Advies aan gemeenteraad	gemeente Simpelveld	
Datum advies: 26 maart 2019	Afdeling: Integraal beleid en regie Zaakkenmerk: 110610	
Financiële consequenties: Betreft te verstrekken leningen die inclusief rentevergoeding worden terugbetaald, dus is de 'dekkingsvraag" niet aan de orde. We 'schieten dit voor' uit onze reguliere liquide middelen. Dit kost weliswaar wat rente, maar omdat we ook rente ontvangen voor het verstrekken van de leningen is dit budgettair neutraal.	Behandelend ambtenaar: N.E.C.A. Sijstermans-Baggen	
	Afdelingsmanager: P.A.M.J. Cremers	
	Portefeuillehouder: De heer W. Schleijpen	

Onderwerp: Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld

Beslispunt:
1. De Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld vast te stellen.
2. Een budget beschikbaar te stellen van € 92.500,00 voor het verstrekken van Startersleningen voor de duur van de lopende raadsperiode.
3. De Provincie Limburg verzoeken om het verkrijgen van trekkingsrechten in het kader van de Startersregeling.

gemeente Simpelveld

Toelichting:

Inleiding

Reeds meerdere jaren biedt de Provincie Limburg de mogelijkheid mee te doen met de Startersregeling, bedoeld om de toegankelijkheid van de koopwoningen voor starters op de woningmarkt te vergroten en het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt. Met de startersregeling kan de koopstarter (iemand die voor het eerst een woning koopt) een lening krijgen ter overbrugging van het verschil tussen de aankoopkosten van een woning en het bedrag (hypotheek) dat de starter op basis van zijn/haar inkomen maximaal kan lenen.

Het bedrag voor het verstrekken van Startersleningen wordt voor 25% door de gemeente en voor 75% door de Provincie Limburg beschikbaar gesteld. Een lening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten van een woning met een maximaal bedrag van € 37.000,00. De koopsom van een woning mag volgens de provinciale Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!" Provincie Limburg maximaal € 185.000,00 bedragen. De koopsom wordt in de provinciale Verordening gedefinieerd als: aankoopbedrag van een woning bij bestaande woningen inclusief verbeterkosten, bij nieuwbouwwoningen inclusief meerwerk. Deze definitie wordt ook in de Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld gehanteerd. Gelet op de gemiddelde huizenprijzen in de gemeente Simpelveld stellen wij voor om net als de Provincie een maximale koopsom van € 185.000,00 te hanteren.

Wet- en regelgeving

De Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld wordt vastgesteld op grond van artikel 147 en artikel 149 Gemeentewet. Voornoemde verordening zal conform het bepaalde in artikel 3:40 jo. 3:42 Algemene wet bestuursrecht (Awb) bekend worden gemaakt in weekblad D'r Troebadoer, de gemeentelijke website en op overheid.nl. De verordening zal op 1 juni 2019 in werking treden.

Strategische visie / beleidsprogramma

In de Strategische visie 2013-2023 staat op pagina 27: "De burgers leggen vooral het accent op 'wonen' en 'basisvoorzieningen'. Het huidige woningaanbod moet worden gemoderniseerd. Oude, verpauperde panden moeten worden vervangen door nieuwbouw of moeten op innovatieve wijze worden herbestemd. Afgestemd op vergrijzing en recreatie met als doel een verbetering van het leefklimaat. De burgers stellen dat al het nieuw- en verbouw – met het oog op de toekomst – levensloopbestendig moet zijn. Beide kernen hebben behoefte aan betaalbare starters- en seniorenwoningen."

Relatie met bestaand beleid / eerdere voorstellen

In de Gemeentelijke Woonvisie Simpelveld, Regionale Woonvisie Parkstad 2017-2021(hierna: woonvisie) en het hieraan gekoppelde Uitvoeringsprogramma 2018 is één van de genoemde maatregelen om te werken aan de volkshuisvestelijke opgave: het onderzoeken of er draagvlak is voor de Starterslening. In het Coalitieakkoord 2018-2022 "Schouder aan schouder voor een duurzame gemeente Simpelveld" staat onder het hoofdstuk Wonen & ruimtelijke kwaliteit dat de coalitie voorstander is van de Starterslening om op die manier starters en jonge gezinnen eerder in aanmerking te laten komen voor een eigen woning.

