

## B&W Adviesnota

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Onderwerp</b>          | Verruimen budget starterslening Venray    |
| <b>Zaaknummer</b>         | Z24003305                                 |
| <b>B&amp;W datum</b>      | 17 december 2024                          |
| <b>Naam steller</b>       | Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling  |
| <b>Teammanager</b>        | Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling |
| <b>Portefeuillehouder</b> | Erik van Daal                             |

### Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Erik van Daal en Wim de Schryver op 2 december 2024

### Openbaarheid

Ja, per direct.

### Bevoegd orgaan

Raad

---

## Advies

De raad voor te stellen

1. Een bedrag van € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen in Venray.

## Inleiding

Het doel van de starterslening is om starters een opstap te bieden op de koopwoningmarkt om een eerste koopwoning te verwerven. Daarnaast bevordert het doorstroming op de woningmarkt. Huiseigenaren verkopen hun woning aan een starter, waardoor zij een andere (duurdere) woning kunnen kopen.

De starterslening is een aanvullende, tweede hypotheek voor de duur van 30 jaar en bedoeld om het verschil te overbruggen tussen het bedrag dat een koopstarter maximaal kan lenen op basis van het inkomen en de aankoopkosten van de woning. Zowel de eerste hypotheek als de starterslening worden (verplicht) met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verstrekt waardoor het risico van niet-terugbetaling minimaal is. De starterslening is 20% van de koopsom met een maximale hoogte van € 56.000, zijnde 20% van de kostengrens van € 280.000. Dit is de prijs van een sociale koopwoning.

De Provincie Limburg financiert 75% en de gemeente draagt 25% aan deze lening bij. De gemeente Venray volgt de verordening van de Provincie. Dit betekent dat de gemeente meegaat in de verhoging (of verlaging) van de maximale kostengrens. Provinciale Staten Limburg heeft op 1 november 2024 besloten dat de regeling wordt gecontinueerd met toekenning van een nieuw budget, maar dat vanaf 2026 zij 50% gaat bijdragen aan de leningen. Dit betekent dat gemeenten vanaf 1 januari 2026 ook 50% gaan bijdragen. Dit heeft gevolgen voor de gemeentelijke rekening-courant.

De starterlening wordt verstrekt uit een revolverend fonds bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Dat betekent dat rente en aflossingen in een fonds worden gestort en worden gebruikt voor nieuwe aanvragen van koopstarters. De eerste drie jaar betaalt de starter geen rente en aflossing over de starterslening. Daarna betaalt de starter in principe rente en aflossing, tenzij het huishoudeninkomen daartoe op dat moment volgens de dan geldende normen ontoereikend is. De gemeente betaalt een jaarlijkse bijdrage aan SVn voor de afhandeling van de aanvragen.

Sinds de start van de starterslening in 2007 heeft de gemeente Venray ruim 330 startersleningen verstrekt voor een totaalbedrag van € 3.276.473. In 2015 heeft de gemeente voor de laatste keer de rekening-courant aangevuld. Dat bedrag was tezamen met de rente en aflossingen voldoende om de aanvragen te honoreren. Echter, door een toename van het aantal aanvragen in 2024 (naar verwachting zullen er bijna twee keer zoveel leningen worden verstrekt ten opzichte van 2023. Er lopen nog 10 reserveringen – peildatum 3 december 2024) zien we dat het budget op de gemeentelijke rekening courant op (korte) termijn ontoereikend wordt. Daarom wordt voorgesteld een krediet aan te vragen voor een bedrag van € 1.000.000. Hiermee kunnen de komende jaren 60 leningen worden verstrekt. Het gemiddelde bedrag per lening is € 12.000. Vanaf 1 januari 2026 zal dit € 24.000 per lening worden (zie hierboven).

## **Beoogd resultaat**

De gemeentelijke rekening-courant wordt aangevuld, zodat het verstrekken van startersleningen kan worden voortgezet.

