

# RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Osman Suna

**Zaaknummer:**

696017

**Onderwerp:**

Verordening Starterslening gemeente Soest 2024

**Openbaar**

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

**Voorgesteld raadsbesluit**

1. De Verordening Starterslening gemeente Soest 2024 vast te stellen en de Verordening Gemeentelijke Starterslening Soest 2013 van 13 december 2012 in te trekken.



---

## **Samenvatting**

Uit de evaluatie Verordening Gemeentelijke Starterslening 2013 kan geconcludeerd worden dat de starterslening doeltreffend is. Starters worden door de lening geholpen bij het aanschaffen van hun eerste koopwoning. De verordening is echter verouderd en niet aangepast naar de situatie op de huidige woningmarkt. Hierdoor is de doelgroep voor de starterslening klein. De gemeente Soest heeft voldoende budget om meer starters te helpen. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de Verordening Gemeentelijke Starterslening Soest 2024 vast te stellen en tegelijkertijd het intrekken van de verordening gemeentelijke starterslening Soest 2013. Door het vast stellen van de verordening wordt de doelgroep vergroot en kunnen er meer starters ondersteund worden bij de aanschaf van hun eerste koopwoning.

---

## **Aanleiding**

Op 4 januari 2013 is de Verordening Gemeentelijke Starterslening Soest 2013 in werking getreden. De verordening is bedoeld om starters op de woningmarkt te ondersteunen bij de aankoop van hun eerste woning. In de evaluatie van het Masterplan Wonen, begin 2023, is aangekondigd dat na de herziening van de doelgroepenverordening we gaan onderzoeken of de verordening starterslening moet worden aangepast. Daarnaast is er tijdens de raadsvergadering van 9 november 2023 unaniem een motie door de gemeenteraad aangenomen, waarin wordt gevraagd om de verordening te herzien en aan te passen naar de huidige woningmarkt. Dit voorstel moet binnen 5 maanden aan de gemeenteraad gepresenteerd worden en in werking treden. De evaluatie van de Verordening Gemeentelijke Starterslening Soest 2013 (zie bijlage) wijst uit dat de starterslening effectief is. De lening ondersteunt starters bij het kopen van hun eerste woning door middel van een lening onder gunstige voorwaarden. Echter is de doelgroep van de lening momenteel klein door de gestelde voorwaarden. Er is voldoende budget bij SVn beschikbaar om een grotere doelgroep te bedienen. Het advies is om de verordening aan te passen naar de huidige woningmarkt en te verruimen, zodat er een grotere doelgroep ondersteund kan worden.

---

## **Beoogd resultaat**

Een verruimde doelgroep voor een starterslening, zodat er meer starters ondersteund kunnen worden bij de aankoop van hun eerste koopwoning.

---

## **Argumenten**

*1.1 De nieuwe verordening ondersteunt woningzoekenden in de gemeente Soest bij de aankoop van hun eerste woning.*

Dit wordt gedaan door het verstrekken van een starterslening. Het bedrag dat de woningzoekende leent kan gebruikt worden om het verschil te overbruggen tussen de verkregen hypotheek en de aankoopwaarde van de woning. De eerste drie jaar wordt er geen rente en aflossing betaald. Na afloop van de eerste drie jaar betaalt de starter in principe gewoon rente en aflossing tenzij

---

---

het inkomen daartoe op dat moment ontoereikend is. Op verzoek van de starter vindt een hertoets plaats waarbij de hoogte van het verschuldigde maandbedrag voor de volgende periode wordt vastgesteld.

Het aantal woningzoekenden in de gemeente Soest, maar ook in de regio en in heel Nederland is groot. Het budget dat beschikbaar is gesteld door de gemeente Soest om de startersleningen te financieren is beperkt. Door voorwaarden te stellen dat de aanvragers uit de gemeente Soest komen, er langere tijd hebben gewoond of werken, kunnen we starters met een binding aan de gemeente Soest ondersteunen. Deze bindingseisen zijn gelijk aan de bindingseisen die in de huisvestingsverordening zijn opgenomen.

