

## Raadsvergadering Papendrecht

Voorstel  
Openbaar

Vergadering van 28 maart 2024  
Zaaknummer: 2023-0174215

### Tweede wijziging verordening Starterslening

**Bevoegde portefeuillehouder:** Arno Janssen

**Betrokken portefeuillehouder(s):** Sophia de Keizer;

**Fatale termijn:**

...

#### Gevraagd besluit

1. De tweede wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Papendrecht vast te stellen.
2. Hiertoe € 500.000 te storten in het fonds Starterslening bij de SVn.

## Inhoud

### Inleiding

Papendrecht biedt sinds januari 2022 een starterslening aan, aan inwoners om het kopen van hun eerste woning te vergemakkelijken en te stimuleren. De leningen zijn vooral sinds vorig jaar zeer succesvol te noemen. We verwachten dat dit succes zich dit jaar voortzet en dat betekent dat we in de loop van 2024 het plafond bereiken. Om ook dit jaar aan de vraag te voldoen en onze inwoners de starterslening aan te kunnen blijven bieden, is het noodzakelijk het plafond van € 1.000.000 te verhogen met € 500.000 naar € 1.500.000.

### Beoogd effect

Koopstarters op de Papendrechtse woningmarkt een grotere kans geven om een woning te kopen. Dit draagt bij aan een vitaal en toekomstbestendig Papendrecht.

### Argumenten

#### 1.1 *Het verhogen van het plafond is noodzakelijk om in 2024 in staat te zijn leningen te verstrekken*

Om ook in 2024 de mogelijkheid te bieden om nieuwe leningen te verstrekken, is het noodzakelijk om het plafond in de verordening te verhogen. Momenteel bedraagt het plafond € 1.000.000, maar het voorstel is om dit met € 500.000 te verhogen. Hierdoor wordt het bereik van de regeling vergroot, waardoor meer inwoners in aanmerking kunnen komen. Deze keuze wordt ondersteund door het feit dat de buurgemeente Dordrecht het budget medio 2023 met € 1.500.000 heeft verhoogd naar € 3.000.000 en dat Sliedrecht het budget van € 200.000 onlangs in oktober heeft aangevuld met € 200.000. Volgens de meest recente woonmonitor (2023) vonden er in Dordrecht 1470 transacties plaats binnen de koopsector in 2022, terwijl dit aantal in Sliedrecht 274 bedroeg en in Papendrecht 400. Gelet hierop is de keuze om het plafond met een bedrag van € 500.000 te verhogen het meest voor de hand liggend.

#### 1.2 *De starterslening is populair in Papendrecht*

De starterslening is vooral sinds vorig jaar succesvol gebleken in Papendrecht. In 2023 zijn er in totaal 45 leningen uitgekeerd, meer dan een verdubbeling ten opzichte van heel 2022, toen er 21 leningen werden uitgekeerd.

#### 1.3 *De starterslening helpt Papendrechtse starters bij het kopen van een woning.*

De starterslening biedt voor sommige starters een aandeel in de oplossing, doordat zij met de starterslening financiële ondersteuning kunnen krijgen om hun eerste koopwoning te verwerven. Een

starterslening is een lening die de koopstarter afsluit bovenop zijn hypotheek voor het kopen van een woning. Deze lening financiert het verschil tussen de totale verwervingskosten van de woning en het genormeerde maximale bedrag dat de starter op basis van zijn inkomen bij een bank of andere geldverstrekker kan lenen. De starterslening kan net het financiële steuntje in de rug zijn dat de starter nog nodig heeft.

#### *1.4 Het verhogen van het plafond starterslening kan doorstroming op de huurmarkt bevorderen.*

In het geval een koopstarter een huurwoning achterlaat, wordt ook de doorstroming bevorderd. Bij het verhogen van het budget worden meer verhuisbewegingen gerealiseerd en creëren we meer doorstroming.

#### *1.5 Het vaststellen van verordeningen is een raadsbevoegdheid.*

We stellen voor de tweede wijzigingsverordening Starterslening gemeente Papendrecht vast te stellen. Het vaststellen van verordeningen is conform art. 149 Gemeentewet een bevoegdheid van de raad.