## **Argumenten**

### *1.1 We kunnen hiermee leningen blijven verstrekken aan koopstarters.*

In 2022 hebben we de starterslening Venray geëvalueerd en geadviseerd deze voort te zetten. Ruim 330 koopstarters hebben sinds 2007 een eerste woning kunnen kopen in Venray met een starterslening. De koopstarters zijn vaak jongeren die hierdoor in Venray blijven en niet wegtrekken uit de gemeente of jongeren die in Venray komen wonen. Daarnaast brengt de starterslening een doorstroming op gang bij de aanschaf van een bestaande woning. Indien er geen aanvulling van de rekening-courant komt dan kunnen er de komende jaren geen leningen meer worden verstrekt, totdat de rekening is aangevuld met rente en aflossingen.

### *1.2 We stimuleren de bouw van sociale koopwoningen.*

In het Omgevingsprogramma Wonen en de Doelgroepenverordening (beide uit 2022) stimuleert de gemeente de bouw van sociale koopwoningen. Dat zijn woningen tot € 280.000. Van de aanvragen in 2024 is ongeveer een kwart voor een nieuwbouwwoning.

## **Kanttekeningen of risico's**

### *1.1 We naderen het ravijnjaar 2026.*

Vanaf 2026 staan de financiën van gemeenten zwaar onder druk. Er wordt een extra krediet aangevraagd voor € 1.000.000. Dit bedrag wordt echter door de koper terugbetaald.

*1.2 Het kan voorkomen dat een koper rente en aflossingen niet kan voldoen.*

De leningen worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie, waardoor het financiële risico van de gemeente beperkt is, mocht een koper niet aan zijn verplichtingen kunnen voldoen. Dit is sinds 2007 slechts een keer voorgekomen. De gemeente heeft de verstrekte lening destijds ontvangen.

## **Communicatie**

Persbericht.

## **Financiële gevolgen**

Ja. Na besluitvorming zal een krediet voor het aangevraagde bedrag van € 1.000.000 beschikbaar worden gesteld. Hierbij komt het saldo van het fonds op € 1.127.787 (er lopen nog 10 reserveringen waardoor het saldo op de rekening-courant op korte termijn lager wordt). De gemeente rekent de rentelasten van dit krediet toe met behulp van de renteomslag (een interne administratieve rekenrente). Dit renteomslag-percentage is in de begroting van 2025 vastgesteld op 1,3%. Daarnaast bedraagt het rentepercentage voor de starterslening 4% (per 23 september 2024). Na 3 jaar gaat de koper beginnen met rente en aflossen. De gemiddelde looptijd van een lening is 15 jaar. De variabele beheervergoeding (0,5736%) van SVn wordt hoger. Deze wordt namelijk berekend over het saldo van de rekening-courant.

## **Vervoltraject besluitvorming**

De gemeentelijke verordening is op onderdelen gekoppeld aan de provinciale verordening. Bij provinciale wijzigingen bepalen we of de gemeentelijke verordening moet worden aangepast. Daarnaast monitoren we of de maximale kostengrens toereikend is op basis van ontwikkelingen in de woningmarkt.

## **Evaluatie**

N.v.t.

## **Bijlagen**

1. Raadsvoorstel
2. Raadsbesluit
3. Persbericht

## **Naslagwerk**

1. Verordening Starterslening Gemeente Venray 2021
2. Evaluatie starterslening 2022

---

## Onderwerp

Verruimen budget starterslening Venray

---

|                   |                 |                           |                          |
|-------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Zaaknummer</b> | Z24003305       | <b>Steller</b>            | Medewerker team RO       |
|                   |                 | <b>Team</b>               | Ruimtelijke Ontwikkeling |
| <b>Raad datum</b> | 4 februari 2025 | <b>Teammanager</b>        | Teammanager RO           |
|                   |                 | <b>Portefeuillehouder</b> | Erik van Daal            |

---

## Openbaarheid

Ja, Per direct.

## Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter bespreking

---

## Voorstel

1. Een bedrag van € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen in Venray.

# Raadsvoorstel

## Inleiding

Het doel van de starterslening is om starters een opstap te bieden op de koopwoningmarkt om een eerste koopwoning te verwerven. Daarnaast bevordert het doorstroming op de woningmarkt. Huiseigenaren verkopen hun woning aan een starter, waardoor zij een andere (duurdere) woning kunnen kopen.

