschuld € 1.458.000 waarvan € 817.000 van de laatste 3 jaar(dus nog niet afgelost en geen renteopbrengst). De rente voor de leningen die in 2024 zijn verstrekt bedraagt 4,2%.

Globaal kan gezegd worden dat het beschikbaar stellen van deze middelen maximaal € 20.000 voor 3 jaar kan kosten plus de beheerskosten. Hoe deze kosten over de komende jaren worden verdeeld is sterk afhankelijk van de aanvragen voor startersleningen.

Juridische consequenties

Onderwerp

Datum
27 januari 2025

Kenmerk
0000

Pagina
3 van 4

We geven uitvoering aan de door de raad vastgestelde verordening, verder geen juridische consequenties.

WMO-aspecten

N.v.t.

Gezondheid

N.v.t.

Duurzaamheid

De starterslening biedt ook de mogelijkheden om verbeterkosten mee te financieren middels het zogenaamde Energiebespaarbudget. Dit houdt in dat verduurzamende maatregelen betaald kunnen worden uit een deel van de lening. Dit is van meerwaarde omdat deze doelgroep vaak niet in aanmerking komt voor de reguliere leningen voor verduurzaming (zoals de Toekomstbestendig Wonen Lening) door hun hoge schuldsom. Op deze manier kan men dus wel direct met verduurzaming aan de slag. Hiervoor is het mogelijk om op basis van 106% van de woningwaarde te lenen.

Effect op vermindering regeldruk

N.v.t.

Alternatieven

Als er geen aanvullende middelen beschikbaar worden gesteld zijn er twee mogelijkheden. Er kan worden gekozen om sporadisch een lening te verstrekken met het geld dat terugvloeit vanuit de aflossingen van eerdere leningen. Dit is wat er in de afgelopen paar maanden is gebeurd. Dit geeft veel onzekerheid bij geïnteresseerden en kost extra werk, dus is geen structureel alternatief. Ander alternatief is stoppen met de regeling. Dit levert (beperkt) personele capaciteit op, en er zijn geen aanvullende middelen nodig. Uw raad zal dan gevraagd worden de verordening in te trekken.

Globale doelen



Onderwerp

Datum

27 januari 2025

Kenmerk

0000

Pagina

4 van 4