Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:

Registratienummer:
BWV-21001195

Agendapunt:

Heerlen,
1 juni 2021

Onderwerp
Verordening Starterslening Heerlen 2021

Inleiding/aanleiding
De situatie op de woningmarkt in Heerlen is in enkele jaren tijd enorm veranderd. Waar we in het verleden te maken hadden met een sloopopgave, zijn er nu in sommige marktsegmenten tekorten. Een stijgende vraag bij een gelijkblijvend aanbod leidt tot – soms forse – prijsstijgingen op de markt. Starters die zijn aangewezen op de koopmarkt zijn daar de dupe van. Zij hebben vaak nog onvoldoende leencapaciteit bij een bank, maar verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Om starters op de woningmarkt te helpen heeft de provincie enkele jaren geleden de ‘Starterslening’ geïntroduceerd. Dat is een financieel instrument waarmee starters op de (koop)woningmarkt extra geld kunnen lenen om het verschil te overbruggen tussen de koopsom van een woning en het maximale bedrag dat hij of zij aan hypotheek kan ontvangen. De maximale koopsom voor een woning bedraagt € 245.000,= en het maximaal te lenen bedrag bedraagt € 49.000,=.

De leningen worden verstrekt door SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). Het gaat om een aanvullende hypothecaire lening, naast de hypotheek die op basis van het ‘loan to value’ principe bij de bank kan worden verkregen. Dat betekent dat ook SVn recht van hypotheek vestigt op het pand. De looptijd van de starterslening bedraagt 30 jaar, waarvan de eerste 15 jaar rentevast. De starter hoeft de eerste 3 jaar geen aflossing te betalen.

Teneinde startersleningen te kunnen verstrekken dient de raad de Verordening Starterslening Heerlen 2021 vast te stellen. Hiervoor is een modelverordening van SVn gebruikt. In de verordening is bepaald wie in aanmerking komen voor een starterslening, welke marktsegmenten bedoeld zijn en wat de spelregels voor deelname zijn. Hierbij is aansluiting gezocht op de criteria en bepalingen uit de provinciale regeling “Starters, een eigen thuis”. Leningen kunnen slechts worden verstrekt zo lang er voldoende budget is.

De gemeente Heerlen heeft in het verleden om een aantal redenen niet meegedaan met de starterslening. Gelet op de veranderde situatie op de woningmarkt, houden de argumenten van destijds nu geen stand meer. Deelname aan de starterslening is daarom een van de speerpunten die zijn opgenomen in het coalitieakkoord ‘Samen doorbouwen met lef 2018-2022’. Op 6 november 2019 heeft de raad dit nog eens bevestigd door een motie met gelijke strekking aan te nemen. Op 1 februari 2021 is bij de beantwoording

van raadsvragen over de kwetsbare positie van starters op de woningmarkt, nogmaals bevestigd dat Heerlen in 2021 deelname aan de starterslening wil introduceren. Dit voorstel beoogt deelname aan de starterslening te effectueren.

Kader
De Verordening Starterslening Heerlen 2021 past binnen het Programma Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing (VHROSV).

Kernthema:
De Verordening Starterslening Heerlen 2021 past binnen het kernthema Wonen. De regeling is bedoeld om een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de positie van starters op de woningmarkt.

Bevoegdheid
Het vaststellen van de Verordening Starterslening Heerlen 2021 is een bevoegdheid van de raad.

Voorstel
1. De Verordening Starterslening Heerlen 2021 vast te stellen
2. Uw zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van het principebesluit van het college om een renteloze lening van maximaal € 400.000,= te verstrekken aan SVn ten behoeve van de uitvoering van de starterslening in Heerlen

Argumenten
1.1. Deelname aan de starterslening draagt bij aan het verbeteren van de positie van starters op de woningmarkt. Door de starterslening wordt de financiële armslag van starters vergroot en daarmee wordt een groter deel van het aanbod in financiële zin bereikbaar.
1.2. Door deelname aan de starterslening verbetert de concurrentiepositie van Heerlen als stad om te wonen, omdat alle omliggende gemeenten ook deelnemen aan de starterslening en daardoor een aantrekkelijk alternatief vormen voor starters.
2.1 Het verstrekken van een renteloze lening is een bevoegdheid van het college. Het college dient de raad daarbij wel om een zienswijze te vragen.

Tegenargumenten en risico's
1.1. Het bevorderen van een grotere leencapaciteit kan een prijsopdrijvend effect veroorzaken.

Kosten en dekking
Provincie en gemeente leggen beide geld in een revolverend fonds. Voor iedere €3 die de provincie inlegt, dient de gemeente €1 in te leggen. In totaal heeft de provincie € 1.200.000,= beschikbaar voor Heerlen. Dat betekent dat Heerlen zelf € 400.000,= dient in te leggen.

De verordening zelf heeft geen financiële gevolgen.
Deelname aan de starterslening betekent dat Heerlen op basis van aanvragen van startersleningen geld verstrekt aan SVn via een renteloze lening met een maximaal totaalbedrag van € 400.000.
De kosten die hieraan verbonden zijn voor de gemeente Heerlen betreffen een fee van € 5.000 per jaar en een provisiebedrag van 0,6% van het door Heerlen uitgeleende

bedrag. Daarnaast hebben we zelf rentekosten over de verstrekte lening. De kosten voor de gemeente zij daarmee afhankelijk van het bedrag dat we aan SVn verstrekken. Bij een maximale verstrekking van € 400.000 zijn de kosten voor Heerlen circa € 11.000 per jaar. Deze kosten nemen wij mee in de begroting 2022.

Communicatie

- De verordening wordt gepubliceerd op www.overheid.nl
- Het besluit wordt bekend gemaakt via een persbericht en de website en social media kanalen van de gemeente
- Bij de start van de regeling maken we via een persbericht, de gemeentelijke website en social media kanalen van de gemeente bekend hoe mensen de starterslening kunnen aanvragen.

Evaluatie

Het aantal verstrekte leningen, de som van het geleende bedrag alsmede het nog resterende bedrag voor nieuwe leningen zal jaarlijks in kaart worden gebracht. Aan de hand van deze informatie worden besloten over het verlengen dan wel stopzetten van deelname aan de starterslening.

Planning, procedure en uitvoering

De verordening treedt in werking m.i.v. 1 september 2021. Vanaf die datum kunnen mensen een aanvraag indienen om voor een starterslening in aanmerking te komen. Aanvragen worden ingediend bij het college van B&W. B&W toetsen of de aanvraag voldoet aan de criteria in de verordening. Aanvragen die voldoen worden toegewezen, tevens wordt de maximale hoogte van de starterslening bepaald. Aanvragen die niet voldoen worden afgewezen. Enkel met een door B&W toegewezen aanvraag, kan een starter zich wenden tot SVn voor een financiële toets. Bij een positieve financiële toets bepaalt SVn de definitieve hoogte van de lening. Bij een negatieve financiële toets wordt de lening afgewezen.

Bijlagen

1. Verordening Starterslening Heerlen 2021
2. Principebesluit verstrekken renteloze lening van maximaal € 400.000,=
3. Concept persbericht

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de gemeentesecretaris a.i.	de burgemeester,
L. Schouterden	drs. R. Wever

Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 juni 2021 registratienummer BWV-21001195;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier, de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer drs. R. Wever