



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2025

**Datum
voorstel:**

Registratiekenmerk: Z.348256
Raadsvergadering van : 24 april 2025
Vergadering Commissie van: 8 april 2025
Portefeuillehouder: H.J. Dekker
Behandelend ambtenaar: [REDACTED]

Onderwerp / voorstel: Verruiming verordening Starterslening gemeente Woudenberg

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor de Verordening Starterslening gemeente Woudenberg gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op 11 juli 2019 heeft uw raad de Verordening Starterslening gemeente Woudenberg vastgesteld. Het doel van de Starterslening is om de barrière te doorbreken tussen de prijs van een woning en de maximale lening die een starter van de bank krijgt. Starters kunnen met de Starterslening een stap maken die ze anders (nog) niet kunnen maken én daarnaast is het een extra middel om jongeren te binden aan onze gemeente. Met een Starterslening worden koopwoningen voor starters bereikbaar. De Starterslening bedraagt maximaal € 35.000. Aanvragers mogen maximaal 40 jaar oud zijn en de (nieuwe en/of bestaande) woning moet een koopprijs hebben tot maximaal de NHG-grens, inclusief verbeterkosten en meerwerk.

De Starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en is bij aanvang maandlastvrij. Na drie jaar betaalt de starter rente en aflossing naar draagkracht.

Beoogd resultaat

Verruiming verordening Starterslening

Kader

Woningwet, artikel 147 en 149

Argumenten

- Wijziging artikel 2, lid 1, onder a (Toepassingsbereik)
De huidige verordening stelt als voorwaarde dat de aanvrager van een Starterslening inwoner is van onze gemeente: de aanvrager moet minimaal een jaar ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen (BRP) van Woudenberg. Bij twee aanvragers moet één van beide aanvragers voldoen aan deze voorwaarde. Wij willen de Starterslening ook mogelijk maken voor oud-inwoners. Het doel daarvan is vooral om ervoor te zorgen dat jongeren die vanwege hun studie uit Woudenberg zijn verhuisd, weer naar onze gemeente kunnen terugkeren. Om deze reden stellen wij voor om de Starterslening ook mogelijk te maken voor aanvragers die de afgelopen vijftien jaar minimaal zes jaar in Woudenberg hebben gewoond. Deze voorwaarde is gebaseerd op een maximale studietijd van negen jaar.
- Wijziging artikel 1, onder c (Combinatielening)
De definitie van Combinatielening is aangepast, conform de actuele versie van de Model Verordening Starterslening van SVn.

Bijlage 1 bevat de tekst van de Verordening Starterslening gemeente Woudenberg, zoals die luidt na wijziging. De rode tekst (zie artikel 2) is de aanvulling en de rode doorhaling (zie artikel 1) is de aanpassing.

Kanttekeningen en risico's

- De Starterslening wordt geborgd door de NHG. Dit is een belangrijke zekerheid voor zowel de starter als de gemeente. De NHG heeft bepaald dat het risico van 10%, wanneer een beroep wordt gedaan op de borgstelling, voor rekening is van de geldgever. Dit risico neemt SVn op zich.
- Uitbreiding van de reikwijdte van de Verordening Starterslening kan leiden tot een toename van het aantal aanvragen. Hoe groot die toename is, kunnen SVn en de makelaars die wij hierover hebben bevraagd, niet inschatten. Eén financieel adviseur denkt "dat het ongeveer bij drie op de tien nieuwe aanvragen om oud-inwoners zou kunnen gaan", dus een toename van ongeveer 40%. Als dat zo is, is er eerder – in de loop van dit jaar – waarschijnlijk extra budget nodig.
- Denkbaar is om de Starterslening ook mogelijk te maken voor mensen die economisch aan onze gemeente zijn verbonden. Bijvoorbeeld omdat ze nu buiten Woudenberg wonen, maar in onze gemeente werk hebben gevonden. Wij kiezen niet voor deze manier van uitbreiding van de verordening omdat Woudenberg nu vooral een woongemeente is, waardoor relatief weinig mensen van buiten een woning zoeken voor hun werk.

Maatschappelijk draagvlak

- *Inclusie*
De voorgestelde verruiming van de verordening biedt terugkerende studenten en andere jongeren/starters de mogelijkheid om terug te keren naar Woudenberg.
- *Duurzaamheid*
Niet van toepassing
- *Participatie*
Niet van toepassing

Financiële consequenties

op juistheid beoordeeld door

Op dit moment is het beschikbare budget voor nieuwe Startersleningen € 319.860 (stand per 1 januari 2025). Bij een maximale lening van € 35.000 betekent dit dat van het beschikbare budget nog negen nieuwe Startersleningen kunnen worden toegekend. Naar verwachting is

eind dit jaar – of wat eerder als de verruiming van de verordening tot meer aanvragen leidt – het budget op.

