

Memo n.a.v. Commissievergadering 12-3-2025 betreffende ‘Lokale binding starterslening’

“De vraag van PRD of startersleningen alleen beschikbaar gesteld kunnen worden voor inwoners van Renkum wordt schriftelijk beantwoord voorafgaand aan de raadsvergadering”

Dit onderwerp is besproken tijdens de commissievergadering van 12 maart 2025. Hierop volgend is ook een amendement ingediend met de volgende strekking om de starterslening alleen beschikbaar te maken voor inwoners van de gemeente.

Mogelijkheden: referenties van andere gemeentes

In den lande zijn voorbeelden van gemeentes die een vorm van lokale binding voor de starterslening hebben opgenomen in hun verordening. De precieze vorm loopt daarbij uiteen.

In het kort worden er twee soorten binding als aanvraagis gehanteerd: economische en maatschappelijke/sociale binding. Om uit te zoeken hoe verschillende gemeentes dit regelen zijn een aantal (willekeurige) recente verordeningen van andere gemeentes bekeken.

Economische binding gaat over de plek waar mensen werken. De definitie is veelal als volgt (geciteerd uit de [verordening van de gemeente Emmen](#)):

voor economische binding – geldt dat men op het moment van aanvraag minimaal een jaar een aanstelling heeft binnen de gemeente X van tenminste achttien uur per week;

Maatschappelijke/sociale binding heeft meerdere definities bij verschillende gemeentes. Vaak zijn er twee varianten: de aanvrager woont de afgelopen 1 of 2 jaar in de gemeente, of de aanvrager heeft minimaal een x-aantal jaren van de afgelopen 10 jaar in de gemeente gewoond. Dit vertaalt zich in de volgende definitie bij de [gemeente Barneveld](#):

Van in Nederland woonachtige meerderjarige verblijfsrechtelijke personen, waarvan één van beide aanvragers, op het moment van de aanvraag **minimaal twee jaar woonachtig*** is in de gemeente Barneveld of waarvan één van beide aanvragers in de afgelopen 10 jaar tenminste **6 jaar**** onafgebroken in de gemeente Barneveld heeft gewoond. Op het moment van de aanvraag wonen zij zelfstandig in een huurwoning of wooneenheid of zijn inwonend.

*Het minimale aantal jaren woonachtig in een gemeente verschilt per verordening. Barneveld en Oirschot hanteren 2 jaar, Emmen, Midden Drenthe en Westerveld 1 jaar, Vught 6 maanden.

**Zoals genoemd is het aantal jaren woonachtig in de gemeente verschillend per verordening. Om een aantal periodes te noemen: Midden Drenthe hanteert 3 jaar, Emmen en Vught 4 jaar, Oirschot 5 jaar, Barneveld en Lansingerland 6 jaar.

Daarnaast nemen sommige gemeentes een voorwaarde op voor ‘studerende/schoolgaande kinderen van in de gemeente woonachtige verblijfsrechtelijke personen’. Bijvoorbeeld [gemeente Westerveld](#):

Sociale binding: verblijfsrechtelijke personen die minimaal 1 jaar woonachtig in de gemeente Westerveld zijn (inwonend of in een zelfstandige huurwoning) of studerende/schoolgaande kinderen van in de gemeente woonachtige verblijfsrechtelijke personen, die binnen 1 jaar na afronding van de studie of school zich opnieuw in de gemeente vestigen en voor dat zij de studie of school aanvingen minimaal 1 jaar aaneengesloten in de gemeente hebben gewoond;

Conclusie: er zijn mogelijkheden om de aanvraagvoorwaarden van de starterslening te richten op mensen met enige vorm van binding.

Kanttekeningen

Voor het aanpassen van de aanvraagvoorwaarden dient de 'Verordening Starterslening gemeente Renkum' opnieuw opgesteld en vastgesteld te worden. Uw raad heeft in oktober 2023 de huidige verordening vastgesteld. In het begeleidende voorstel van destijds is uitgelegd waarom er niet voor bindingseisen is gekozen. Destijds is de verordening als sterstuk naar de raad gegaan en zijn er geen opmerkingen gemaakt en vragen gesteld over lokale toewijzing. Om nu, anderhalf jaar na dato, de verordening opnieuw te wijzigen op het moment dat er een voorstel voorligt dat bedoeld is voor de uitvoering van uw eigen verordening is niet wenselijk.

Destijds is onder argumenten het volgende opgenomen in het raadsvoorstel:

5. Gekozen is om geen lokale of economische binding aan de regeling te verbinden. De SVn raadt dit ook af. Om juist ook starters uit de regio aan te trekken is het interessant om deze lening aan te bieden voor alle Nederlanders die voor het eerst een woning kopen. We zien dit ook op dit moment in de schaarse aanvragen die we krijgen dat het mensen uit bijvoorbeeld Ede en Wageningen betreft.

In het voortraject naar vaststelling van de verordening hebben we de mogelijkheden voor binding met de SVn besproken. Zij gaven destijds het volgende aan op de vraag waarom ze het werken met binding afraden:

SVn raadt dit af. Feitelijk is er ook een huisvestings-/doelgroepenverordening nodig om dit rechtmatig te mogen doen. Daarnaast kan ontgroening en vergrijzing juist een argument zijn om ook jongeren van buiten de eigen gemeente aan te trekken. Ook bijvoorbeeld voor bedrijven die moeilijk werknemers kunnen vinden.

Bij de eerder genoemde gemeentes is gekeken in de huisvestings-/doelgroepenverordening, daarin komt dit onderwerp niet duidelijk naar voren. De juridische houdbaarheid is voor ons op dit moment dus onzeker. Zoals bekend, en ook aangehaald tijdens de commissievergadering, wordt er bij nieuwbouw wel voorrang geboden aan lokale geïnteresseerden bij een gelijke inschrijving. Daarnaast wordt er de eerste periode lokaal geadverteerd. Dit wordt nu anterieur geregeld bij projecten; voor bestaande bouw is dit geen optie.

Naast het juridische aspect over de verankering van binding in de huisvestings- of doelgroepenverordening is ook de inhoudelijke reactie van de SVn van destijds nog altijd relevant. Als vergrijzende gemeente is het behouden en aantrekken van starters een welkome afwisseling in het demografische beeld. Starters zijn daarom ook een van de gedefinieerde aandachtsgroepen. Daarnaast functioneert de woningmarkt grotendeels regionaal, wat benadrukt wordt in bijvoorbeeld de Woondeal 2.0. Het 'versmallen' van de regeling gaat tegen deze gedachte in.

Overigens is de starterslening als middel ook vastgelegd in het door u vastgestelde Programma Wonen en daarmee verankerd in beleid.

Overige aanvullingen

Tijdens de commissievergadering kwamen ook de kosten van de regeling aan bod. De kosten zijn opgebouwd uit twee onderdelen: de variabele beheerskosten en de vaste beheervergoeding. De variabele vergoeding is, zoals genoemd in het voorstel voor aanvullende middelen, 0,59%. Dit wordt ingehouden op de rekening courant bij de SVn. Dit bedrag wordt dus niet gefactureerd maar gaat in feite in mindering op het uit te lenen bedrag, en heeft daarmee dus geen effect op de begroting. De vaste beheervergoeding bedraagt €3.562,- (exclusief btw, peil 2025). Dit bedrag wordt wel gefactureerd en is het totaalbedrag voor alle regelingen die we bij de SVn hebben per jaar. Hier is rekening mee gehouden in de begroting.