Overwegingen

Het voorstel draagt bij aan het realiseren van speerpunten van de gemeentelijke woonvisie en het hieraan gekoppelde uitvoeringsprogramma. Bovendien is het ook positief benoemd *in het Coalitieakkoord 2018-2022 "Schouder aan schouder voor een duurzame gemeente Simpelveld".*

De gemeente Simpelveld is één van de drie gemeenten die nog niet deelneemt aan de Startersregeling (naast de gemeente Simpelveld, doen ook de gemeente Heerlen en gemeente Valkenburg nog niet mee). Door niet ofwel beperkt deel te nemen aan de Startersregeling, bijvoorbeeld door alleen leningen toe te staan voor bestaande bouw bestaat het risico dat starters buiten de grenzen van onze gemeente gaan wonen, omdat daar

wel de mogelijkheid bestaat om een Starterslening te krijgen en daarmee een eigen koopwoning, zijnde ofwel bestaande bouw ofwel nieuwbouw. Hetgeen kan leiden tot minder jongeren in onze gemeente.

De Provincie Limburg heeft, na een positieve evaluatie van de regeling, in december 2018 opnieuw middelen ter beschikking gesteld voor de Startersregeling, de maximale koopsom verhoogd naar € 185.000,00 en de looptijd verlengd tot en met 31 december 2023. Gemeenten kunnen afzonderlijk beslissen om de Starterslening in te voeren. De regeling is succesvol in andere gemeenten.

De Provincie Limburg neemt 75% van de lening voor haar rekening. De gemeente financiert de overige 25%.

Uitgaande van maximaal 10 leningen voor de duur van de lopende raadsperiode dient de gemeente Simpelveld een bedrag van € 92.500,00 (20% van de maximale koopsom van € 185.000,00 is maximaal € 37.000,00 waarvan 25%, zijnde maximaal € 9.250,00 wordt bijgedragen door de gemeente) te storten op de gemeenterekening Starterslening. Dit is een rekening courant bij Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn). Om zeker te stellen dat de Provincie ook de benodigde middelen voor de gemeente Simpelveld reserveert, vragen wij bij de Provincie zogenaamde trekkingsrechten aan voor 10 leningen. Bij toekenning hiervan zal de Provincie haar deel van 75%, zijnde € 277.500,00 beschikbaar stellen en storten op de rekening van SVn.

De regeling is "revolverend", wat inhoudt dat de middelen die de gemeente investeert ook weer naar de gemeente terugvloeien (maximaal 30 jaar). De aflossing van de leningen is gegarandeerd door de Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG) en SVn. De eerste drie jaar heeft een ontvanger van een Starterslening geen verplichting om de Starterslening af te lossen.

Samenwerking Voerendaal

De gemeente Voerendaal neemt ook deel aan de Startersregeling sinds 2007 (Verordening Startersleningen Voerendaal 2013). Zij hebben het budget onlangs naar beneden toe bijgesteld naar twee aanvragen per jaar in verband met het geringe aantal aanvragen in de voorgaande jaren.

Opties

Niet van toepassing

Personele aspecten

De uitvoering van de Starterslening brengen we onder bij afdeling Dienstverlening. Overleg hierover heeft plaatsgevonden. We gaan onderzoeken of dit samen met de gemeente Voerendaal uitgevoerd kan worden.

Financiële aspecten

Er wordt een bedrag van € 92.500,00 zijnde de bijdrage van 25% van de gemeente, gestort in de gemeenterekening Starterslening (rekening courant bij het SVn). Dit betreft een vordering die op de gemeentelijke financiële balans zal worden gepresenteerd. Dus duidelijk zichtbaar en te controleren voor de gemeenteraad. Aangezien het verstrekte leningen betreft die we terugbetaald krijgen is de 'dekkingsvraag" niet aan de orde. We 'schieten dit voor' uit onze reguliere liquide middelen. Dit kost wellswaar wat rente, maar omdat we ook rente ontvangen voor het verstrekken van de leningen is dit budgettair neutraal.

