



## Informatienota raad

### Evaluatie Starterslening 2013-2015

#### Voor vragen

Email: jeroen.ijff@veldhoven.nl  
Datum B en W: 17 november 2015  
MyCorsa: 15bs00630

#### Kennisnemen van

Evaluatie Starterslening 2013-2015

#### Inleiding

De financiële middelen van het Rijk (50%) en de provincie (25%) om bij te dragen in de verstrekking van startersleningen waren begin 2015 uitgeput. Vanaf dat moment zijn de verstrekte startersleningen voor 100% ten laste van de gemeente gekomen. Daardoor is ook de bodem van het door uw raad beschikbaar gestelde budget om startersleningen te verstrekken eerder in zicht gekomen dan verwacht. In tegenstelling tot wat in de programmabegroting 2015-2018 nog wordt gemeld, zijn de financiële middelen voor het verstrekken van startersleningen op dit moment dan ook al zo goed als uitgeput.

Gelet op de huidige financiële situatie van de gemeente, de begin 2016 te voeren kerntakendiscussie en de voorbereidingen voor een nieuw Woonvisie die medio 2016 aan uw raad zal worden voorgelegd, acht ons college het op dit moment niet aangewezen om opnieuw middelen voor een nieuwe tranche startersleningen aan te vragen bij uw raad. Wij zijn van mening dat in het kader van de Woonvisie een afweging nodig is op welke doelgroepen wij ons de komende jaren gaan richten en welke instrumenten daar het beste voor kunnen worden ingezet.

Met deze informatienota wordt uw raad voorzien van een beknopte evaluatie van de laatste tranche startersleningen, waarvoor uw raad in 2014 de middelen beschikbaar heeft gesteld.

#### Kernboodschap

##### *Financieel*

- ◆ Uw raad heeft in 2013 €645.000,- beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen. De verwachting was dat daarmee tenminste 86 startersleningen konden worden verstrekt, op basis van 75% procent co-financiering door provincie (25%) en Rijk (50%).
- ◆ Provincie en Rijk hebben eind 2014 besloten geen nieuwe middelen ter beschikking te stellen. Ons college heeft eind 2014 besloten om met de door uw raad ter beschikking gestelde middelen door te gaan met het verstrekken van startersleningen zonder co-financiering van provincie en Rijk, tot de middelen uitgeput zijn. U bent hier in het najaar van 2014 over geïnformeerd. Op dat moment is ook toegezegd in 2015 met een evaluatie te komen.
- ◆ Van dit budget zijn in de periode mei 2013 tot en met oktober 2015 58 startersleningen verstrekt. (2013:22, 2014: 26, 2015: 10).



- ◆ Het verstrekken van startersleningen heeft geen invloed op het eigen vermogen van de gemeente, wel op het vreemd vermogen, vanwege het stijgen van de schulden.
- ◆ De gemeente heeft de afgelopen jaren zeer gunstig kunnen lenen, waardoor de rentelasten op de startersleningen lager zijn dan de rentebaten. Met inachtneming van de beheerskosten (0,5% van de uitstaande leningen) en de rentevrije periode (starters betalen de eerste drie jaar van de lening geen rente) kan het verloop van de leningen over langere periode om en nabij kostenneutraal zijn, mits alle leningen worden afgelost.
- ◆ Tot op heden heeft er nog geen afboeking plaatsgevonden van een lening die oninbaar is geworden. Eén keer is er met betrekking tot aflossing een beroep gedaan op Nederlandse Hypotheek Garantie (NGH).

#### *Feiten en cijfers*

- ◆ Van de geholpen starters:
  - komt ca. 88% uit Veldhoven;
  - was circa 70% jonger dan 30 jaar;
  - was 75% alleenstaand;
  - vroeg 58% een lening aan voor een bestaande woning
  - vroeg meer dan 95% een lening aan voor het maximale bedrag van 20% van de verwervingskosten (maximaal €30.000,-);
  - was circa 20% woonachtig in een huurwoning in Veldhoven;
  - was circa 70% inwonend bij de ouders.
- ◆ Binnen het stedelijk gebied kennen 6 van de 9 gemeenten een regeling voor startersleningen.

#### *Effecten*

- ◆ De inzet van de starterslening heeft een duidelijke bijdrage geleverd aan de doelen die de gemeente nastreeft met de inzet van deze lening; stimulering eigen woningbezit, stimuleren van versnelde gronduitgifte en het stimuleren van doorstroming. Niet onbelangrijk is dat starters op de koopmarkt van bestaande woningen het beginpunt vormen van een verhuisketen.
- ◆ Qua risicoprofiel is het verstrekken van startersleningen aanvaardbaar;
- ◆ Het instrument komt nu voor 100% voor rekening van de gemeente;
- ◆ Inzet van het instrument heeft een negatief effect op de solvabiliteit (verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen) van de gemeente.

### **Vervolg**

Conform art. 4, lid 1 van de Verordening kunnen geen leningen meer verstrekt worden wanneer het budget uitgeput is. De verordening hoeft dus vooralsnog niet te worden ingetrokken (stand-by).

### **Communicatie en samenspraak**

Zodra het beschikbare budget op is, wordt via de gemeentelijke communicatiemiddelen (Gemeentenuws in Veldhovens Weekblad en website) een melding gemaakt dat de gemeente geen startersleningen meer kan verstrekken.