*1.2 De nieuwe verordening sluit aan bij de wens van de gemeenteraad om de verordening te actualiseren en aan te laten sluiten op de huidige woningmarkt.*

In de huidige verordening wordt als voorwaarde gesteld dat de starterslening alleen afgesloten kan worden indien de aankoopwaarde van de woning maximaal € 250.000,- bedraagt. Als we dit plafond niet aanpassen, zal het doel en bereik van de Starterslening afnemen, omdat de koopsom nauwelijks meer realistisch is ten opzicht van de huidige woningmarkt. De gemiddelde woningwaarde in de gemeente Soest in 2023 was € 427.000,-. Daarnaast zien we dat bijna alle gemeenten in de regio een hoger bedrag hanteren voor de maximale aankoopwaarde van een woning. Door een hogere maximale aankoopwaarde te hanteren van € 390.000,- wordt de verordening toegankelijk voor een grotere groep starters. De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd in de nieuwe verordening:

- Starterslening van € 20.000,- naar € 30.000,-.
- Maximale aankoopwaarde veranderd van € 250.000,- naar € 390.000,-.
- (Totaal beschikbare budget wordt niet gewijzigd).

*1.3 De nieuwe verordening beweegt mee met de ontwikkelingen op de woningmarkt.*

In de huidige verordening is opgenomen dat de aankoopwaarde maximaal € 250.000,- mag bedragen. Er is in de huidige verordening geen jaarlijks indexatiepercentage opgenomen. De nieuwe verordening sluit aan op de hoogte van de grens voor betaalbare koop, zoals ook opgenomen is in de gewijzigde Huisvestingswet 2014 welke geldt vanaf 1 januari 2024. In deze wet is ook een indexatiemogelijkheid opgenomen. Deze bepaling is overgenomen in de nieuwe verordening. Hierdoor beweegt de verordening mee met de ontwikkelingen op de woningmarkt.

*1.4 De gemeente loopt geen risico bij uitbreiding van de regeling.*

De startersregeling wordt onder de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) verstrekt. Het risico van de starterslening heeft Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) op zich genomen. Daarmee loopt de gemeente geen risico.

*1.5 Hoogte kostengrens is gelijk aan de betaalbaarheidsgrens*

Op grond van de huidige verordening is de starterslening mogelijk tot een kostengrens van € 250.000,-. In de nieuwe verordening is gekozen om aan te sluiten bij de betaalbaarheidsgrens van € 390.000,-. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de normen die ook opgenomen zijn in de regionale woondeal. Het rijk heeft er vanaf 2023 voor gekozen om de betaalbaarheidsgrens los te koppelen van de NHG-grens, door de sterke stijging van de NHG-grens. Door een minder sterke stijging van de lonen werd de NHG-grens te hoog voor wat realistisch gezien een betaalbare woning zou zijn.

---

---

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Discussie over een mogelijk prijseffect*

In de afgelopen jaren van flinke prijsstijgingen is meerdere malen de vraag aan de orde geweest of de starterslening bijdroeg aan het opdrijven van de woningprijzen. SVn heeft om die reden in 2019 en in 2023 onderzoek laten doen door het Kadaster naar deze vraag. In beide onderzoeken was de conclusie dat de starterslening geen direct of indirect prijseffect met zich meebracht.

Koopstarters met een starterslening betaalden niet meer dan andere kopers voor een vergelijkbare woning. En als er in een buurt veel aankopen werden gedaan met startersleningen, had dat geen effect op de koopsom die kopers in die buurt betalen. Daarvoor is de omvang van de starterslening te klein. Er zijn niet zozeer meer starters door de starterslening maar de starters die al wilden kopen, werden daar eerder toe in staat gesteld

### *1.2 Discussie over overkreditering*

Een andere vraag die kan worden opgeworpen is in hoeverre het verstrekken van een starterslening tot overkreditering van de aanvrager kan leiden. Er wordt namelijk een lening verschaft tot een totaalbedrag dat een hypotheekverstrekker kennelijk niet volledig heeft willen geven. Net als alle hypotheekverstrekkers is SVn echter ook wettelijk verplicht om overkreditering te voorkomen. SVn voert daarom een eigen krediettoets uit, die gebaseerd is op de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF), de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en de voorwaarden en normen NHG. Een aanvrager krijgt kort gezegd niet zomaar een starterslening of de maximale starterslening. Het verkrijgen van een starterslening, dan wel de hoogte van een starterslening is altijd afhankelijk van de uitkomsten van de toets door SVn.

### *1.3 Op termijn mogelijk onvoldoende budget.*

Er is sprake van een revolverend fonds, waardoor het geld dat binnenkomt door aflossingen weer besteed kan worden aan nieuwe leningen. Op dit moment is er ongeveer € 930.000 beschikbaar voor nieuwe aanvragen. Onder de nieuwe verordening bedraagt de hoogte van de lening maximaal € 30.000. Hiermee kunnen 31 leningen verstrekt worden. Er bestaat een kans dat het aantal aanvragen dermate stijgt, waardoor er mogelijk geen budget meer is voor nieuwe aanvragen. Om dat te voorkomen moeten wij de bestedingsruimte monitoren en zo nodig tijdig maatregelen nemen.