Om zeker te stellen dat de Provincie Limburg ook de benodigde middelen voor de gemeente Simpelveld reserveert, vragen wij bij de Provincie Limburg zogenaamde trekkingsrechten aan voor tien leningen. Bij toekenning hiervan stort de Provincie Limburg haar bijdrage van 75% eveneens bij de SVn op de rekening, zijnde een bedrag van € 277.500,00.

In geval van bijvoorbeeld faillissement van de aanvrager borgt NHG de Starterslening tot 90% en de SVn de resterende 10%. Mocht de aanvrager niet (meer) in staat zijn de betalingsverplichting te voldoen, kan door de Waarborgfonds eigen Woningen (WEW) en in overleg met de geldverstrekker de bedragen aangepast worden zodat de hypotheek weer betaalbaar wordt. Mocht dit alles niet haalbaar zijn is verkoop van de woning de

laatste resterende optie. Het enige risico voor de gemeente is dan dat er enkele maanden geen rentebetaling plaatsvindt.

Aanbesteding

De kosten van de werkzaamheden van SVn bedragen 0,5 % over de schuldrest van de lening naar schatting maximaal € 460,00 per jaar als alle budget is verstrekt en nog niets is terug betaald. Dit blijft dus ruimschoots onder de aanbestedingsdrempel. SVn heeft geen winstoogmerk.

Communicatie

Onder voorbehoud van positieve besluitvorming omtrent de vaststelling van de Verordening Starterslening gemeente Simpelveld wordt na het besluit van uw raad hieraan bekendheid gegeven in weekblad d'r Troebadoer, op www.overheid.nl en op de gemeentelijke website.

Evaluatie

De Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld zal voor eind 2020 worden geëvalueerd o.a. op hoogte koopsom en gereserveerd budget. Naar aanleiding van deze evaluatie zal de Verordening eventueel worden bijgesteld en wordt een besluit genomen over het al dan niet verlengen van de Starterslening.

Vervolg / planning

Zodra de Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld met het budget voor de toewijzingen is vastgesteld, zal de Provincie Limburg verzocht worden om de trekkingsrechten voor de bijdrage van 75% in het kader van de Startersregeling. Tegelijkertijd zullen de aanvraagformulieren in het kader van de Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld worden opgesteld en beschikbaar worden gesteld.

Bijlagen

1. Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld (kenmerk 110633)
2. Deelnemingsovereenkomst met SVn (kenmerk 110634)
3. Concept Brief aan de Provincie Limburg inzake verkrijging trekkingsrechten (kenmerk 110691)

gemeente Simpelveld

Beslispunten:
1. De Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld vast te stellen.
2. Een budget beschikbaar te stellen van € 92.500,00 voor het verstrekken van Startersleningen voor de duur van de lopende raadsperiode.
3. De Provincie Limburg verzoeken om het verkrijgen van trekkingsrechten in het kader van de Startersregeling.

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De secretaris,

Mw. mr. M. Liu

De burgemeester,

mr. R de Boer

In de raadscommissie vergadering van 14 mei 2019 hebben de fracties als volgt geadviseerd:

De fractie	BurgerBelangen	:	voor / ~~tegen~~
	Leefbaar Simpelveld	:	voor / ~~tegen~~
	Lokaal Actief	:	voor / ~~tegen~~
	CDA	:	voor / ~~tegen~~
	SAMEN 1	:	voor / ~~tegen~~

De commissiegriffier

gemeente Simpelveld

Aanbieding aan de Raad

Aan de raad wordt voorgesteld als volgt te besluiten:
1. De Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld vast te stellen.
2. Een budget beschikbaar te stellen van € 92.500,00 voor het verstrekken van Startersleningen voor de duur van de lopende raadsperiode.
3. De Provincie Limburg te verzoeken om het verkrijgen van trekkingsrechten in het kader van de Startersregeling.

Simpelveld, 22 mei 2019

Het presidium van Simpelveld,
De griffier, De voorzitter,

Mw. mr. G.G.J. Dupont mr. R. de Boer