#### *2.1 Het budget voor de Starterslening dient opgehoogd te worden*

Door het succes van de verstrekking van de Starterslening zijn de ontvangen aflossingen onvoldoende om de nieuwe aanvragen voor Startersleningen te kunnen honoreren. Het actuele saldo bij SVn (het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) bedraagt € 76.000 euro, terwijl er op dit moment vijf lopende aanvragen zijn met een gezamenlijke waarde van € 151.000 euro. Het saldo na toekenning van deze aanvragen komt uit op een bedrag van € 75.000 euro. Aflossingen van leningen vanuit het eerst beschikbare budget vloeien grotendeels pas vanaf 2025 terug. Afnemers van de starterslening hoeven namelijk de eerste drie jaar geen aflossing en rente te betalen. Om ook in 2024 aan de vraag te voldoen is het voorstel om het bestaande budget bij de bank op te hogen met € 500.000. Dit geeft ruimte om startersleningen te blijven verstrekken in 2024. Mensen die in 2024 gebruik maken van een starterslening zullen, met uitzondering van specifieke gevallen, gaan vanaf 2027 beginnen met aflossen. Voor het verstrekken van nieuwe Startersleningen aan de inwoners van de gemeente Papendrecht is daarom een extra storting bij de SVn nodig.

Indien het extra budget van € 500.000 niet toereikend is, dan kan opnieuw een voorstel naar de raad gaan om het budget opnieuw te verhogen.

### **Kanttekeningen**

#### *2.1 Risico dat leningen niet worden terugbetaald*

Het verstrekken van leningen brengt het risico met zich mee dat leningen niet terugbetaald worden. Beperking van dit risico vindt plaats door het financiële toetsingskader van SVn, waarbij wordt getoetst op inkomen en vermogen van de aanvrager. Daarbij wordt de lening altijd met de Nationale Hypotheekgarantie uitgegeven. De praktijk wijst uit dat het verstrekken van startersleningen een zeer beperkt financieel risico met zich meebrengt. Tot op heden zijn er binnen de gemeente geen situaties bekend waarin mensen problemen hebben ondervonden bij het terugbetalen van de starterslening. Aan het wijzigen van de verordening zijn geen kanttekeningen verbonden.

### **Financiën**

Door de storting van € 500.000 aan de SVn ontstaat er een rekening-courant verhouding met de gemeente Papendrecht. Dit houdt in, dat de gelden in eigendom blijven van de gemeente Papendrecht en hierover geen rentekosten verschuldigd zijn. Het betreft enkel een balansmutatie en dit bedrag wordt niet opgenomen als kosten in de exploitatie. Wel brengt de SVn beperkte beheerskosten in rekening voor de werkzaamheden, die zij uitvoert voor het verstrekken van de Startersleningen. De omvang bedraagt € 2.000 (afgerond) en dit wordt gedekt uit de reguliere budgetten.

### **Uitvoering**

Na vaststelling door de raad, publiceren we de wijzigingsverordening op de gebruikelijke wijze.

### **Communicatie & participatie**

#### *1. Boodschap*

Starterslening is groot succes. Gemeenteraad verhoogt het budget.

"Nieuwe woningkopers in Papendrecht kunnen sinds 2022 een starterlening aanvragen voor de koop van een eerste woning. Hiervoor is een totaalbudget van € 1.000.000 beschikbaar gesteld. Er zijn 66 leningen verstrekt sinds 2022, waarvan 45 leningen in 2023. Nieuwe woningkopers weten dus steeds vaker de starterslening te vinden. Om deze positieve beweging te blijven stimuleren, verhoogt de gemeenteraad het budget naar € 1.500.000 om zo nog meer starters aan hun eerste woning te kunnen helpen.

Met een starterslening wordt het kopen van een eerste huis makkelijker. De starterslening overbrugt namelijk het verschil tussen de prijs van het huis en de normale lening (hypotheek). Een starterslening komt bovenop de normale lening (de hypotheek)."

## 2. *Communicatiekanalen*

- Nieuwsbericht op website
- Artikel gemeentenieuws
- Bericht lokale media (via persmailing)
- Bericht naar lokale makelaars en hypotheekadviseurs
- Aanpassing op website [https://papendrecht.nl/Inwoners/Overzicht\\_Inwoners/Wonen\\_en\\_wijken/Starterslening](https://papendrecht.nl/Inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen_en_wijken/Starterslening)

## **Duurzaamheid & ecologie**

Niet van toepassing

## **ICT**

Niet van toepassing

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

## **Bijlagen**

- 
1. Bijlage 1 - Tweede wijziging Verordening Starterslening.docx