Een verruiming van de verordening betekent niet per se dat het budget ook omhoog moet. Het college stelt aan de raad voor om de verordening uit te breiden, maar doet echter nog geen voorstel om het budget te verhogen.

Zodra dat aan de orde is, zal worden beoordeeld of extra budget voor de Startersleningen wenselijk is. Besluitvorming hierover verloopt dan via de gemeenteraad. Voor de volledigheid van het voorstel staan de mogelijke financiële consequenties van een verhoging van het budget hieronder beschreven. De financiële consequenties van het volledig revolverend maken van het fonds zijn fors. Het volgende wegingsmoment voor een eventuele verhoging van het budget is bij de begroting 2026 (na de kerntakendiscussie).

Tot op heden heeft uw raad in totaal een bedrag van € 1.250.000 beschikbaar gesteld voor Startersleningen. Hierbij kunnen twee periodes worden onderscheiden:

- Periode 2009 t/m 2019

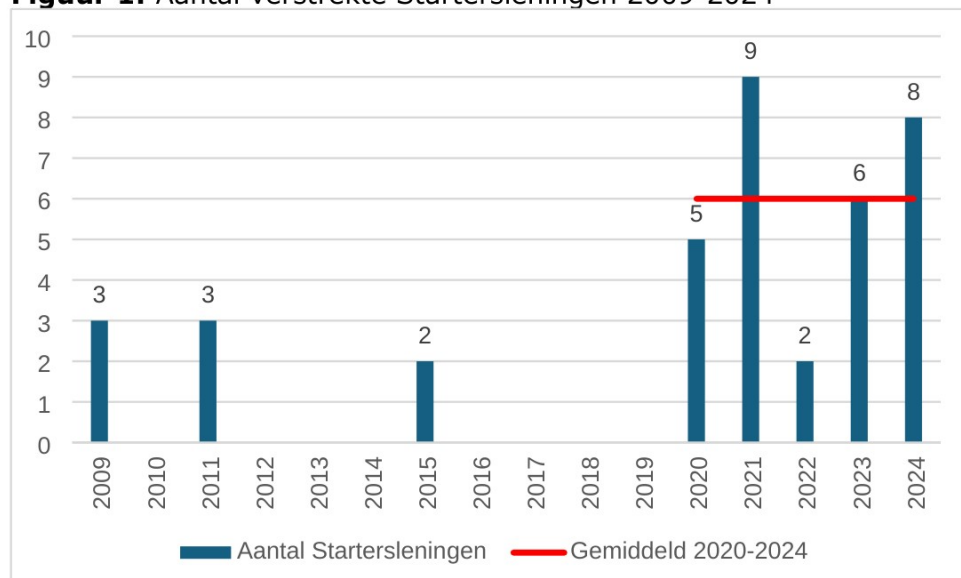
Op basis van de toen geldende verordeningen was de Starterslening uitsluitend mogelijk voor nieuwbouwwoningen in aangewezen woningbouwplannen. Voor de uitvoering heeft uw raad een bedrag van € 550.000 beschikbaar gesteld. Daarvan zijn acht Startersleningen verstrekt. Zie grafiek 1.

- Periode 2020 tot heden

Op 11 juli 2019 stelde uw raad de huidige Verordening Starterslening vast. Nieuw was dat de Starterslening voortaan ook mogelijk was voor bestaande woningen. Aanvullend op het eerder toegekende budget van € 550.000 heeft uw raad een bedrag van € 700.000 beschikbaar gesteld.

Omdat Startersleningen voortaan mogelijk waren voor nieuwbouwwoningen én bestaande woningen, zijn er vanaf 2020 veel meer Startersleningen verstrekt: 30 stuks. Zie figuur 1. Gemiddeld gaat het in de periode 2020 t/m 2024 om zes Startersleningen per jaar.

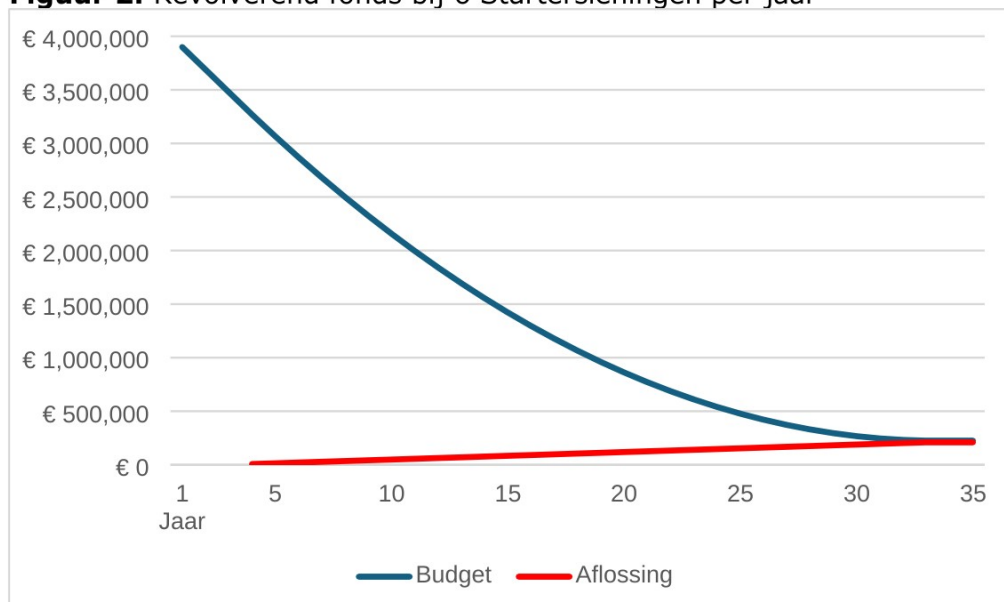
Figuur 1: Aantal verstrekte Startersleningen 2009-2024