---

## **Kosten, baten, dekking**

### **Kosten**

De uitvoering van de starterslening is budgetneutraal. De kosten die eraan verbonden zijn, zijn gering en gedekt. De uitvoering van de starterslening is bijna geheel in handen van SVn. SVn heeft geen winstoogmerk en hoeft alleen kostendekkend te werken. De kosten van SVn worden enerzijds doorberekend aan de leningnemer, die een vast bedrag aan afsluitkosten bij een starterslening moet betalen. Anderzijds brengt SVn een beheervergoeding in rekening bij de gemeente. Deze beheervergoeding bedraagt 0,57% over het restant aan uitstaande leningen en wordt gedekt uit de rente-opbrengsten van deze uitstaande

---

---

leningen. Daarnaast is er vanaf 2022 een vaste jaarlijkse vergoeding ter hoogte van € 3.442 excl BTW (bedrag 2024) voor de basisdienstverlening van SVn die wordt gedekt uit het budget van Ruimtelijke Ontwikkelingen. Beide vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd.

### **Baten**

Inkomsten waarvoor structureel budget is opgenomen, zijnde Rente baten over de uitstaande leningen.

### **Dekking**

Het uitgangspunt is dat de rentebaten altijd hoger zijn dan de kosten en deze baten dienen ter dekking van de kosten.

---

### **Aanpak**

Nadat de raad de Verordening Starterslening gemeente Soest 2024 heeft vastgesteld en de Verordening Gemeentelijke Starterslening Soest 2013 heeft ingetrokken, worden de volgende acties uitgevoerd:

- Besluit wordt gecommuniceerd met SVn.
- Bekendmaking vindt plaats op het wettelijk voorgeschreven kanaal ([www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)).
- Tekst op de website van de gemeente Soest wordt aangepast.
- Middels de P&C cyclus wordt de raad geïnformeerd over de uitputting van het fonds en het aantal aanvragen.

---

### **Communicatie**

Na vaststelling van de Verordening Starterslening gemeente Soest 2024 wordt deze overeenkomstig de wettelijke eisen gepubliceerd. Daarnaast worden de volgende acties uitgevoerd:

- De informatie op de website van de gemeente Soest wordt aangepast.
- De nieuwe verordening wordt onder de aandacht gebracht bij inwoners, omdat zij een lening kunnen afsluiten indien zij starter zijn op de woningmarkt;
- SVn moet op de hoogte gebracht worden, als verstrekker van de leningen;
- Makelaars worden op de hoogte gebracht van dit besluit, zodat zij dit vervolgens onder de aandacht kunnen brengen bij potentiële kopers;
- Corporaties worden geïnformeerd, zodat zij hun huurders kunnen informeren. Huurders zijn mogelijk starters op de woningmarkt, mogelijk kunnen zij met de starterslening een woning kopen, waardoor doorstroming op gang komt;

---

### **(Uitkomsten) advies en inspraak**

---

---

Met een aantal projectontwikkelaars is gesproken over de huidige starterslening en hun ervaringen en het voorstel is afgestemd met Portaal en de Alliantie. Daarnaast heeft SVn op basis van haar expertise en kennis input geleverd op de verordening.

---

### **Wettelijke grondslag en/of kader:**

Het intrekken en/of vaststellen van een verordening is een raadsbevoegdheid conform 147 en 149 van de gemeentewet. Verder geldt de getekende deelnemersovereenkomst tussen de gemeente Soest en SVn.

---

### **Beleidsevaluatie**

De Verordening Gemeentelijke Starterslening Soest 2013 is geëvalueerd. Er is gekeken of de verordening effectief is en optimaal werkt in de huidige tijd. Conclusie is dat de verordening effectief is, omdat het starters ondersteund bij de aankoop van hun eerste woning. Echter is de doelgroep van de verordening klein, omdat de voorwaarden niet zijn aangepast aan de huidige situatie op de woningmarkt. Het advies vanuit de evaluatie is dan ook om de verordening te herzien en aan te passen naar de huidige situatie op de woningmarkt. De evaluatie is in zijn volledigheid terug te vinden in de bijlage.

---

### **Referendum**

Referendum conform de referendumverordening van de gemeente Soest kan over een besluit inhoudende een algemeen verbindend voorschrift een referendum worden gehouden.

---

### **Ondertekening**

Soest, 13-02-2024

Burgemeester en wethouders van Soest,  
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz