

# **Startersleningen** **in de** **gemeente Geldrop-Mierlo**

*Een onderzoek van de Rekenkamercommissie naar de inzet en het gebruik van  
het instrument Startersleningen in de gemeente Geldrop-Mierlo  
in de periode 2007-juni 2017*

*7 augustus 2017*

## Inhoud

Voorwoord .....	3
<b>0 Inleiding .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Wat zijn Startersleningen ? .....</b>	<b>7</b>
<b>2 Hoe heeft de gemeente Geldrop-Mierlo Startersleningen vorm gegeven? .....</b>	<b>8</b>
2.1 Beleid in de gemeente 2007 - heden .....	8
2.2 Collegeprogramma's en raadsprogramma 2006 - heden .....	9
2.3 Majeure besluitvorming over Startersleningen van 2007 tot heden .....	9
<b>3 Hoe heeft de gemeente Geldrop-Mierlo de financiering van de Startersleningen georganiseerd, hoe werkt dat en wat is het gebruik daarvan ?.....</b>	<b>13</b>
3.1. Overzicht financiële bijdragen rijk, provincie en gemeente .....	13
3.2 Financiering Startersleningen door gemeente Geldrop-Mierlo .....	14
3.3 Startersleningen: 198 dossiers.....	18
3.4 Verstrekte Startersleningen.....	19
3.5 Revolverende leningen en (extra) aflossingen .....	19
3.6 Analyse meest recente Startersleningen, alle leningen uit 2015. ....	21
<b>4 Toekomstverkenningen Startersleningen .....</b>	<b>22</b>
4.1 Andere mogelijkheden binnen SVn .....	22
4.2. Andere beleidsinstrumenten voor verbeteren van de woningmarkt.....	23
<b>5 Beschouwing, conclusies en aanbevelingen .....</b>	<b>25</b>
5.1 Beschouwing .....	25
5.2 Conclusies .....	27
5.3 Aanbevelingen.....	28
<b>Bestuurlijke reactie .....</b>	<b>31</b>

## Voorwoord

De rekenkamercommissie Geldrop Mierlo heeft in 2017 onderzoek verricht naar Startersleningen. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de periode maart tot juni 2017.

De rekenkamercommissie (rkc) wil allereerst Linda te Raa, ambtenaar bij de gemeente Geldrop-Mierlo, hartelijk bedanken voor haar plezierige en constructieve samenwerking bij dit onderzoek.

De rkc dankt ook het college van B&W voor de bestuurlijke reactie. Aan het einde van dit rapport is de bestuurlijke reactie integraal opgenomen. De rkc heeft kennis genomen van de bestuurlijke reactie en wil als reactie hierop de volgende opmerkingen plaatsen.

Aanbeveling 2 eerste gedachtestreepje. Mocht het onderzoek naar het taakveld treasury leiden tot een uitkomst dat de rentekosten en- inkomsten niet aan de Voorziening Wonen kunnen worden toegerekend en via de algemene middelen worden betaald / ontvangen dan komen er middelen vrij in de Voorziening Wonen die beschikbaar zijn voor nieuw beleid op dit terrein.

Aanbeveling 2 tweede gedachtestreepje. Het is correct dat de gemeente geen inzicht heeft in de gegevens van de inkomstenpositie van afnemers van een Starterslening, uit oogpunt van privacy van de afnemers is dit ook niet gewenst. De gemeente heeft wel inzicht in de totale rente en de totale aflossingen die afnemers van Startersleningen maandelijks via SVn aan de gemeente betalen. De rkc adviseert het college om hierover per half jaar de gemeenteraad te informeren om zo de raad inzicht te geven in de inkomsten.

De Rekenkamercommissie,

Sandra van Breugel,

voorzitter

Frans van den Bogaert,

lid



## 0 Inleiding

De rekenkamercommissie (rkc) van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft besloten onderzoek te verrichten naar Startersleningen in de Gemeente Geldrop-Mierlo. De redenen hiervoor zijn, dat het, voor de inwoners die het betreffen, het een gewilde regeling is, het de aandacht van de gemeenteraad heeft en dat de regeling zo succesvol is, dat er sinds 2015 een 'stop' is wegens het bereiken van het vastgestelde budgetplafond van € 3 miljoen. Ook in de begroting viel de rkc de post Startersleningen op. In de toelichting op de begroting 2017 is de onderstaande tekst opgenomen:

*'Vanwege de overschrijding van het door de gemeenteraad vastgestelde financiële plafond is de uitgifte van Startersleningen gestaakt tot op het moment dat er voldoende aflossingen op uitstaande leningen zijn geweest. Vanwege de looptijd van 30 jaar per Starterslening en de periodieke draagkrachttoets bij de hypotheeknemer kan het terugvloeien van de lening via aflossing enige tijd duren. Bij voldoende aflossingen kan het terugkomende budget vanwege revolverende werking weer worden ingezet voor nieuwe Startersleningen tot aan het door de gemeenteraad vastgestelde plafond'*

### Onderzoeksvraag en afbakening van het onderwerp

De onderzoeksvraag die in dit onderzoek centraal staat luidt:

'Wat is de stand van zaken van het beleidsinstrument Startersleningen in de gemeente Geldrop-Mierlo en welke alternatieven zijn er voor dit instrument?'

Deze hoofdvraag kent de volgende deelvragen:

1. Wat zijn Startersleningen?
2. Hoe heeft de gemeente Geldrop-Mierlo de Startersleningen vormgegeven ?
3. Hoe heeft de gemeente Geldrop-Mierlo de financiering van de Startersleningen georganiseerd, hoe werkt dat en wat is het gebruik van de Startersleningen in de gemeente Geldrop-Mierlo?
4. Welke andere opties heeft de gemeenteraad om Startersleningen en het effect daarvan in de toekomst vorm te geven?

In dit onderzoek staan Startersleningen centraal. De gemeente verstrekt ook andere leningen om de woningmarkt te beïnvloeden, zoals bij voorbeeld de duurzaamheidsleningen. Deze andere leningen vallen buiten het bereik van dit onderzoek, maar worden wel genoemd in hoofdstuk 4.

Het onderzoek betreft de periode 2007 tot juni 2017. In 2007 kregen de eerste ideeën vorm om als gemeente Geldrop-Mierlo Startersleningen te gaan verstrekken. De gemeente verstrekte de laatste Starterslening op 25 november 2015.

### *Aanpak van het onderzoek.*

De rkc is haar onderzoek gestart met een globale documentanalyse . Daarna interviewde de rkc de voor de Startersleningen verantwoordelijke wethouder en een beleidsmedewerker. Vervolgens bestudeerde de rkc alle relevante documenten over de Starterleningen inclusief alle 198 dossiers van de Startersleningen in de gemeente Geldrop-Mierlo. Dit resulteerde in een Nota van Bevindingen.

Deze Nota van Bevindingen is ambtelijk getoetst in het ambtelijk hoor en wederhoor, deze is op 25 juni 2017 aangeboden. De rekenkamercommissie heeft de ambtelijke reactie op 3 juli 2017 ontvangen en hun opmerkingen verwerkt Het concept eindrapport met conclusies en aanbevelingen is op 9 juli 2017 aangeboden aan het college met het verzoek voor een bestuurlijke reactie. De reactie van het college is integraal opgenomen in dit rapport. In het voorwoord heeft de rekenkamercommissie gereageerd op de bestuurlijke reactie.

### *Leeswijzer*

Hoofdstuk 1 behandelt onderzoeksvraag 1 en geeft een algemene definitie van het instrument Startersleningen.

Hoofdstuk 2 geeft de ontwikkeling van het beleid weer van de Startersleningen in de gemeente Geldrop-Mierlo, dit betreft onderzoeksvraag 2.

In hoofdstuk 3 staat met onderzoeksvraag 3, de financiële kant van de Starterleningen centraal. Dit hoofdstuk biedt inzicht in het beschikbare budget, de mate waarin daarvan gebruik is gemaakt en hoe die Startersleningen worden gefinancierd.

Hoofdstuk 4 bevat verschillende alternatieve opties voor de gemeente om dezelfde beoogde effecten te bereiken als met de Startersleningen.

In hoofdstuk 5 geeft de rekenkamercommissie haar beschouwing op basis van de gepresenteerde bevindingen, gevolgd door de conclusies en aanbevelingen.

Tot slot is de bestuurlijke reactie van burgemeester en wethouders opgenomen.

## 1 Wat zijn Startersleningen ?

Startersleningen zijn in 2002, op initiatief van de rijksoverheid en enkele gemeenten, ingezet om voor een bredere doelgroep het kopen van een eerste koopwoning mogelijk te maken en om doorstroming in de woningmarkt te bevorderen. In 2006 heeft het ministerie van VROM € 40 miljoen beschikbaar gesteld en als voorwaarde gesteld dat het verstrekken van Startersleningen via de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) zal plaatsvinden.

Een Starterslening is een lening die tot doel heeft om de aankoop van het eerste koophuis te stimuleren. De Starterslening is altijd een aanvulling op de normale hypotheek en overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis dat iemand wil kopen (inclusief bijkomende kosten) en het maximale bedrag dat de koper kan lenen. Hiervoor gelden de normen van de NHG (Nationale Hypotheek Garantie). De Starterslening heeft een looptijd van 30 jaar, de eerste 15 jaar is een rentevaste periode. De eerste drie jaar betaalt de lener geen aflossing en geen rente over de Starterslening. Een Starterslening is een vorm van een tweede hypotheek die valt onder de NHG. Niet iedereen kan hypotheek verstrekken, daarom verstrekt de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) de hypotheek. De SVn beschikt over een bankvergunning.

Een gemeente kent de Starterslening toe. Na drie jaar gaat de ontvanger van de lening rente en aflossing betalen, tenzij uit de hertoetsing blijkt dat de lener onvoldoende financiële draagkracht heeft, dan kan de betaling van rente en aflossing worden opgeschort.

Startersleningen zijn revolverende leningen, dat betekent dat na drie jaren, indien de opbrengsten van rente en aflossing dermate substantieel zijn, dat de gemeente van dit bedrag nieuwe Startersleningen kan verstrekken.

