



Van
Team Ruimtelijk Beleid

Kenmerk
2025-001069

Aan
Gemeenteraad

Kopie aan

Datum
17 januari 2025

Onderwerp
Evaluatie Starterslening

Inleiding

Ten tijde van het vaststellen van de Verordening Starterslening gemeente Renkum 2023 is aangegeven te komen met een monitoring rond de uitvoering van deze verordening. Voornaamste wijziging in de verordening was de verhoging van de maximale koopsom van €225.000,- naar €355.000,- conform de destijds geldende 'betaalbaarheidsgrens'. Tegelijk is vastgesteld dat de maximale leensom gelijk bleef op €35.000,-. Daarnaast is de bevoegdheid tot het wijzigen van beider bedragen overgedragen naar het college, om zo meer flexibel te kunnen acteren.

Destijds was in het voorstel (zie bijlage) aangegeven dat de uitputting van de middelen op korte(re) termijn een mogelijk gevolg kon zijn van de genoemde wijzigingen. Het afgelopen jaar heeft dit effect ook uitgewezen.

Dit evaluatiemoment wordt nu gekoppeld aan een voorstel om extra middelen beschikbaar te stellen behoeve van deze lening. Hiermee wordt voldaan aan de toezegging tot evaluatie als ook achtergrondinformatie verstrekt bij het voorstel.

Cijfers en feiten

Sinds de invoering van de genoemde aanpassingen, 9 oktober 2023, zijn er 18 startersleningen verstrekt. Ter vergelijking, vanaf 1 januari 2022 tot 1 oktober 2023 (22 maanden) was dit aantal slechts 10. Op het genoemde moment van 9 oktober 2023 was er nog ongeveer €510.000,- beschikbaar. Deze middelen zijn dus over 18 leningen verstrekt, waarvan de laatste lening op 4 juli 2024 (9 maanden) is verstrekt. Vanaf dat moment waren de middelen te beperkt om nog meer leningen te kunnen verstrekken en is de lening 'dichtgezet'. Hierna volgt data van de verstrekte leningen na 10 oktober 2023.

Leenbedrag en koopsom

Het gemiddelde leenbedrag bedroeg €31.250,-. 11 van de verstrekte 18 leningen vroegen om het maximale leenbedrag van €35.000,-. De gemiddelde koopsom van de betreffende woningen lag op ruim €242.500,-. De goedkoopste woning kostte €178.000,-, de duurste €310.000,-. Dit laat zien dat de lening nog altijd gebruikt wordt voor het goedkoopste segment, maar dat de verhoging van de maximale koopsom wel heeft gezorgd voor een breder bereik.

Doelgroep

De gemiddelde leeftijd van de aanvragers betrof ca. 25,8 jaar, met de uitersten variërend van 22 tot 40 jaar. Vier aanvragen betroffen een gezamenlijke aanvraag, de overige veertien aanvragen betrof eenpersoonshuishoudens. Dit past in de algemene trend van de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.

Dertien van de aanvragers woonden op het moment van aanvragen buiten de gemeente Renkum, tegenover vijf van binnen de gemeente. Van de groep van buiten de gemeente is niet bekend of zij in het verleden wel in de gemeente Renkum hebben gewoond. De huidige woonplaats van deze groep varieerde: veel van hen woonden in de regio (o.a. Wageningen, Arnhem, Nijmegen). Dit past bij het beeld dat de woningmarkt regionaal functioneert en dat men verder kijkt dan enkel zijn/haar eigen woonplaats. Ook biedt niet elke gemeente een starterslening aan, wat maakt dat dit een reden is om voor de gemeente Renkum te kiezen. Sporadisch kwam er een aanvraag van (ver) buiten de regio.

Locaties en type woning

Opvallend is de geografische spreiding van de betreffende woningen waarvoor de lening werd aangevraagd. Vijftien hiervan stonden in Doorwerth, en één in respectievelijk Heelsum, Oosterbeek en Renkum. Hierin lijkt een relatie te zitten met het woningaanbod in de kern Doorwerth. Veertien van de genoemde woningen betrof relatief goedkope kleine appartementen in complexen als de Dillenburg en de Zalmen. Dit type woning past bij de eerder genoemde doelgroep (startende eenpersoonshuishoudens) en kent een vrij hoge mutatiegraad. Daarnaast zijn er vier leningen verstrekt voor de nieuwbouwappartementen in complex 'Dunoveste'. Dit laat zien dat het beschikbaar stellen van de lening voor nieuwbouw in de praktijk werkt.

Naast de genoemde appartementen in Doorwerth werd de lening gebruikt voor appartementen boven winkelpanden in Renkum en Oosterbeek, een rijwoning in Doorwerth en een klein appartement in Heelsum (Carel Beukerhof). Kijkende naar het verleden, leningen van voor oktober 2023, dan zagen we ook dat de appartementen in Doorwerth en het complex Carel Beukerhof in Heelsum populair waren onder gebruikers van de starterslening. Zoals genoemd past het type woning bij de doelgroep. Ondanks de verhoogde koopsom blijft het merendeel van de aanvragen de aankoop van appartementen behelsen.

Behoefte aan de lening sinds de middelen op zijn

Sinds juli is er nog regelmatig contact gezocht door geïnteresseerden over de starterslening. Sinds eind december 2024 is op de website aangegeven dat men zich kan melden als men op de hoogte gehouden wil worden. Op dit moment hebben zes mensen dit gedaan. Ook instanties, zoals hypotheekverstrekkers, hebben zich op eerdere moment gemeld.

Terugbetalingen van leningen

Bij de startersleningen geldt dat er drie jaar na verstrekking begonnen wordt met afbetalen. Voor de werking van de lening is het van belang inzicht te krijgen in hoe deze afbetalingen gaan. Wanneer een leningnemer zijn maandtermijn storneert wordt het gedeelte aan aflossing/rente wordt als vordering opengezet. Deze vordering wordt toegevoegd aan het reguliere aflossingsbedrag wanneer deze ingelost wordt.

Het afgelopen jaar, vanaf 1 januari 2024, is er een geval geweest waarbij de aflossing en/of de rente niet op tijd betaald is door de aanvrager. Op 1 januari 2025 was deze schuld overigens weer hersteld en waren er geen openstaande betalingsachterstanden (dus ook niet uit eerdere jaren). In alle jaren, dus vanaf 2007, is er in totaal ongeveer €20.000,- aan betalingsachterstanden geweest welke allen weer zijn ingelost. De SVn ziet hierop toe. Wanneer een leningnemer het termijnbedrag niet kan betalen zijn er een aantal opties tot hertoetsing. Dit is opgenomen in de voorwaarden van de starterslening. Meer informatie over deze voorwaarden zijn te vinden bij de [SVn](https://www.svn.nl/starterslening/) (<https://www.svn.nl/starterslening/>). Mocht iemand helemaal niet in staat zijn om de lening te betalen geldt de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) voor 90% van de lening. De overige 10% wordt op dit moment gedekt door de SVn.

Conclusie

De starterslening heeft een positieve werking op starters om zich te vestigen in de gemeente Renkum. De lening biedt, onder andere, jonge eenpersoonshuishoudens de kans om een woning te kopen in onze gemeente. Dit werkt als tegenbeweging op de vergrijzing in de gemeente, en draagt daarbij bij aan de vitaliteit van onze gemeenschap. De snelheid waarmee de middelen zijn vergeven sinds het ophogen van de maximale koopsom geeft de behoefte aan dit middel aan.