Door het aflossen van lopende Startersleningen vloeit er geld terug in het fonds. De aflossingen stijgen de komende jaren naar verwachting van € 26.750 in 2025 tot € 65.000 in 2030. Van die toename kunnen dus per jaar maar één of twee nieuwe leningen worden verstrekt. Het fonds is weliswaar een revolverend fonds, maar we hebben dus (nog) niet de situatie bereikt dat er net zoveel geld binnenkomt (door aflossingen van bestaande leningen) als er uitgaat (door nieuwe leningen).

Het huidige beschikbare budget (€ 1.250.000) zou voldoende zijn als er jaarlijks gemiddeld bijna twee Startersleningen zouden worden verstrekt.¹ Gemiddeld zijn in de periode 2020 t/m 2024 zes Startersleningen verstrekt. Om jaarlijks zes Startersleningen te verstrekken, is het fonds revolverend bij een budget van € 3,9 miljoen. Zie figuur 2. Vanaf jaar 33 vloeit er dan jaarlijks € 210.000 terug in het fonds en van dat bedrag kunnen zes nieuwe Startersleningen worden versterkt. Dit betekent dat er € 2,65 miljoen extra nodig is om het fonds echt revolverend te laten zijn. Mocht de verruiming van de verordening daadwerkelijk leiden tot een toename van het aantal aanvragen met 40% - zoals een financieel adviseur inschat - dan is een extra budget nodig van € 4,0 miljoen om het fonds echt revolverend te laten zijn.

Figuur 2: Revolverend fonds bij 6 Startersleningen per jaar



Direct heeft de verstrekking van geld voor Startersleningen geen financiële consequenties voor de begroting. Indirect wél, aangezien dit bedrag niet beschikbaar is voor financiering van andere investeringen of de liquiditeitspositie van de gemeente.

Zou de gemeente het verstrekte bedrag van € 1.250.000 zelf op de bank hebben staan dan levert dat de gemeente, op dit moment, € 25.000 aan rente op. Voor het beschikbaar stellen van dit bedrag bij de Startersleningen ontvangt de gemeente wel een vergoeding van SVn, maar deze is veel lager dan € 25.000.

Dit voorstel past binnen de begroting

	Voorstel	Begroot	Verschil	Gevolgbudget	Naam Product
Uitgaven			€0	minder uitgaven	
inkomsten			€0	minder inkomsten	
Totaal	€0	€0	€0	tekort op begroting	

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van de gewijzigde Verordening Starterslening gemeente Woudenberg wordt deze, na bekendmaking, op de website van de gemeente geplaatst.

¹ Aannames hierbij zijn:

- Lening bedraagt € 35.000 (het maximum).
- Lening wordt na drie jaar in 30 jaar afgelost.
- Rente-inkomsten (+) en uitvoeringskosten (-) vallen tegen elkaar weg.

In de periodieke voortgangsrapportage Wonen wordt door ons inzicht gegeven in de stand van zaken op dat moment met betrekking tot het saldo bij SVn en de hoeveelheid verstrekte Startersleningen.

Communicatie

De gewijzigde verordening zal naast de gebruikelijke publicatie op Overheid.nl ook op de website van de gemeente worden geplaatst. Daarnaast wordt er ook een publicatie in de Woudenberger verzorgd om extra bekendheid te geven aan de uitbreiding van de Starterslening en informeren we de plaatselijke makelaars en hypotheekadviseurs.

Bijlage(n)

D.nummer	Documentnaam	Geheimhouding	Actieve openbaarmaking
D.293165	Concept-raadsbesluit	Openbaar	<i>Dit veld hoeft voorlopig nog niet te worden ingevuld.</i>
D.293163	Bijlage: Verordening Starterslening zoals die luidt na wijziging	Openbaar	

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

Z.D.M. van den Boogaard
Secretaris (wnd)

M. Jansen-van Harten
burgemeester