Een gemeente besluit dus tot het toekennen van een Starterslening, de SVn verstrekt, administreert en ontvangt de rente en aflossing. Hiervoor betaalt de gemeente jaarlijks aan de SVn een beheervergoeding van 0,5 % van het uitstaande bedrag aan Startersleningen als beheervergoeding. Verder draagt de SVn zorg voor een draagkrachttoets en bepaalt in hoeverre de lener rente en aflossing kan betalen. Deze draagkrachttoets vindt plaats in het 4<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup> en 16<sup>e</sup> jaar na het afsluiten van de Starterslening en vindt plaats over de drie jaar voor het jaar van toetsing (in jaar vier toetst de SVn over jaar 1 tot en met 3 en zo voort).

Voorwaarde voor de rijksoverheid was dat de betreffende gemeente samen met het rijk de totale Starterslening financiert. Het Rijk draagt dan 50% bij aan de lening.

In oktober 2009 is de provincie Noord-Brabant hierop aangehaakt en heeft tot 1 oktober 2012 voor 25% de Startersleningen meegefinancierd, waarbij de betreffende Brabantse gemeente de resterende 25% financierde.

Na een paar jaar is de financiering door rijk en provincie stopgezet vanwege het bereiken van het vastgestelde budgetplafond. In 2013 stelden rijk en provincie opnieuw geld ter beschikking voor medefinanciering van Startersleningen. In 2014 en 2015 hebben provincie en rijk de medefinanciering van Startersleningen definitief stopgezet.

## 2 Hoe heeft de gemeente Geldrop-Mierlo Startersleningen vorm gegeven?

Medio 2007 is de gemeente Geldrop-Mierlo gestart met het ontwikkelen van Startersleningen voor de eigen inwoners. In dit hoofdstuk behandelen we achtereenvolgens het beleid, de college – en raadsprogramma's 2006 tot heden en verder de majeure besluitvorming van Startersleningen door de gemeenteraad en het college. Het volgende hoofdstuk gaat dieper in op de financiële kant van het instrument Startersleningen.

### 2.1 Beleid in de gemeente 2007 - heden

#### *Beoogde doelen van het beleid Starterswoningen 2007 - 2008*

De volgende beoogde doelen voor Startersleningen zijn geformuleerd in 2007 – 2008 bij de eerste verordening Startersleningen (bron: toelichting op de verordening GM 2008.0507 bijlage 6):

- *Starters van een koopwoning helpen om de 1<sup>e</sup> koopwoning mogelijk te maken om zo:*
  - *Nieuwkomers meer kans op de markt te geven;*
  - *Jonge mensen te binden aan de gemeente;*
  - *Doorstroming op de woningmarkt bevorderen;*
  - *Gat tussen kopen en huren kleiner maken.*
- *Startersleningen zijn een tijdige en kortstondige prikkel, het aanbieden van koopvarianten zal op langere termijn een betere oplossing zijn, de beste oplossing is meer bouwen.*

Verder valt op bij de start van het beleid in 2008 dat is geconstateerd dat de woningmarkt weinig te bieden had voor starters. Voor een huurwoning stonden sommigen niet lang genoeg ingeschreven en voor een koopwoning had de starter veelal onvoldoende financiële middelen. De voorkeur ging in 2008 uit naar het bevorderen van het particulier opdrachtgeverschap. Het idee was om in de nieuwbouw locatie Luchen volgens deze methodiek te gaan werken. Verder besteedde de toelichting bij de verordening ruim aandacht aan de zogenaamde 'koopvariant'. Marktleider was toen de Koopgarantregeling waarbij de woningcorporatie de huurwoning met 10 tot 33% korting verkocht aan de huurder met de mogelijkheid tot terugkoop door de woningcorporatie.

#### *Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014 - 2030*

Op 15 december 2014 heeft de gemeenteraad de woonvisie Geldrop-Mierlo vastgesteld. Hierin staan Startersleningen genoemd. De notitie geeft aan dat de gemeente het instrument Starterslening inzet. Hoofdstuk 2 van de Woonvisie met als onderwerp: 'thema's voor de toekomst' geeft aan dat jonge gezinnen extra aandacht krijgen en het beleid erop is gericht om deze doelgroep binnen de gemeente vast te houden. De woonvisie verwijst verder naar een project 3. Dit is verder uitgewerkt in een actieprogramma dat als bijlage is gevoegd bij de Woonvisie. Dit actieprogramma is niet door de raad vastgesteld, zodat het college ruimte heeft om het aan te passen als de omstandigheden dat vragen.



## 2.2 Collegeprogramma's en raadsprogramma 2006 - heden

### **Programma 2006-2010: “ Niet alleen halen maar ook brengen”.**

In 2006 is het instrument Startersleningen niet opgenomen in het collegeprogramma.

### **Programma 2010-2014 “Een andere tijd, een andere gemeente”**

In 2010 staat in Programma 9: “Het is voor starters moeilijk om, zeker in deze periode van economische crisis, een betaalbare woning te vinden. Ondersteuning door middel van het verstrekken van Startersleningen blijft daarom voor deze groep onontbeerlijk”

### **Programma 2014-2018 “ Alleen gaat sneller, maar samen kom je verder!”**

In 2014 staat de identieke tekst uit het collegeprogramma 2010 – 2014 opgenomen.

### **Raadsprogramma 2016-2018.**

In het Raadsprogramma dat op 8 maart 2016 is vastgesteld komt de Starterslening niet voor.

## 2.3 Majeure besluitvorming over Startersleningen van 2007 tot heden

In deze paragraaf staan in chronologische volgorde de essentiële ontwikkelingen van Startersleningen in de gemeente Geldrop-Mierlo. In het bijzonder de besluitvorming in de gemeenteraad en het college van burgemeesters & wethouders.

### ***2007 Start van het idee Startersleningen in de gemeente Geldrop - Mierlo***

Op 17 december 2007 heeft de Raad besloten om Startersleningen voor de gemeente in te voeren. De dekking van de kosten komen uit de Reserve Wonen. Het is aan het college om dit verder uit te werken en gebruik te maken van medefinanciering van de rijksoverheid. De raad geeft het college mee dat het niet wenselijk is om de verschillende koopvarianten tegelijk te gebruiken. Door het verstrekken van Startersleningen werd aan koopstarters een opstapje geboden om de koopmarkt op te gaan.

### ***2008 Concretisering plannen en daadwerkelijke start Startersleningen***

Op 29 januari 2008 bereid het college een raadsbesluit en op 3 maart 2008 besluit de gemeenteraad via een verordening tot het instellen van Startersleningen. Het college informeert de raad dan ook uitvoerig op 3 maart 2008. Als bijlagen bij de verordening zijn toegevoegd de modelverordening VROM Starterslening, de gemeentelijke uitvoeringsregels en de notitie Startersleningen met daarin de financiële consequenties. Hieruit blijkt dat de volgende aanvullingen op het gemeentelijke beleid zijn gemaakt:

- Leningen worden verstrekt voor zover het gemeentelijk budget hiervoor toereikend is;
- Leningen worden verstrekt voor nieuwbouwwoningen in Geldrop-Mierlo opgenomen in het woningbouwprogramma 2005-2010;
- Aanvrager moet de woning zelf bewonen en zich inschrijven op het adres van de nieuwe woning in het GBA van de gemeente.

Later in 2008 sluiten de gemeente Geldrop-Mierlo en SVn een deelnemingsovereenkomst om Starterswoningen te verstrekken. De beheervergoeding van SVn bedraagt 0,5% per jaar, te

berekenen over het totaalbedrag aan verstrekte leningen. De gemeente kent toe en SVn voert uit. De uitgangspunten zijn:

- een koper dient een huurwoning of een niet zelfstandige woonruimte achter te laten;
- de lening is bedoeld voor nieuwbouwwoningen in het woningbouwprogramma tot 2010
- de aankoopsom bedraagt maximaal € 240.00;
- de hoogte van de lening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten en bedraagt maximaal € 30.000;
- de Starterslening en de 1<sup>e</sup> hypotheek worden beiden afgesloten met de Nederlandse Hypotheek Garantie (NHG).

Nadat het contract is getekend met SVn, kan de gemeente een beroep doen op medefinanciering van de rijksoverheid. Hierbij gelden de volgende regels:

- SVn verstrekt de lening;
- de rente bedraagt gedurende de eerste 3 jaar 0%, gedurende deze periode geen aflossing;
- voorafgaande aan het 4<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> en 16<sup>e</sup> jaar kan de aanvrager een draagkracht toetsing aanvragen. Indien hieruit blijkt dat de financiële draagkracht van de lener onvoldoende is past de SVn de rente en aflossing aan en kan de rente en aflossing 0 % bedragen voor de volgende drie jaar;
- aflossing van de lening: annuïteiten met een maandelijkse betaling van 1/12 deel.

Op 25 november 2008 verstrekt de gemeente de eerste (van de twee in 2008) Starterslening van € 30.000. De koopsom bedraagt € 190.000 en de verwervingskosten zijn in totaal € 204.000.

### ***2009 Aanpassing verordening Startersleningen***

Op 23 maart 2009 stelt de Raad de nieuwe verordening vast. De reden hiervan is het veranderen van de woningmarkt. Door de kredietcrisis zijn de huizenprijzen gedaald en stonden woningen langer te koop. De aangepaste verordening beoogt meer ruimte aan koopstarters te geven. De wijzigingen zijn:

- Er kunnen ook leningen worden verstrekt voor de aankoop van een bestaande woning;
- De hoogte van de lening gaat van € 30.000 naar € 35.000;
- De verordening geeft het college mandaat om nadere beleidsregels op te stellen. Hierdoor is er meer flexibiliteit bij snelle veranderingen op de woningmarkt.

Op 24 november 2009 heeft het college besloten de voorwaarden van de VROM Starterslening gelijk te trekken met de voorwaarden die worden gesteld bij de uitgifte van koopwoningen. Het is vanaf dat moment ook mogelijk voor huurders om hun eigen woning te kopen (van bijvoorbeeld de woningbouwcorporatie) met behulp van de Starterslening.

De provincie Noord-Brabant wordt medefinancier van Startersleningen. De Provincie Noord Brabant heeft een Brabantse Starterslening ingesteld en opengesteld met een bijdrage van 25% per lening. De regeling loopt van 1 oktober 2009 tot 1 oktober 2012. De Startersleningen worden vanaf dat moment in de volgende verhouding gefinancierd:

Ministerie VROM 50%, Provincie Noord Brabant 25% en de gemeente Geldrop-Mierlo 25% .

### ***2010 VROM stopt met medefinanciering Startersleningen***

In de tweede helft van 2010 blijkt dat bij de rijksoverheid/VROM het plafond van € 40 miljoen is bereikt en dat VROM stopt met medefinanciering van 50 % van de Starterslening. Hierdoor komt 75% van de Starterslening voor rekening van de gemeente Geldrop-Mierlo, de resterende 25 % betaald de Provincie Noord-Brabant.

De raad heeft op 8 november 2010 een Verordening vastgesteld, waarbij de Starterslening overeenkomstig met de uitgiftecriteria voor kavels en sociale koopwoningen zijn aangepast. Doel van deze aanpassing is om de mogelijkheden te vergroten voor gegadigden die:

- de laatste 2 jaar inwoner van de gemeente Geldrop-Mierlo zijn, of;
- de laatste 2 jaar economisch gebonden zijn aan de gemeente Geldrop-Mierlo, of;
- oud-inwoner zijn en tenminste 10 jaar in de gemeente Geldrop-Mierlo hebben gewoond.

### ***2011 en 2012 Enkele wijzigingen***

Door de veranderende woningmarkt heeft de Raad op 7 november 2011 besloten de voorwaarden voor een Starterslening te verruimen. Ook bleek een aantal regels, zoals de uitgiftecriteria, strijdig te zijn met Europese wetgeving. In november 2012 heeft het college besloten om de Starterleningen ook toegankelijk te maken voor huishoudens zonder gebondenheid met de gemeente en mensen die zich wel in de gemeente willen vestigen. Dit om de woningmarkt te stimuleren.

### ***2013 De rijksoverheid financiert weer voor 50 % en de oprichting Brabants Startersfonds***

Nadat in 2010 de rijksoverheid stopt met medefinanciering en de provincie medio 2012 stopt met financiering blijkt dat Startersleningen populair zijn, er is veel vraag vanuit de doelgroep. De gemeente Geldrop-Mierlo betaald op dat moment 100 % van de op dat moment uit te geven Startersleningen. Startersleningen zijn succesvol. Het rijk heeft daarom € 50 miljoen in 2013 beschikbaar gesteld. Voor iedere Starterslening draagt de rijksoverheid weer 50% bij. Met ingang van 1 juli 2013 is het Brabants Startersfonds opgericht. De Provincie heeft dit fonds gevuld met € 6 miljoen. Dit fonds loopt (zoals men dan verwacht) tot 1 juli 2016. De Provincie draagt wederom 25% bij aan iedere verstrekte Starterslening.

### ***2014 Aanpassingen van regels en beleid, Provincie stopt met financieren***

In januari 2014 zijn de voorwaarden van de NHG aangepast. De maximale koopsom voor een NHG hypotheek bedraagt op 1 juli 2014 € 265.000, 1 juli 2015 € 245.000 en 1 juli 2016 € 225.000. Vanaf het jaar 2017 wordt de hoogte gekoppeld aan de ontwikkeling van de huizenprijzen. Omdat Startersleningen een deel van hun eisen in de NHG vinden, zijn de verordening 2014 en beleidsregels aangepast. Dit waren louter technische aanpassingen.

Op 3 november 2014 ontvangt het college een brief van de provincie dat de middelen van het Brabantse Startersfonds zijn uitgeput en dat de provincie het Startersfonds opheft en dat de bijdrage door de provincie onmiddellijk stopt. In dezelfde brief van de provincie staat dat SVn per 15 september 2014 heeft aangekondigd dat het einde van de rijksbijdrage aan de Startersleningen in zicht is.

Op 21 november 2014 is door de wethouders van de gemeenten in de regio Zuidoost Brabant naar de Minister van Wonen en Rijksdienst een brief gezonden met het nadrukkelijke verzoek om de

woningmarkt nog een keer een extra zetje te geven door het beschikbaar stellen van extra budget voor Startersleningen. In een brief reageert de minister dat de Starterslening niet meer het juiste beleidsinstrument is en dat de rijksoverheid de koop van woningen overlaat aan de markt. Verder stimuleren van de woningmarkt is, volgens de minister, niet langer nodig.

***2015 Rijksoverheid stopt met Startersleningen, november 2015 laatste Starterslening verstrekt.***

In 2015 zijn wet- en regelgeving rondom de Starterslening gewijzigd, dit hangt samen met enkele inhoudelijke wijzigingen van SVn, zoals een aangepaste definitie van het begrip huishoudens. Een andere wijziging van SVn is het vragen van een eigen risico van 10% voor de gemeente. De reden is dat de gemeente 100 % verantwoordelijk is voor de financiering van Startersleningen, SVn wil dit risico voor een deel afdekken.

De gemeenteraad van Geldrop-Mierlo heeft besloten om met ingang van 2015 alleen Startersleningen beschikbaar te stellen voor bestaande bouw, zoals in de Woonvisie opgenomen.. Tot slot heeft de gemeenteraad besloten om het maximum budget van € 3 miljoen voor uitstaande leningen vast te stellen. Dit plafond was bereikt en daarom is op 5 november 2015 de laatste Starterslening in de gemeente Geldrop-Mierlo verstrekt.

***2016 raadsinformatiebrief en amendement ophogen middelen voor Starterslening***

Het college heeft op 3 februari 2016 een Raadsinformatiebrief naar de gemeenteraad gezonden over de stand van zaken rondom de Startersleningen. Aan de Raad is een overzicht verstrekt over de stand van zaken van de leningen, de kosten, het financieel risico van de gemeente, de financiële bijdragen van rijk en provincie en de door de gemeente ingezette financiële middelen voor Startersleningen.

De PvdA heeft bij de behandeling van de meerjaren-productbegroting 2017-2020 een amendement ingediend om vanuit de algemene reserve € 500.000 over te boeken naar de Voorziening Wonen en deze middelen in te zetten voor het aanbieden van Startersleningen. Dit amendement is niet aangenomen.

***2017 Rekenkameronderzoek en concept beleid 2017***

Begin 2017 heeft de rekenkamer besloten onderzoek te verrichten naar Startersleningen. In het interview voor dit onderzoek, in het voorjaar van 2017, bleek, dat het college van plan is om, gezien het systeem van revolverende leningen, binnen afzienbare tijd weer nieuwe Startersleningen uit te gaan geven. Als gevolg van de betaalde rente en aflossing is er namelijk weer budget.

### 3 Hoe heeft de gemeente Geldrop-Mierlo de financiering van de Startersleningen georganiseerd, hoe werkt dat en wat is het gebruik daarvan ?

In de vorige hoofdstukken is aangegeven, dat de financiering van de Startersleningen in de gemeente Geldrop-Mierlo in ieder geval gebeurt door de gemeente zelf en er al dan niet medegefinancierd wordt door het Rijk en de Provincie Noord-Brabant. De gevolgen daarvan en het financiële gebruik van de regeling vormen de onderwerpen van dit hoofdstuk.

De eerste paragraaf van dit hoofdstuk bevat een overzicht van die ontwikkelingen van verschillende financiers met hun financiële consequenties. De tweede paragraaf geeft inzicht in de financiële dekking van Startersleningen door de gemeente en geeft inzicht in de uitstaande leningen volgens de balans van de jaarrekening 2015. In de derde paragraaf is een analyse van de 198 dossiers van de Startersleningen opgenomen. De 194 verstrekte Startersleningen komen daarna aan de orde. Startersleningen zijn revolverende leningen, wat dit oplevert is onderwerp van paragraaf 5. Tot slot bevat paragraaf 6 een analyse van de laatste 27 verstrekte Startersleningen.

#### 3.1. Overzicht financiële bijdragen rijk, provincie en gemeente

De Startersleningen met de bijbehorende budgetten van de rijksoverheid vormden de aanleiding voor de gemeente Geldrop-Mierlo om ook te starten met het verstrekken van Startersleningen. Op dat moment stond vast dat de gemeente ook eigen financiële middelen zou moeten inzetten om Startersleningen mogelijk te maken. Na het rijk en de gemeente Geldrop-Mierlo besloot ook de provincie Noord Brabant medio 2009 deel te nemen aan de Startersleningen en hiervoor budget ter beschikking te stellen. In de periode 2007 – 2017 hebben Rijk, Provincie en de Gemeente gezamenlijk Startersleningen gefinancierd voor de gemeente Geldrop-Mierlo.

Tabel 1: Totaalbedrag aan verstrekte Startersleningen in Geldrop-Mierlo

<b>Financier</b>	<b>Bedragen in €</b>
Gemeente Geldrop-Mierlo*	€ 3.781.111
Provincie Noord Brabant	€ 256.593,00
Rijksoverheid	€ 997.598,00
<b>Totaal 2009 – 2017**</b>	<b>€ 5.035.302</b>

\* Dit is het bedrag aan uitgegeven Startersleningen door de gemeente. Het bedrag is meer dan het budgetplafond van € 3.000.000 op grond van het 'systeem van revolverende leningen'. Startersleningen zijn soms (deels) afbetaald, dit afbetaalde bedrag is weer ingezet door de gemeente om nieuwe leningen te vertrekken.

\*\* De exacte periode is 26 maart 2009 tot 4 april 2017

De verschillende financiers hebben in de loop van de periode 24 november 2008 tot 1 juni 2017 op verschillende wijzen bijgedragen aan de financiering van Startersleningen. Het stoppen van een bijdrage aan Startersleningen is zowel bij het rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente ingegeven door het bereiken van het budgetplafond. Tabel 2 bevat de ontwikkeling van het aandeel van de verschillende financiers in de Startersleningen.

Tabel 2: Aandeel verschillende financiers in verstrekte Startersleningen in Geldrop-Mierlo 2008-2017

Jaartal	Rijk 50%	Provincie 25%	Gemeente rest %
2008	Ja	nihil	50%
2009	tot 1/10	vanaf 1/10	50 % - 75 %
2010	Ja	ja	75%
2011	Ja	tot 1 /10	75 % - 100 %
2012	ja	ja	100%
2013	ja	vanaf 1/7	25%
2014	ja	tot 1/11	25% - 50%
2015	tot 1/5	gestopt	50% - 100%
2016	gestopt	gestopt	100%
2017	gestopt	gestopt	100%

Op dit moment financiert de gemeente 100 % als zij Startersleningen uitgeeft.

### 3.2 Financiering Startersleningen door gemeente Geldrop-Mierlo

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft een bedrag beschikbaar voor de Startersleningen in de Voorziening Wonen. In de jaarrekening is dat te vinden onder 'Balanspositie Voorziening Wonen'. De hoogte van deze 'Voorziening Wonen\*' bedraagt op 1 januari 2017 € 4.557.537.

De daadwerkelijk verstrekte Startersleningen vormen onderdeel van de balanspost 'Overige langlopende leningen' en opgenomen voor een bedrag van € 23.584.494.

In deze paragraaf komen achtereenvolgens de 'Voorziening Wonen', de 'overige langlopende rekeningen' en de daadwerkelijke omvang van de verstrekte Startersleningen aan de orde.

\*Op dit moment kent de gemeente Geldrop-Mierlo een 'Voorziening Wonen'. In de stukken van de gemeente staat zowel 'Reservering Wonen' en 'Voorziening Wonen' opgenomen en betreffen dezelfde bron in de financiële stukken, met beiden bedoelt dit rapport de 'Voorziening Wonen'.

*'Balanspositie Voorziening Wonen'.*

In het vorige hoofdstuk is aangegeven, dat de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo in 2008 heeft besloten om Startersleningen te verstrekken. De gemeente krijgt de uitgeleende gelden op enig moment (uiterlijk na 30 jaar) terug. De gemeente leent geld op de kapitaalmarkt om de Startersleningen te financieren en betaalt hiervoor rente. Verder brengt SVn beheerskosten in rekening. De betaalde rente en de beheerskosten worden tot 1 januari 2017 betaald uit de voorziening Wonen. Daarnaast ontvangt de gemeente, op termijn, ook rente uit de verstrekte leningen. De ontvangen rente boekt de gemeente in de balanspositie Voorziening Wonen.

In 2008 bepaalt de gemeenteraad om de dekking voor de Startersleningen als volgt te financieren, namelijk:

- Voorziening Wonen, ad € 2.254.000
- Reserve Wonen, ad € 988.000

In de nota reserves en voorzieningen (2008) hadden deze *reserve* en *voorziening* allebei de bestemming 'realiseren van projecten in kader van de volkshuisvesting (doelgroepenbeleid)'. De voorziening is destijds ontstaan bij de verkoop van het gemeentelijk woningbedrijf. De minister heeft hierbij bepaald dat de bestemming van de gelden zijn voorbehouden aan het 'belang van de volkshuisvesting'. De voorziening wordt in de jaarrekening ook aangemerkt als 'voorziening door derden beklemde middelen' als gevolg van de bepaling dat de gelden zijn voorbehouden aan het 'belang van de volkshuisvesting'.

Verder is de voorziening ontstaan uit de niet gebruikte algemene subsidies Wet stads- en dorpsvernieuwing ( een regeling uit de jaren negentig), de gelden uit de 'regeling besluit locatie gebonden subsidies'. Tot slot bestond de voorziening uit een contract uit 2005 tussen de regio en het rijk waarbij de gemeente jaarlijks tot 2009 een bedrag per netto aan de woningvoorraad toegevoegde woningen ontvingen.

De gemeenteraad heeft in maart 2008 de Reserve Wonen beschikbaar gesteld voor het verstrekken van leningen en in het najaar van 2008 ingestemd met het opgaan van de Reserve Wonen in de Voorziening Wonen door het vaststellen van de Nota Reserves en Voorzieningen. Op het moment dat de voorziening is opgebruikt kan de gemeente geen Startersleningen meer verstrekken, zo is destijds bepaald.

De bedoeling vanaf 2008 was om uit de Voorziening Wonen zowel het aandeel van de gemeente in de Startersleningen te betalen als de kosten die hiermee verband houden, zoals de beheervergoeding aan SVn. In de nota reserves en voorzieningen (actualisatie in 2012) staat niet meer dat het aandeel van de gemeente (liquiditeit) hieruit betaald zou worden.

De voorziening wonen / reserve wonen is bestemd voor een aantal onderdelen (zie tabel 3) en bedraagt per 1 januari 2017 € 4.557.537.

Tabel 3: Opbouw Voorziening Wonen

<b>Omschrijving</b>	<b>Bedragen in €</b>
I Totaal reservering Startersleningen	3.672.000
II Uitvoeringskosten duurzaamheidsleningen reservering	35.000
III Project Samen Wonen reservering	247.332
IV Aandachtsontwikkellocaties reservering	600.000
<b>Totaal</b>	<b>4.554.334</b>
Op de balans opgenomen 1 januari 2017	4.557.537
Restant beschikbaar op 1 januari 2017	3.203

De reservering Startersleningen is bedoeld om een financiële dekking te hebben voor de komende 29 jaar voor de beheerkosten SVn, de rentekosten en het 10 % risico van het bedrag aan uitstaande leningen die de gemeente draagt. Het betreft dus **geen** dekking voor de daadwerkelijk uitgegeven Startersleningen. De leningen financiert de gemeente uit eigen of vreemd vermogen. De daaruit betaalde rente wordt gedekt uit de Voorziening Wonen. De Startersleningen met rente betaalt de lener immers, op termijn, terug.

De beheerkosten van SVn bedragen 0,5 % van het uitstaande bedrag aan Startersleningen. Met een budgetplafond van € 3.000.000 aan verstrekte Startersleningen bedragen de beheerkosten per jaar maximaal € 15.000.

De gemeente dient bij het bepalen van de voorziening te rekenen met een voorgeschreven rente van 3,5%, de zogenaamde rekenrente (dit percentage, de rekenrente, is in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) vastgesteld).

In tabel 4 is weergegeven hoe de omvang van de totale Reservering Startersleningen is bepaald.

Tabel 4: Bepaling omvang totale reservering Startersleningen

<b>Omschrijving</b>	<b>Bedragen in €</b>
SVn beheerkosten Startersleningen <i>per jaar</i> 0,5 % van € 3 miljoen	15.000
Rentekosten 3,5 % <i>per jaar</i> . Rekenrente van de gemeente om Startersleningen te financieren van in totaal € 3 miljoen euro*	100.000
<b>Totaal per jaar door gemeente te betalen aan kosten voor Startersleningen</b>	<b>115.000</b>
a) Over 29 jaar berekent de gemeente 29 jaar x € 115.000 per jaar	3.335.000
b) Risico opslag aan SVn 10 % van de € 3 miljoen aan Startersleningen	337.000
<b>Totaal reservering Startersleningen: a) en b) samen</b>	<b>3.672.000</b>

\*3,5 % van 3 miljoen euro is € 105.000, in de boeken van de gemeente staat € 100.000, dit is een door de gemeente geschatte rente.

Tegenover deze berekende geschatte rente en beheerkosten van de Startersleningen in de toekomst kunnen de werkelijke rente- en beheerkosten worden afgezet uit het verleden. Dat is in tabel 5 zichtbaar gemaakt.

Tabel 5: Werkelijk betaalde rente- en beheerkosten Startersleningen 2015-2016 in €

<b>Jaar</b>	<b>Betaalde Rentekosten Startersleningen</b>	<b>Betaalde beheerskosten Starterleningen</b>	<b>Totale kosten Startersleningen</b>	<b>In reserve Wonen begroot</b>
2015	98.113	14.903	113.016	115.000
2016	104.317	13.834	118.151	115.000

Alle bedragen in de tabel zijn afgerond op hele €

Naast dat de gemeente rente moet betalen, ontvangt de gemeente ook rente over de Startersleningen. De lener betaalt, bij voldoende draagkracht, na drie jaar de lening (aflossing) met rente terug. In de nota reserves en voorzieningen (actualisatie in 2012) staat niet meer dat het aandeel van de gemeente (liquiditeit) hieruit betaald zou worden.

Bij de start in 2008 rekende de gemeente met 6,1% rente over de Startersleningen. Bij de laatst uitgegeven Starterslening in november 2015 bedraagt de rente 3,2%. De gemeente heeft recentelijk de in tabel 6, kolom 2, weergegeven bedragen ontvangen. In kolom 3 staan de werkelijk door de gemeente betaalde kosten en in kolom 4 staan de geraamde kosten voor de gemeente. Kolom 5 geeft de werkelijke totale kosten voor de gemeente weer (het saldo van de werkelijk betaalde kosten (kolom 3) minus de werkelijk ontvangen bedragen (kolom 2)). In de laatste kolom staat het verschil tussen de geraamde kosten per jaar ad € 115.000,-(kolom 4) en de werkelijke kosten per jaar voor de gemeente (kolom 5)).



Tabel 6: Saldo door de gemeente ontvangen en betaalde kosten voor rente en beheer.

<i>Jaar</i>	<i>Werkelijk ontvangen rente door de gemeente</i>	<i>Werkelijk betaalde kosten (rente /beheer)door gemeente</i>	<i>In voorziening Wonen geraamde kosten voor de gemeente</i>	<i>Saldo werkelijke kosten (betaald min ontvangen) voor de gemeente</i>	<i>Saldo geraamde en werkelijke kosten voor de gemeente</i>
2015	45.106	113.016	115.000	67.910	47.090
2016	61.999	118.151	115.000	56.152	58.848
2017*	20.000	n.n.b	115.000	n.n.b.	n.n.b.

Alle bedragen in de tabel zijn afgerond op hele €

\* Bedragen tot 1 mei 2017

Tijdens het proces van het ambtelijk horen heeft de rekenkamercommissie de volgende aanvullende informatie vanuit ambtelijke zijde ontvangen (de tekst is integraal overgenomen, zie het onderstaande kader)

*‘Balanspositie Voorziening Wonen’ –*

De gemeenteraad van Geldrop-Mierlo heeft onlangs medio 2017 besloten, bij het raadsvoorstel over het zonnepanelenproject, minimaal 1 miljoen, oplopend tot maximaal 4 miljoen, extra beschikbaar te stellen voor duurzaamheidsleningen in de gemeente Geldrop-Mierlo. Over de dekking van de kosten, die deze keuze met zich meebrengt heeft de gemeenteraad nog niets besloten. Middels een memorie van toelichting stelt het college binnenkort voor om deze kosten te dekken uit de voorziening Wonen.

Bij het uitzoeken van de hoogte van de voorziening Wonen en de claims die drukken op de voorziening Wonen naar aanleiding van bovengenoemde te schrijven memorie van toelichting, is gebleken dat vanuit de ‘notitie Rente 2017’ van het BBV de regelgeving is gewijzigd. Dat heeft zijn consequenties voor bovengenoemde claims op de voorziening Wonen. Uiterlijk vanaf 01-01-2018 mag namelijk geen rente meer worden toegerekend op de boekwaarde van de verstrekte leningen; zo ook niet op de starters- en duurzaamheidsleningen, omdat zowel de rentelasten als de rentebaten vanaf dat moment moeten worden verrekend op het taakveld treasury. De rente van aangetrokken financiering voor starters- en duurzaamheidsleningen, die nu dus drukt op de voorziening wonen, mag uiterlijk vanaf 01-01-2018 niet meer worden verrekend met de voorziening Wonen. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd in onze begroting 2017 en hebben dus verder geen financiële consequenties, behalve dat de claims op de voorziening Wonen mogelijk zullen wijzigen.

Door bovengenoemde wijzigingen zal de balanspositie van de voorziening Wonen binnenkort opnieuw onder de loep genomen worden. Er worden tenslotte aan de ene kant minder (rente)kosten toegerekend aan de voorziening Wonen in de toekomst, maar aan de andere kant stijgen de kosten die worden toegerekend aan de voorziening wonen (hogere opslag voor het risico dat we lopen op (mogelijk) meer uitgezette duurzaamheidsleningen en hogere beheerskosten).

Aan het einde van 'analyse' in hoofdstuk 5 van dit rapport reageert de rekenkamercommissie op het bovenstaande kader.

#### *Balanspost 'overige langlopende rekeningen'*

Naast de voorziening Wonen is er op de balans van de jaarrekening een post 'overige langlopende leningen' opgenomen. In de jaarrekening 2015 gaat het om € 23.584.000. De jaarrekening geeft echter geen nadere specificatie van de opbouw van dit bedrag. Navraag door de rekenkamercommissie heeft echter het volgende inzicht opgeleverd in de opbouw van de totale verstrekte leningen (zie tabel 7).

Tabel 7: Opbouw totale omvang door de gemeente Geldrop-Mierlo verstrekte leningen

<b>Omschrijving lening 2015 op de balans</b>	<b>bedrag in €</b>
<b>Startersleningen</b>	<b>2.980.492</b>
Duurzaamheidsleningen	388.202
Lening aanpassing jeugdhuis de prell	24.095
Lening aanpassing de prell t.b.v. peuterspeelzaal	53.395
Geldlening Scouting Mierlo	51.429
Afkoopsom HNG (voormalig gemeente Geldrop)	836.210
Afkoopsom HNG (voormalig gemeente Mierlo)	327.421
Verstrekte hypotheekleningen aan ambtenaren	18.923.250
<b>Totaal op de balans aan verstrekte leningen 2015</b>	<b>23.584.494</b>

De jaarrekening 2016 was ten tijde van dit onderzoek nog niet vastgesteld. Uit cijfers van de gemeente blijkt dat op 31 december 2016 nog € 2.772.782 aan Startersleningen uitstond. Dit bedrag is ook door de accountant, zo blijkt uit het ambtelijke reactie op de Nota van Bevindingen, gecontroleerd en juist bevonden.

De gemeenteraad heeft in november 2015 een budgetplafond ingesteld van € 3 miljoen voor uit te geven Startersleningen. Zoals eerder opgemerkt zijn Startersleningen revolverende leningen. Dit houdt in dat bij voldoende draagkracht de lener na drie jaar aflossingen en rente betaalt aan de verstrekker (rijk, provincie of gemeente). Bij de aanvang van Startersleningen is men ervan uitgegaan dat na verloop van tijd nieuwe Startersleningen zouden kunnen worden vertrekt uit de rente en aflossingen van bestaande Startersleningen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om boetevrij af te lossen. Dit is in een aantal gevallen gebeurd.

### **3.3 Startersleningen: 198 dossiers**

De totale omvang van het dossier Startersleningen in de gemeente Geldrop-Mierlo betreft 198 dossiers. De rekenkamercommissie heeft al deze 198 dossiers ingezien. De fysieke dossiers bevinden zich bij de gemeente Geldrop-Mierlo. SVn beheert, administreert en betaalt de Startersleningen uit en ontvangt de betaalde rente en aflossingen van de hypotheeknemer. De feitelijke administratie wordt door SVn gevoerd. De gemeente Geldrop-Mierlo kan digitaal alle gegevens van de 198 aangevraagde Startersleningen inzien. De gemeente heeft een derdenrekening bij SVn. De rekenkamercommissie stelt vast dat de gegevens uit de fysieke dossiers overeenkomen met de digitale data van SVn.

In de periode 2008 tot 1 juli 2017 zijn er 198 aanvragen bij de gemeente binnengekomen voor een Starterslening. In die periode zijn door de gemeente in totaal 194 Startersleningen verstrekt. De eerste lening is op 25 november 2008 verstrekt en de laatste Starterslening op 10 november 2015. Daarna is de regeling stopgezet vanwege het bereiken van het gemeentelijk subsidieplafond. Het maximaal toe te kennen bedrag per Starterslening van € 35.000 is verreweg het vaakst uitgekeerd, de laagste Starterslening bedraagt € 5.744.

### 3.4 Verstrekte Startersleningen

Tabel 8 geeft een overzicht van alle 194 door de gemeente verstrekte Startersleningen in het jaar van aanvraag met een uitsplitsing naar bestaande woningen en nieuwbouwwoningen.

Tabel 8: Per jaar verstrekte Startersleningen naar type woning

<i>Jaar</i>	<i>Toegekende aanvragen</i>	<i>Bestaande woning</i>	<i>Nieuwbouw woning</i>
2008	2	0	2
2009	18	4	14
2010	17	15	2
2011	27	24	3
2012	22	13	9
2013	38	23	15
2014	43	34	9
2015	27	23	4
<b>Totaal</b>	<b>194</b>	<b>136</b>	<b>58</b>

Hieruit blijkt dat niet alle 198 aanvragen zijn toegekend. Vier aanvragen zijn afgewezen. De reden hiervan was dat betrokkene niet aan de voorwaarden voldeed of dat de benodigde formulieren, ook na rappél door de gemeente, niet zijn ingeleverd. Niemand heeft een bezwaar ingediend tegen de afwijzingen.

Woningcorporaties verkopen, al dan niet aan de eigen huurder, ook woningen. Van de 194 toegekende Startersleningen zijn er 14 woningen gekocht door huurders die van hun woningbouwvereniging hun wonen kochten met behulp van een Starterslening.

### 3.5 Revolverende leningen en (extra) aflossingen

Zoals eerder vermeld zijn Startersleningen revolverende leningen. Dit houdt in dat als een (gedeelte van een) lening wordt afgelost het betreffende bedrag beschikbaar komt voor een nieuwe Starterslening. Om die reden is het interessant om na te gaan hoeveel er ondertussen is afgelost. De rkc heeft eerst gekeken hoeveel van de 194 Startersleningen inmiddels volledig zijn afgelost. Het totaalbedrag aan verstrekte Startersleningen is € 5.035.302 (rijk, provincie en gemeente). Het blijkt dat een bedrag € 375.755 bij 11 Startersleningen helemaal is afgelost. Tabel 9 geeft weer een overzicht per jaar dat de lening is verstrekt en op 1 juni 2017 in zijn geheel is afgelost.

Tabel 9: Totaal afgeloste Startersleningen naar jaar van uitgifte in €

<i>Uitgifte Starterslening</i>	<i>Afgelost bedrag</i>
2009	30.000
2009	35.000
2009	35.000
2009	35.000
2009	35.000
2010	35.000
2010	34.630
2010	35.000
2011	31.125
2011	35.000
2013	35.000
<b>Totaal afgelost zijn 11 Startersleningen</b>	<b>375.755</b>

De rkc heeft verder andere substantiële aflossingen per Starterslening onderzocht. Tabel 10 geeft een overzicht van aflossingen met een totaalbedrag per Starterslening van meer dan € 1.500 aan aflossing (dit bedrag is arbitrair bepaald door de rekenkamercommissie).

Indien, zoals eerder vermeld, wordt gewerkt met een systeem van revolverende leningen is het van belang dat er steeds nieuw budget beschikbaar komt voor nieuwe Startersleningen. De rkc stelt vast dat naast de totaal afgeloste leningen (ad € 375.755 zoals weergegeven in tabel 9) er bovendien een bedrag van € 62.604 is afgelost. Het betreft vier Startersleningen (zie tabel 10).

Tabel 10: Totaal gedeeltelijke aflossingen boven € 1500 per jaar

<b>Jaartal lening</b>	<b>&gt; € 1500 afgelost</b>	<b>Restschuld in €</b>	<b>Totale lening bij aanvang</b>
2009	25.023	9.977	35.000
2011	20.171	14.829	35.000
2011	3.410	28.749	32.159
2013	14.000	15.768	29.768
<b>Totaal</b>	<b>62.604</b>	<b>69.323</b>	<b>131.927</b>

Van de resterende 179 Startersleningen (194 minus 11 (=totaal van afgeloste leningen) minus 4 ( substantiële aflossingen)) is minder dan € 1500 afgelost. Zoals eerder vermeld, geldt voor de Startersleningen die na april 2014 zijn gestart nog geen (verplicht) aflossen, omdat de eerste drie jaar aflossingsvrij zijn. Exacte cijfers zijn niet eenvoudig beschikbaar via de systemen van SVn. De rkc schat dat de totale aflossing van deze 179 resterende Startersleningen minder is dan € 50.000. In tabel 11 staat de totale aflossing tot nu toe.

Tabel 11: Totaal aflossingen Startersleningen tot juni 2017

Type aflossingen	Aantal Startersleningen	Totaalbedrag van aflossing
Totale schuld afgelost	11	375.755
> 1500 € afgelost	4	62.604
Overige dossiers	179	50.000*
<b>Totaal</b>	<b>194</b>	<b>488.359</b>

\*schatting rkc

Dit door de rkc berekende/geschatte bedrag van € 488.359 zou dus beschikbaar kunnen zijn voor nieuwe Startersleningen. Bij navraag bij de gemeente blijkt dat per 23 mei 2017 een bedrag van € 490.000 is afgelost. De berekening/schatting van de rekenkamercommissie komt overeen met de cijfers van de gemeente.

Het bedrag aan terugbetalingen loopt nu snel op, omdat alle tot 2015 verstrekte Startersleningen aan het terugbetalen zijn, behoudens leners die onvoldoende draagkracht hebben.

### 3.6 Analyse meest recente Startersleningen, alle leningen uit 2015.

De rekenkamercommissie heeft de laatste 27 in 2015 verstrekte Startersleningen uitgebreid geanalyseerd en stelt het volgende vast:

- 15 leningen zijn verstrekt voor het maximale bedrag van € 35.000;
- de laagste twee leningen hebben een waarde van respectievelijk € 7.600 en € 11.200;
- de overige 10 leningen variëren tussen de € 20.000 en € 34.662;
- de rente (15 jaar vast) bedraagt (in 2015) tussen de 3,3 % en 4% rente per jaar. Dit in tegenstelling tot de eerdere Startersleningen uit 2008 en 2009 met een rente van 6,1 %.
- de doelgroep van de verstrekte leningen bestaat uit zowel eenpersoonshuishoudens als tweepersoonshuishoudens als ook gezinnen met maximaal twee kinderen.
- de leeftijd waarop aan de hypotheeknemer de Startersleningen zijn verstrekt liggen tussen de (oudste) 28 jaar (geboren 1987) en de jongste 21 jaar oud (geboren in 1994) met één uitzondering; één persoon is geboren in 1969 (46 jaar oud bij verstrekking van een Starterslening in 2015);
- in gezinnen en bij één tweepersoonshuishouding is er één kostwinner;
- één van de Startersleningen met een substantiële hoogte is verstrekt aan een tweepersoonshuishouden (beide geboren in de jaren '90) die over een eigen vermogen beschikt van meer dan € 50.000. Een vermogenstoets vindt niet plaats bij het toekennen van een Starterslening, alleen een inkomenstoets.
- bij alle 27 versterkte Startersleningen die zijn uitgegeven in 2015 heeft op het moment voor 1 juni 2017 geen vrijwillige rente en aflossing plaatsgevonden, de verplichte aflossing start in het jaar 2018.

## 4 Toekomstverkenningen Startersleningen

De rekenkamercommissie beoogt met dit onderzoek inzicht te bieden aan de raad in de uitvoering en werking van het beleidsinstrument Startersleningen. Een instrument waar een groot beroep op is gedaan en in dat opzicht succesvol is gebleken. Dat de rijksoverheid en de provincie de gemeenten tot twee keer toe substantieel financieel ondersteunden bij Startersleningen geeft blijk van de urgentie op dat moment. Ook is het een feit dat zowel de provincie als het rijk zijn gestopt met het mede financieren van Startersleningen. Rijk en provincie vinden het niet meer nodig om op die manier in te grijpen in de woningmarkt.

In het vervolg van dit hoofdstuk wil de rekenkamercommissie de raad inzicht geven in een aantal verschillende opties en mogelijkheden om dezelfde (soort) effecten te bereiken als met het instrument Startersleningen zijn beoogd, zoals in 2008 door de gemeente bij de aanvang van Startersleningen zijn geformuleerd.

De volgende paragraaf geeft een beeld van de andere producten van SVn en de laatste paragraaf bevat enkele alternatieve beleidsinstrumenten om de woningmarkt te verbeteren.

### 4.1 Andere mogelijkheden binnen SVn

Naast Startersleningen biedt SVn de hieronder genoemde andere producten aan die beogen de woningmarkt positief te beïnvloeden.

#### *Maatwerklening*

De maatwerklening is een lening voor mensen die noodzakelijke investeringen aan hun woning willen verrichten om er langer in te kunnen blijven wonen. Maatwerk voor de bewoner. Hierbij valt te denken aan WMO-voorzieningen zoals trapliften, een badkamer op de begane grond of andere fundamentele aanpassingen aan de woning om zo langer thuis te kunnen blijven wonen.

#### *Stimuleringslening*

De stimuleringsregeling is bedoeld voor goed onderhoud van de woning. De regeling is geen maatwerk voor de bewoner, het leidt tot verbetering van de woning als zodanig. De regeling stimuleert kwaliteitsverbetering aan de woning. Voorbeelden zijn: scheuren in de gevel herstellen of een monumentale pand restaureren.

#### *Restschuldening*

Soms zijn mensen door omstandigheden gedwongen om te verhuizen naar een andere woning. Het is mogelijk dat een woning zogenaamd 'onder water staat' omdat de hypotheekschuld hoger is dan de waarde van de woning. De restschuldening financiert de restschuld van de huidige woning zodat er mogelijkheden zijn om naar een andere woning te verhuizen.

#### *Blijverslening*

Het huidige beleidsuitgangspunt is dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen huis blijven wonen met alle zorg en ondersteuning die mogelijk is. De blijverslening biedt een financiële regeling om de woning levensloopbestendig te maken, zodat de bewoner langer zelfstandig in zijn/haar eigen huis kan blijven wonen.

Uit de informatienota aan de raad van 7 maart 2016 is door het college van Geldrop-Mierlo toelichting gegeven over deze lening. Op grond van deze nota heeft het college op 15 maart 2016 geconcludeerd dat er voor een blijverslening eerst door de gemeenteraad financiële dekking dient te worden gezocht.

De fractie van DGG heeft op 30 augustus 2016 vragen gesteld aan het college over deze blijverslening. Het college heeft als volgt geantwoord:

- het college vindt het instellen van deze lening een interessante gedachte en geeft op voorhand aan dat er op dat moment geen middelen zijn om deze te financieren;
- de provincie Noord Brabant ook geen fondsen heeft voor cofinanciering;
- in de nog vast te stellen “toevoeging woonvisie 2014-2018” aandacht wordt gevraagd voor het realiseren van levensloopbestendige woningen en het aanpassen van bestaande woningen door corporaties;
- het college wijst nadrukkelijk op enkele risico’s bij het verstrekken van de blijverslening
- het college niet voornemens is om te starten met de blijverslening.

#### *Duurzaamheidslening*

De duurzaamheidslening is een lening voor energiezuinig wonen en helpt om energie te besparen om duurzaam wonen te bevorderen en de maandelijkse woonlasten te verlagen. De duurzaamheidslening geldt voor de volgende maatregelen: warmtepomp, zonnepanelen, zonneboiler, gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, raamisolatie, installatie voor warmteterugwinning en maatwerkadvies. De gemeenteraad heeft de verordening met betrekking tot de duurzaamheidslening in 2014 vastgesteld en ter vervanging op 17 november 2015 de Verordening Stimuleringsregeling Duurzaamheid Geldrop-Mierlo 2016 vastgesteld. Eigenaren van woningen kunnen een lening aanvragen voor het nemen van energiebesparende maatregelen. Leningen bedragen minimaal € 2500 en maximaal € 15000. De gemeente kent toe en SVn voert uit.

Het College heeft op 17 november 2015 een beleidsregel vastgesteld, waarin is aangegeven dat de regeling tijdelijk stopt en aanvragen worden afgewezen, als het budget niet toereikend is om een aanvraag te honoreren. De aflossingen van de leningen vloeien op termijn weer terug, daarom zal op enig moment weer budget beschikbaar zijn voor nieuwe leningen. De gemeente heeft sinds de start 98 aanvragen ontvangen voor een duurzaamheidslening, 9 aanvragen zijn afgewezen en 89 duurzaamheidsleningen toegekend. Financieel betekent dit dat de 89 leningen (12 leningen zijn uiteindelijk niet doorgedaan) die zijn verstrekt vanaf 2015 tot en met 1 april 2017 in de boeken staan voor een bedrag van € 555.537.

De € 525.000,- euro die daarvoor beschikbaar is gesteld is, volledig ingezet. Dit bedrag wordt steeds aangevuld met de aflossingen die worden gedaan door eerdere deelnemers. Daardoor is er nog beperkte financiële ruimte voor het verstrekken van leningen.

## **4.2. Andere beleidsinstrumenten voor verbeteren van de woningmarkt**

Naast de hiervoor geschetste mogelijkheden die SVn biedt kan de gemeenteraad ook denken aan de volgende beleidsinstrumenten die niet direct een beslag leggen op de gemeentelijke begroting:

- Het bouwen van nieuwe woningen door particulieren zelf (particulier opdrachtgeverschap), commerciële partijen (zoals projectontwikkelaars) en woningcorporaties blijft het majeure beleidsinstrument om tot voldoende kwalitatief goede woningen die aansluiten bij de

wensen van de doelgroep. Door bouwen creëert men doorstroming op de woningmarkt en kunnen inwoners blijvend worden gebonden aan de gemeente. De rol van de gemeente is hierin faciliterend en daar waar mogelijk richting gevend in concrete en heldere prestatieafspraken en beleid. Het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap is in 2008 ook al gesuggereerd en nog steeds actueel.

- Prestatieafspraken<sup>1</sup> maken met de drie woningbouwcorporaties in de gemeente Geldrop-Mierlo. De gemeente heeft actuele prestatieafspraken met de woningcorporaties, jaarlijks actualiseren partijen deze afspraken. Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 heeft de gemeente meer invloed op het beleid van woningbouwcorporaties. In dit kader kan men bijvoorbeeld denken aan:
  - Afspreken dat woningcorporaties zelf een aantal Startersleningen of vergelijkbare leningen verstrekt aan huurders die hun eigen woning kopen;
  - Stimuleren van verkoop huurwoningen aan huurders en andere mensen uit een nader te bepalen doelgroep en afspraken maken met de gemeente over aantallen;
  - Afspraken over duurzaamheidsmaatregelen aan bestaande huurwoningen zoals een lager energielabel;
  - Afspraken maken om te streven naar bij voorbeeld een x-aantal huurwoningen per jaar onder energielabel A of B te brengen;
  - Afspraken maken met de woningcorporaties in de prestatieafspraken over beleid van huurverhogingen en het voorkomen van het zogenaamde 'scheefwonen' om zo doorstroming te bevorderen;
  - Afspraken maken over nieuw te bouwen woningen door de woningbouwcorporaties al dan niet in combinatie met betaalbare koopwoningen, waarbij de woningcorporatie financiert en de gemeente faciliteert in beleid en regels.

---

<sup>1</sup> In de huidige prestatieafspraken komen ook enkele van de gegeven suggesties voor. Het is aan de gemeenteraad om dat verder te monitoren.



## 5 Beschouwing, conclusies en aanbevelingen

In dit laatste hoofdstuk geeft de rekenkamercommissie een korte beschouwing op wat haar is opgevallen in haar onderzoek naar het instrument Startersleningen in de gemeente Geldrop-Mierlo. Deze beschouwing leidt tot de beantwoording van de centrale onderzoeksvraag in de vorm van de weergegeven conclusies. Zo wordt aangegeven hoe het instrument Startersleningen in de gemeente Geldrop-Mierlo is vormgegeven en wat de rekenkamercommissie daarin opvalt.

