Raadsvoorstel

Documentnummer	**ZM22.03887**
Onderwerp	**Verordening starterslening gemeente Mook en Middelaar 2022**
Datum raadsvergadering	**15 december 2022**
Raadscommissie	Gecombineerd Samenleving en Grondgebied
Datum raadscommissie	6 december 2022
Programma	Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Portefeuillehouder	A.F. Herings

Inleiding

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, hierna SVn, biedt financieringsoplossingen in relatie tot volkshuisvesting. Dit doet SVn samen met gemeenten en andere overheden. Eén van de producten die SVn aanbiedt is de starterslening. De verordening starterslening 2018 van de gemeente Mook en Middelaar is niet meer conform huidige marktsituatie. De verordening starterslening gemeente Mook en Middelaar moet weer in lijn gebracht worden met de verordening startersleningen provincie Limburg en met de lokale marktsituatie.

Dit betekent dat de huidige maximale koopsom wordt verhoogd en vastgesteld op € 280.000,- met een maximale starterslening van € 56.000,-. Daarnaast wordt in de verordening een aantal wijzigingen aangebracht zodat de verordening beter aansluit bij de huidige markt. Zie bijgevoegde publicatie voor aanpassingen (geel) en analyse verordening starterslening gemeente Mook en Middelaar voor onderbouwing wijzigingen.

Voorstel

1. De Verordening starterslening Mook en Middelaar 2022 vast te stellen.

Beoogd effect

Starters in de gemeente Mook en Middelaar de maximale ondersteuning bieden om binnen onze gemeente een eerste huis te kopen.

Argumenten

1. *Schrappen van een maximaal (gezamenlijk) jaarinkomen zorgt niet voor te hoge schulden*

Het schrappen van het maximale gezamenlijke jaarinkomen zorgt ervoor dat de maximale koopsom van € 280.000,- binnen bereik is ongeacht eventuele hypotheekrente stijgingen. Voor deze maximale koopsom zijn verschillende woningen binnen de gemeente Mook en Middelaar beschikbaar. Het bedrag van € 280.000,- is ook ruim onder de landelijke NHG grens van € 355.000,- waardoor eventuele potentiele kopers met NHG door deze verordening geen maximale schulden kunnen aangaan. Uit een benchmark bij andere gemeenten blijkt dat het jaarinkomen bijna nooit wordt gehanteerd.

2. *Geen ontheffing nodig vanuit de provincie Limburg*

Binnen de gemeente Mook en Middelaar zijn voor de maximale koopsom van € 280.000,- verschillende woningen beschikbaar. Dit plafondbedrag is dus toereikend. Door de maximale koopsom in lijn te brengen met de verordening starterslening provincie Limburg is ook geen ontheffing meer nodig.

3. *Geen onderscheid tussen starter of zittend huurder die een eerste woning wil kopen van een corporatie*

De regeling gelijk trekken voor starters en/of zittend huurders conform de verordening startersleningen provincie Limburg. Dit zorgt voor gelijke kansen tussen verschillende type starters en een verordening gemeente Mook en Middelaar in overeenstemming met de provincie Limburg.

Kanttekeningen

-

Duurzaamheid

De kosten voor het verduurzamen van je woning kunnen worden meegenomen middels de starterslening mits een maximale koop(/-aanneem)som van € 280.000,- inclusief verbeterkosten en meerwerk in acht wordt genomen.

Participatie

NVT

Financiën

De gemeente Mook en Middelaar heeft € 130.000,- gereserveerd voor startersleningen middels de verordening starterslening gemeente Mook en Middelaar. Op dit moment wordt circa € 44.000,- van het gereserveerde bedrag gebruikt. In totaal lopen er 8 startersleningen en wordt gemiddeld één keer per jaar een starterslening afgesloten. Indien de nieuwe verordening starterslening gemeente Mook en Middelaar van kracht wordt kan op basis van het resterende gereserveerde bedrag van circa € 86.000,- nog een 6-tal startersleningen worden afgesloten.

Communicatie

Nadat uw raad de verordening starterslening heeft goedgekeurd wordt dit gepubliceerd in het gemeenteblad. Zie in de bijlage het concept dat gepubliceerd wordt. Daarnaast volgt verdere berichtgeving na de raadsvergadering van 15 december via de gangbare gemeentelijke communicatiekanalen (Ter Sprake, website, MaasBuren, sociale media).

Uitvoering

Na uw besluit wordt de verordening starterslening gepubliceerd in het gemeenteblad.

Bijlagen

1. Verordening Startersleningen Provincie Limburg
2. Analyse Verordening Starterslening Gemeente Mook en Middelaar 2018
3. Wijzigingen Verordening Starterslening Mook en Middelaar 2022 tov verordening 2018
4. Verordening Starterslening Gemeente Mook en Middelaar 2022

Mook, 1 november 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De gemeentesecretaris
drs. W. Mariman

De burgemeester
mr. drs. W. Gradisen