De starterslening is een aanvullende, tweede hypotheek voor de duur van 30 jaar en bedoeld om het verschil te overbruggen tussen het bedrag dat een koopstarter maximaal kan lenen op basis van het inkomen en de aankoopkosten van de woning. Zowel de eerste hypotheek als de starterslening worden (verplicht) met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verstrekt waardoor het risico van niet-terugbetaling minimaal is. De starterslening is 20% van de koopsom met een maximale hoogte van € 56.000, zijnde 20% van de kostengrens van € 280.000. Dit is de prijs van een sociale koopwoning.

De Provincie Limburg financiert 75% en de gemeente draagt 25% aan deze lening bij. De gemeente Venray volgt de verordening van de Provincie. Dit betekent dat de gemeente meegaat in de verhoging (of verlaging) van de maximale kostengrens. Provinciale Staten Limburg heeft op 1 november 2024 besloten dat de regeling wordt gecontinueerd met toekenning van een nieuw budget, maar dat vanaf 2026 zij 50% gaat bijdragen aan de leningen. Dit betekent dat gemeenten vanaf 1 januari 2026 ook 50% gaan bijdragen. Dit heeft gevolgen voor de gemeentelijke rekening-courant.

De starterlening wordt verstrekt uit een revolverend fonds bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Dat betekent dat rente en aflossingen in een fonds worden gestort en worden gebruikt voor nieuwe aanvragen van koopstarters. De eerste drie jaar betaalt de starter geen rente en aflossing over de starterslening. Daarna betaalt de starter in principe rente en aflossing, tenzij het huishoudeninkomen daartoe op dat moment volgens de dan geldende normen ontoereikend is. De gemeente betaalt een jaarlijkse bijdrage aan SVn voor de afhandeling van de aanvragen.

Sinds de start van de starterslening in 2007 heeft de gemeente Venray ruim 330 startersleningen verstrekt voor een totaalbedrag van € 3.276.473. In 2015 heeft de gemeente voor de laatste keer de rekening-courant aangevuld. Dat bedrag was tezamen met de rente en aflossingen voldoende om de aanvragen te honoreren. Echter, door een toename van het aantal aanvragen in 2024 (naar verwachting zullen er bijna twee keer zoveel leningen worden verstrekt ten opzichte van 2023. Er lopen nog 10 reserveringen – peildatum 3 december 2024) zien we dat het budget op de gemeentelijke rekening courant op (korte) termijn ontoereikend wordt. Daarom wordt voorgesteld een krediet aan te vragen voor een bedrag van € 1.000.000. Hiermee kunnen de komende jaren 60 leningen worden verstrekt. Het gemiddelde bedrag per lening is € 12.000. Vanaf 1 januari 2026 zal dit € 24.000 per lening worden (zie hierboven).

## Beoogd resultaat

De gemeentelijke rekening-courant wordt aangevuld, zodat het verstrekken van startersleningen kan worden voortgezet.

## Argumenten

### *1.1 We kunnen hiermee leningen blijven verstrekken aan koopstarters.*

In 2022 hebben we de starterslening Venray geëvalueerd en geadviseerd deze voort te zetten. Ruim 330 koopstarters hebben sinds 2007 een eerste woning kunnen kopen in Venray met een starterslening. De koopstarters zijn vaak jongeren die hierdoor in Venray blijven en niet wegtrekken uit de gemeente of jongeren die in Venray komen wonen. Daarnaast brengt de starterslening een doorstroming op gang bij de aanschaf van

# Raadsvoorstel

een bestaande woning. Indien er geen aanvulling van de rekening-courant komt dan kunnen er de komende jaren geen leningen meer worden verstrekt, totdat de rekening is aangevuld met rente en aflossingen.

## *1.2 We stimuleren de bouw van sociale koopwoningen.*

In het Omgevingsprogramma Wonen en de Doelgroepenverordening (beide uit 2022) stimuleert de gemeente de bouw van sociale koopwoningen. Dat zijn woningen tot € 280.000. Van de aanvragen in 2024 is ongeveer een kwart voor een nieuwbouwwoning.

## Kanttelingen of risico's

### *1.1 We naderen het ravijnjaar 2026.*

Vanaf 2026 staan de financiën van gemeenten zwaar onder druk. Er wordt een extra krediet aangevraagd voor € 1.000.000. Dit bedrag wordt echter door de koopstarter terugbetaald.