Aan het einde van dit hoofdstuk formuleert de rekenkamercommissie nog enkele aanbevelingen op basis van het uitgevoerde onderzoek.

### 5.1 Beschouwing

#### *Het doel van de startersleningen*

Het doel van Startersleningen was het bevorderen van doorstroming van de woningmarkt. In de loop van het afgelopen decennium veranderde de woningmarkt en dus ook de inzet van Startersleningen. In 2007 was er veel aandacht voor nieuwbouw, daarna ontstond de economische crisis met bijbehorende problematiek en op dit moment stijgen huizenprijzen fors. Geldrop Mierlo heeft, zowel college en gemeenteraad, steeds getracht in te spelen op de deze veranderingen en dit resulteerde in wijzigingen van het beleid, vastgelegd in verordeningen en beleidsregels.

Alle middelen zijn besteed die voor Startersleningen beschikbaar zijn gesteld door gemeente, rijk en provincie. Veel kopers van woningen hebben gebruik gemaakt van de Startersleningen. Toen het budget op was zijn rijk en provincie gestopt met het instrument. Ook omdat ze meenden dat het instrument niet meer adequaat was voor de woningmarkt van dat moment.

Uit de analyse van de dossiers door de rekenkamercommissie blijkt dat er veelal voor het maximale bedrag van € 35.000 wordt geleend aan de starter. Ook blijkt dat uit de analyse van de laatste dossiers de Startersleningen vooral is bestemd voor kopers onder 30 jaar die voor het eerst een huis kopen en dat er naast een inkomenstoets geen vermogenstoets wordt toegepast.

Uit onderzoek van de rekenkamercommissie blijkt echter dat er geen evaluaties zijn geweest naar de gewenste effecten van de Startersleningen. Niet door de Rijksoverheid en de Provincie Noord Brabant, maar ook niet door de gemeente Geldrop- Mierlo. De rekenkamercommissie kan dan ook geen antwoord geven op de vraag in hoeverre Startersleningen hebben bijgedragen aan een betere doorstroming op de woningmarkt.

#### *Rol Gemeenteraad*

De gemeenteraad heeft steeds belangstelling getoond voor het instrument Startersleningen. Het college heeft actief de gemeente raad geïnformeerd. Bijna jaarlijks zijn de verordeningen Startersleningen geactualiseerd door de gemeenteraad, op die wijze is geanticipeerd op ontwikkelingen in de woningmarkt. Het college volgde door beleidsregels op te stellen. In de loop van de periode heeft het college meer ruimte van de gemeenteraad gekregen om in te spelen op de actualiteit en zijn de verordeningen algemener en ruimer.

### *Uitvoering van de regeling*

De gemeente heeft het proces van Startersleningen goed op orde. De uitvoering van Startersleningen door de gemeente is overgedragen aan SVn, dit loopt uitstekend. De gemeente heeft een goed zicht op de ontwikkeling, monitort de Startersleningen permanent, controleert SVn adequaat en heeft het fysieke dossier per Starterslening goed op orde.

### *Financiën*

De gemeente Geldrop Mierlo heeft (met medefinanciering van rijk en provincie Noord-Brabant) sinds 2008 ruim 5 miljoen euro aan Startersleningen verstrekt. In totaal zijn er tot op heden 194 Startersleningen verstrekt.

De daadwerkelijke financiering van Startersleningen van de gemeente Geldrop Mierlo is opgenomen bij de langlopende verplichtingen. De Startersleningen zijn voornamelijk gefinancierd met vreemd vermogen. Om Startersleningen uit te geven is geld geleend door de gemeente. Om de Startersleningen mogelijk te maken is een voorziening opgenomen van drie miljoen euro. Hieruit betaalt de gemeente de beheervergoeding, risico-opslag en de te betalen rente aan de markt. De kosten voor de gemeente voor de gehele periode van 30 jaar om Startersleningen mogelijk te maken bedragen € 3.635.000, dit betekent dat er per Starterslening gemiddeld door de gemeente een bedrag van € 20.000 zal worden betaald aan kosten aan SVn, risico-opslag en aan de markt te betalen rente. De maximale hoogte van een Starterslening bedraagt € 35.000. De gemeente ontvangt ook rente van de Startersleningen. Deze terugbetaling dekt de risico's niet, daarom is de reservering / voorziening opgenomen.

Startersleningen bestaan uit een systeem van revolverende leningen. Drie jaar na aanvang van een Starterslening betaalt (in beginsel) de starter de lening terug met rente. Uit het onderzoek is gebleken dat medio 2017 en de jaren daarna door aflossingen van uitstaande Startersleningen weer substantieel budget ontstaat voor het aangeven van nieuwe Startersleningen. Naar de mening van de rekenkamercommissie zou dit een goed moment zijn voor de gemeenteraad om een analyse te maken en een besluit te nemen hoe dit budget aan te wenden. Dat het budget aan de woningmarkt dient te worden besteed is duidelijk, het is een geormerkte voorziening / reserve die de gemeente Geldrop Mierlo enkel voor de woningmarkt kan inzetten. (Bij de aanbevelingen geeft de rekenkamercommissie enkele opties voor het inzetten van deze middelen).

Uit de gegevens blijkt dat er per 1 januari 2017 een budget beschikbaar was van € 250.000,- voor nieuwe Startersleningen. Dit bedrag loopt substantieel op in 2017 en de jaren daarna.

### *Reactie rekenkamercommissie op de ambtelijke aanvulling zoals op pagina 16 staat opgenomen.*

De aanvulling (de rkc doelt op de laatste alinea uit het kader) betreft recente informatie over nieuwe regelgeving over de toe te rekenen rente aan de voorziening Wonen, zoals dat tot 1 januari 2018 mogelijk is. Nu de gemeente geen rente kan toerekenen aan de voorziening Wonen komen er middelen vrij binnen de voorziening Wonen. De ambtelijke organisatie merkt op dat er een nieuwe notitie naar de gemeenteraad wordt gezonden en dat er aan de gemeenteraad nadere informatie wordt verstrekt.

De rekenkamercommissie wil hier aan toevoegen dat door dat er een lagere claim op de Voorziening Wonen ligt er substantiële middelen vrij komen voor nieuw beleid. Hierbij merkt de rekenkamercommissie op dat een groot deel van deze voorziening Wonen geormerkt is voor

doelgroepenbeleid of wel het realiseren van projecten in kader van de volkshuisvesting. In 2008 heeft de gemeenteraad besloten om de Reserve Wonen ( ad € 988.000) toe te voegen aan de voorziening Wonen. Het is aan de gemeenteraad om deze reserve ( ad € 988.000) te bestemmen op de wijze waarop de gemeenteraad dat wenselijk vindt en is niet gebonden aan 'Wonen'.

## 5.2 Conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek naar Startersleningen trekt de rkc de volgende conclusies.

1. Er is in Geldrop-Mierlo gebruik gemaakt van de Startersleningen tot het maximum van de door de gemeente Geldrop-Mierlo, het rijk en de provincie Noord-Brabant beschikbaar gestelde budgetten.
2. De toepassing van het beleidsinstrument Startersleningen is gestopt op het moment dat er geen budget meer beschikbaar was bij de gemeente, rijk en/of provincie.
3. Het rijk en de provincie passen het instrument sinds 2015 niet meer toe omdat ze het geen goed instrument vinden voor de huidige problemen op de woningmarkt
4. De gemeente past de geldende verordening jaarlijks aan, waardoor ze goed kan inspelen op actuele ontwikkelingen in de woningmarkt en zo een flexibel beleidsinstrument in handen heeft.
5. De gemeente heeft het hele proces van de Startersleningen goed op orde. De uitvoering van Startersleningen is door de gemeente overgedragen aan SVn, dit loopt uitstekend.
6. Het systeem van revolverende leningen lijkt vanaf medio 2017 te gaan werken. Terugbetalingen van rente en aflossing leidden aanvankelijk niet tot zodanige bedragen dat hiervan weer nieuwe leningen konden worden verstrekt. Vanaf 2017 zal in toenemende mate budget beschikbaar komen om in te zetten voor Startersleningen of andere zaken.
7. De rkc vindt een gemiddeld bedrag aan kosten van € 20.000,- (zoals opgenomen de Voorziening Wonen) te hoog, voor een Starterslening van maximaal € 35.000.
8. De rkc vindt het verwarrend dat de daadwerkelijke Startersleningen zijn opgenomen op de balans onder 'overige langlopende rekeningen' omdat zo onduidelijk kan zijn wat er nu exact in de Voorziening Wonen is opgenomen.
9. De rkc vindt dat de Voorziening Wonen, erg ruim is begroot. De schatting is dat per jaar € 50.000,- te ruim in de Reserve Wonen is opgenomen. Over een termijn van 29 jaar zou dit een bedrag van € 1.450.000,- zijn.
10. In de periode 2008 tot 2016 heeft het college de raad actief, tijdig en juist en geïnformeerd over de stand van zaken van de Startersleningen.
11. De rkc stelt op basis van de analyse van de dossiers vast dat (in 2015) vooral jongeren tot 30 jaar gebruik hebben gemaakt van Startersleningen. In hoeverre jongeren tot 30 jaar door toepassing van dit instrument in de gemeente zijn blijven wonen is niet door de gemeente en rekenkamercommissie onderzocht.
12. De rkc stelt vast dat de gemeente geen vermogenstoets toepast.
13. Tot slot concludeert de rkc dat er geen evaluaties van de beoogde effecten / outcome van Startersleningen zijn uitgevoerd. Niet op gemeentelijk niveau en ook niet op provinciaal en landelijk niveau.

### 5.3 Aanbevelingen

- Bespreek en heroverweeg of Starterleningen nog het juiste instrument zijn.  
Bespreek en heroverweeg als gemeenteraad in hoeverre Startersleningen nog actueel zijn en of de gemeente het beschikbare budget op een andere wijze zou kunnen inzetten. Betrek hierbij de visie van de rijksoverheid en de provincie die Startersleningen niet (langer) het juiste instrument vinden gezien de situatie op de huidige woningmarkt. Betrek hierbij tevens het beleid dat het uitgangspunt vormde voor de inzet van de Startersleningen in 2008 en de voorbeelden zoals beschreven in hoofdstuk 4 van dit rapport.
- Vraag als Gemeenteraad halfjaarlijks inzicht in de voortgang van de Startersleningen.  
De Startersleningen zijn revolverende leningen. Het blijkt dat er vanaf medio 2017 veel geld terugvloeit om nieuwe startersleningen of alternatieven te financieren. Het exacte inzicht in de toekomstige financiële ruimte ontbreekt. De rekenkamercommissie vindt het weinig transparant dat leningen en voorzieningen van Startersleningen niet apart in de begroting en jaarcijfers tot uitdrukking komen. De rekenkamercommissie adviseert de gemeenteraad om half jaarlijks een overzicht te ontvangen van het college over:
  - Stand van zaken aflossing en renteontvangsten;
  - Stand van zaken in € van hoogte van uitstaande Startersleningen en beschikbaar bedrag;
  - Betaalde kosten aan SVn inclusief risico-opslag
  - In hoeverre aanpassing van de Voorziening wenselijk en mogelijk is;
  - Uitgegeven Startersleningen in aantal en bedrag;
  - Prognose komend half jaar.
- Laat een reële berekening van de voorziening maken.  
In de reservering Wonen is een substantieel bedrag opgenomen om dekking te hebben voor de kosten, rente en risico voor de komende 29 jaar. Volgens de rkc zijn de kosten erg ruim genomen en zijn de daadwerkelijke kosten veel lager. Wij adviseren de gemeenteraad om aan het college te vragen om een reële berekening te geven van de voorziening en de begroting en de reservering bij te stellen.
  - Vraag jaarlijks aan het college een apart overzicht, buiten de begroting en jaarrekening, naar een uitsplitsing van wat er aan Startersleningen uitstaat (bedrag aan verstrekte leningen).
  - Vraag jaarlijks aan het college een overzicht van betaalde kosten (vergoeding SVn, risico-opslag en rentekosten) en aan ontvangen rente van Startersleningen.
  - Vraag aan het college een overzicht van de stand van zaken van de Voorziening Wonen, zodat helder is welk bedrag beschikbaar is voor bestaand of nieuwe beleid.
- Bevorder het (extra) aflossen en ontwikkel hierop actief beleid.  
Leningen uit 2008 en 2009 zijn afgesloten tegen 6% rente, de huidige marktrente in 2017 ligt aanzienlijk lager, bevorder dat mensen extra aflossen, zodat budget beschikbaar komt voor nieuwe leningen. Als ontvangers van Startersleningen eerder aflossen heeft dat een dubbel voordeel: een voordeel voor de Starter zelf (lagere rente) en het is een voordeel voor de gemeente om die ontvangen middelen weer in te zetten voor mogelijk andere starters.

Mocht de gemeenteraad wensen om weer Startersleningen of anderszins te verstrekken, dan komt de rekenkamercommissie tot de volgende aanbevelingen:

- Bepaal als gemeenteraad een standpunt of Startersleningen passen binnen de ambities van de raad.
- Spreek in de prestatieafspraken met woningbouwcorporaties af dat zij woningen verkopen aan de doelgroep en dat de woningcorporatie in die gevallen zelf zorg draagt voor een additionele financiering zoals beoogd met de Starterslening, zodat budget beschikbaar komt voor andere, door de raad te bepalen beleid. Spreek met de woningbouwcorporaties een aantal per jaar af.
- Pas ook een vermogenstoets toe, als dit mogelijk is en de gemeente daarvoor beleidsruimte heeft, naast de inkomenstoets.



## Bestuurlijke reactie



Geldrop-Mierlo

Rekenkamercommissie  
Geldrop-Mierlo

*uw brief*  
*behandeld door* Linda te Raa  
*Geldrop* 25 juli 2017

*ons kenmerk* 2017-021293  
*doorkiesnr.* (040) 289 37 64  
*onderwerp* Reactie op onderzoek naar  
Startersleningen 2017

VERZONDEN 27 JULI 2017

Geachte leden van de rekenkamer,

Op 9 juli 2017 hebben wij van u het concept eindrapport ontvangen van uw onderzoek naar Startersleningen in de gemeente Geldrop-Mierlo. Bij uw aanbieding van het rapport heeft u gevraagd om onze reactie, die wij u hierbij toesturen. Wij beperken onze reactie tot een reactie op paragraaf 5.3 waarin de aanbevelingen zijn opgenomen.

### **Algemeen**

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft circa 9 jaar geleden de Starterslening als beleidsinstrument ingevoerd. Het rapport is een goede weergave van de doorontwikkeling van het instrument sinds de invoering in 2008 tot op heden. Wij zijn verheugd met uw conclusie dat wij het proces rondom de Startersleningen goed op orde hebben (conclusie 5) en dat wij de raad goed en tijdig hebben geïnformeerd (conclusie 10).

### **Aanbeveling 1 Startersleningen als instrument**

De rekenkamercommissie adviseert om de Startersleningen als instrument te heroverwegen. Ook de visies vanuit de rijksoverheid en de provincie zouden hierbij betrokken moeten worden. Tot medio 2016 heeft de gemeenteraad de Starterslening als instrument steeds opgenomen in haar programma. Hierbij heeft er reeds in 2015 een versoepeling van de regeling plaatsgevonden waarbij het meer passend is gemaakt bij de uitgangspunten zoals die in de Woonvisie zijn opgenomen (bevordering doorstroming). Een gesprek met de gemeenteraad over het instrument gaan wij graag aan tijdens de behandeling van de herijkte verordening Starterslening 2017 in de Ruimtekamer van oktober aanstaande.

### **Aanbeveling 2 Inzicht in de voortgang van de Startersleningen**

U stelt voor om halfjaarlijks inzicht aan de gemeenteraad te verstrekken over de financiële stand van zaken rond de Startersleningen. De huidige werkwijze vindt u weinig transparant. Het is zeker mogelijk om deze inzichten aan de gemeenteraad te verstrekken. Echter zijn daarbij wel enkele overwegingen van belang:

*blad 1 van 3*



- De Voorziening Wonen beslaat niet enkel de Startersleningen. Aanpassing van de Voorziening wordt overwogen bij het opmaken van de jaarrekening. Wel zullen de claims en toevoegingen aan de Voorziening Wonen dit jaar nogmaals goed bekeken worden. Indien er wezenlijke veranderingen optreden, zullen we er bij de raad op terugkomen.  
Dit nadere bekijken van de Voorziening Wonen heeft met name te maken met een onderzoek naar het taakveld treasury. De vraag is gesteld of de rentekosten en – inkomsten vanuit de starters- en duurzaamheidsleningen kunnen worden toegerekend aan de Voorziening Wonen, waar u in uw rapport al vanuit bent gegaan. Indien dit namelijk niet mogelijk is, zullen de rentekosten die zijn gemaakt in verband met het aantrekken van vreemd vermogen, via de algemene middelen betaald moeten worden;
- Aangezien rente en aflossing afhankelijk zijn van de inkomenspositie van afnemers met een Starterslening, en de gemeente geen inzage heeft in deze gegevens, is het niet mogelijk om een goede prognose te geven van ieder half jaar;

#### **Aanbeveling 3 Reële berekening Voorziening Wonen**

De commissie dringt aan op het maken van een reële berekening van de Voorziening Wonen. Hierbij wordt geadviseerd de Voorziening indien nodig bij te stellen.

De Voorziening Wonen is geen risico voorziening. Het bestaat uit door derden bekleemde middelen en heeft daardoor een verplichte bestedingsrichting. In het verleden is de reserve wonen toegevoegd aan de voorziening wonen, waar claims aan ten grondslag lagen. Het bedrag in de Voorziening is vanwege haar verplichte bestedingsrichting dus niet vrij besteedbaar. Op de Voorziening Wonen drukken enkel kosten en claims. Er is inderdaad geen rekening gehouden met de verrekening van de rentekosten en de rente-inkomsten.

Bij de jaarlijkse herziening van de Voorziening, bij de Jaarrekening, controleert de accountant de Voorziening Wonen. Hierin nemen we bij goedkeuring van de accountant alleen de claims mee. Een verdere uitsplitsing van de Voorziening Wonen zien wij op dit moment niet als toegevoegde waarde.

#### **Aanbeveling 4 Bevorder (extra) aflossen**

U geeft aan dat de huidige marktrente een stuk lager ligt dan de rente die bij Startersleningen uit 2008 en 2009 zijn afgesloten. U spoort ons daarbij aan om mensen actief te benaderen om af te lossen. Dit is een aanbeveling die wij overnemen en verder zullen uitwerken.



#### **Aanbeveling 5 Aanbevelingen bij voortzetten Startersleningen**

Als extra aanbeveling geeft u een drietal punten aan waaraan gedacht kan worden bij de herijking van de starterslening. Eén punt betreft de invoering van een vermogenstoets. Zoals u in uw rapport heeft opgenomen zijn wij voor de uitvoering van de Starterslening aangesloten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De Svn voert een vermogenstoets uit waarbij het bedrag aan vermogen dat aanwezig is boven de fiscale vrijstelling, in mindering wordt gebracht op de prijs van de woning<sup>1</sup>.

Ook gaat u in op het opnemen van de verkoop van corporatiewoningen in combinatie met additionele financiering door de corporatie. Dit zullen wij meenemen in de gesprekken.

#### **Tot slot**

Zoals hierboven beschreven gaan wij met een aantal aanbevelingen aan de slag, deze zullen de inwoners van onze gemeente (met name de huidige en toekomstige gebruikers van de Startersleningen) zeker ten goede komen.

Wij verzoeken u om onze reactie op uw onderzoek, als bijlage in uw rapport op te nemen.

Verder willen wij u danken voor uw onderzoek en wensen u veel succes bij de afronding van uw rapport.

Heeft u nog vragen over deze brief? Of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met Linda te Raa van de afdeling Ruimte. Zij is te bereiken via telefoonnummer (040) 289 37 64.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,



N.J.H. Scheltens  
secretaris



B.H.M. Link  
burgemeester

<sup>1</sup> Svn.nl: De hoogte van de Starterslening wordt vastgesteld op basis van een draagkrachtoets die door de SVn wordt uitgevoerd. Hierbij wordt uitgegaan van het actuele bruto inkomen van de aanvrager(s). Ook wordt er een vermogenstoets gedaan waarbij het bedrag aan vermogen dat aanwezig is boven de fiscale vrijstelling in mindering wordt gebracht op de prijs van de woning. In de berekening wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van secundaire lasten. Het inkomen wordt niet voor 100%, maar voor 95% meegenomen. Er blijft dus voor 5% van het inkomen buiten de toetsing. Een aanvrager hoeft dus in principe niet tot het uiterste van zijn/haar (financiële) mogelijkheid te gaan.