### *1.2 Het kan voorkomen dat een koper rente en aflossingen niet kan voldoen.*

De leningen worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie, waardoor het financiële risico van de gemeente beperkt is, mocht een koper niet aan zijn verplichtingen kunnen voldoen. Dit is sinds 2007 slechts een keer voorgekomen. De gemeente heeft de verstrekte lening destijds ontvangen.

## Communicatie

Na het raadsbesluit zal een bericht op de gemeentepagina worden gezet om (toekomstige) koopstarters te informeren over de regeling.

## Financiële gevolgen

Ja. Na besluitvorming zal een krediet voor het aangevraagde bedrag van € 1.000.000 beschikbaar worden gesteld. Hierbij komt het saldo van het fonds op € 1.127.787 (er lopen nog 10 reserveringen waardoor het saldo op de rekening-courant op korte termijn lager wordt). De gemeente rekent de rentelasten van dit krediet toe met behulp van de renteomslag (een interne administratieve rekenrente). Dit renteomslag-percentage is in de begroting van 2025 vastgesteld op 1,3%. Daarnaast bedraagt het rentepercentage voor de starterslening 4% (per 23 september 2024). Na 3 jaar gaat de koper beginnen met rente en aflossen. De gemiddelde looptijd van een lening is 15 jaar. De variabele beheervergoeding (0,5736%) van SVn wordt hoger. Deze wordt namelijk berekend over het saldo van de rekening-courant.

## Vervoltraject besluitvorming

De gemeentelijke verordening is op onderdelen gekoppeld aan de provinciale verordening. Bij provinciale wijzigingen bepalen we of de gemeentelijke verordening moet worden aangepast. Daarnaast monitoren we of de maximale kostengrens toereikend is op basis van ontwikkelingen in de woningmarkt.

## Evaluatie

N.v.t.

## Bijlagen

1. Raadsvoorstel

## Naslagwerk

1. Verordening Starterslening Gemeente Venray 2021
2. Evaluatie starterslening 2022

# Raadsvoorstel

---

**Onderwerp**

Verruimen budget starterslening Venray

**Datum** 4 februari 2025

**Pagina** 1 van 1

---

**De raad van Venray,**

gelezen het advies van B en W d.d. 17 december 2024,

gelezen het advies van de commissie Wonen d.d. 14 januari 2025,

**besluit:**

1. Een bedrag ad. € 1.000.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het verstrekken van startersleningen in Venray.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 februari 2025.

De griffier,

S.A. Boere



---

**Onderwerp**

Starterslening Venray

**Datum**

17 december 2024

**Berichtnummer**

**Pagina**

1 van 1

---

## Mogelijk nieuw budget voor startersleningen in Venray

**Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray wil in 2025 nieuw budget beschikbaar stellen voor de starterslening. De gemeente kan hiermee de komende jaren nieuwe leningen blijven verstrekken aan starters op de koopwoningmarkt. De gemeenteraad beslist op 4 februari 2025 over het voorstel.**

De starterslening geeft starters een extra steuntje in de rug om een eerste koopwoning te kunnen kopen. Het is een aanvullende, tweede hypotheek bedoeld om het verschil te overbruggen tussen het bedrag dat de starter maximaal kan lenen en de aankoopkosten van de woning. De starterslening is 20% van de koopsom met een maximale hoogte van € 56.000 bij een maximale koopsom van € 280.000. De prijs van een sociale koopwoning.

Wethouder Erik van Daal: "Sinds de start in 2007 heeft de gemeente Venray meer dan 330 leningen verstrekt en zo starters geholpen een eerste woning te kunnen kopen. Dit heeft ook voor de broodnodige doorstroming op de woningmarkt gezorgd. De hoeveelheid aanvragen toont het succes aan en vandaar dat we hier graag een vervolg aan willen geven".

### Voorwaarden

Om in aanmerking te komen voor een starterslening moet de koper minimaal 18 jaar zijn en het moet gaan om de aanschaf van de eerste koopwoning. De aanvraag kan worden ingediend bij de gemeente Venray via <https://www.venray.nl/starterslening>. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) doet de financiële toets en verstrekt de lening.

---

### Noot aan de redactie/Niet voor publicatie

Voor meer informatie kun je contact opnemen met de persdesk van de gemeente Venray, tel: 06 – 18 29 62 82.