



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z20-017702
Onderwerp:	Verordening starterslening gemeente Roerdalen 2021
Datum:	15 december 2020
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	A.C.A.G. Smits
Gevraagd besluit:	1. De Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2019 in te trekken; 2. De Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2021 vast te stellen.
Bijlage(n):	1. Concept raadsbesluit Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2021; 2. G-20-007 Statenvoorstel Voortgangsrapportage 2019 en verbetervoorstellen Verordening Startersleningen.

Inleiding, aanleiding en doelstelling

In december 2019 stelde u de Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2019 vast. Provinciale Staten stelde op 6 april 2020 de nieuwe Verordening Startersleningen Provincie Limburg vast (zie bijlage 1). Hierin wordt meer ruimte geboden aan starters dan in de Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2019.

Uw raad gaf aan starters in Roerdalen dezelfde ruimte te willen bieden als de provincie doet. In de raadsvergadering van 5 november 2020 heeft wethouder Smits toegezegd om in het begin van 2021 een aangepaste verordening starterslening ter besluitvorming aan u voor te leggen. In deze nieuwe verordening zorgen we er ook voor dat we wat betreft de maximale aankoopsom en het maximale leenbedrag automatisch de provinciale verordening volgen. Hierdoor is bij een toekomstige wijziging van de provinciale kaders geen nieuw raadsbesluit nodig. Dit raadsvoorstel en het bijgevoegde raadsbesluit (bijlage 1) gaat over de nieuwe Verordening starterslening gemeente Roerdalen 2021.

Bevoegdheid

Op grond van artikel 147 van de Gemeentewet bent u bevoegd tot het vaststellen van gemeentelijke verordeningen, zoals de Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2021.





Reden besluit

Het versterken van de positie van de starters en het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt.

Gevraagd besluit

1. De Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2019 in te trekken
2. De Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2021 vast te stellen.

Risico's

Aan het vaststellen van de bijgevoegde Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2021 zijn beperkte risico's verbonden. Hieronder worden deze toegelicht.

1. Starters lenen mogelijk meer dan zij financieel kunnen dragen

Een mogelijk risico van het verhogen van de starterslening is dat starters mogelijk meer kunnen lenen dan zij financieel kunnen dragen. Uit de Voortgangsrapportage en verbeter voorstellen voor de Starterslening behorende bij het statenvoorstel (zie bijlage 2) blijkt dat sinds de invoering van de starterslening in 2006 dit risico minimaal is gebleken. In 2019 was er in de provincie Limburg slechts een minimaal aantal betalingsachterstanden aan de orde. Aan het eind van 2019 waren deze achterstanden allemaal opgelost. Uit navraag aan de SVn blijkt ook dat er in Roerdalen nu geen betalingsachterstanden zijn. Daarnaast zijn de startersleningen gedekt via de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

2. De starterslening heeft een licht prijsverhogend effect

De provincie heeft in 2018 een externe evaluatie van de Starterslening uitgevoerd. U vindt deze evaluatie [hier](#). In de evaluatie staat dat de Starterslening logischerwijs een licht prijsverhogend effect op de bestaande woningvoorraad heeft. Kopers met startersleningen hebben echter maar een minimaal marktaandeel op de woningmarkt. De woningmarkt – en daarmee de marktprijs – wordt nog steeds gedomineerd door kopers zonder starterslening. Het risico dat de woningprijzen in Roerdalen door de starterslening stijgen is dan ook beperkt.

3. De gemeente loopt als hypotheekverstrekker beperkt financiële risico.

Sinds 2012 hebben we middels 5 stortingen €850.000,- gestort in het startersfonds. Het fonds is revolverend.¹ We ontvingen sinds de start van de starterslening € 25.473,92 aan reguliere aflossingen, € 254.956,10 aan tussentijdse aflossingen en € 17.692,71 aan rente. Het saldo op 2 december 2020 was nog € 251.630,95. Het budget is dus toereikend om de bedragen te verhogen. Daarnaast wordt de starterslening onder de hypothecaire zekerheid en daarenboven Nationale Hypotheekgarantie verstrekt. Daarmee loopt de gemeente als hypotheekverstrekker beperkt risico. In de Verordening Startersleningen 2021 is daarnaast opgenomen dat er alleen leningen kunnen worden verstrekt als het budget toereikend is.

¹ In een revolverend fonds komt het uitgeleende geld weer terug, zodat het opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen.



4. De invloed van u als gemeenteraad op de maximale aankoopssom- en het maximale leenbedrag in de verordening wordt beperkt.

In de nieuwe verordening staat dat de gemeente wat betreft maximale aankoopssom en het maximale leenbedrag automatisch de provinciale verordening volgen. Dit betekent dat er geen raadsbesluit nodig is om deze bedragen te wijzigen. U als gemeenteraad heeft dus geen directe invloed op het wijzigen van de bedragen. In het verleden hield de provincie bij het aanpassen van haar verordening altijd rekening met de situatie op de woningmarkt en de werking van starterslening. We gaan ervan uit dat dit in de toekomst ook het geval is en dat nieuwe provinciale bedragen dan ook aansluiten bij de situatie in onze gemeente. Daarnaast kan u als raad altijd besluiten om deze verordening te wijzigen en/of in te trekken.

Toelichting

Uit de eerder genoemde evaluatie is gebleken dat de startersregeling een instrument is dat (door goede aansluiting bij de behoefte in de markt) een positieve impuls geeft aan de instroom van starters en een positief effect heeft op de doorstroming van de woningmarkt. Van de Starterslening wordt in Roerdalen goed gebruik gemaakt. In 2020 zijn er 17 startersleningen verstrekt. Daarnaast zijn er nog drie in aanvraag. Sinds de start van de starterslening in 2012 is er al € 877.895,74 verstrekt aan startersleningen. De behoefte van de markt kan snel veranderen. De vraag naar huizen is momenteel groot en er zijn weinig huizen beschikbaar. Het gevolg hiervan is een stijging van de huizenprijzen en veel concurrentie. Daarnaast hebben de starters ook te maken met hoge hypotheekkosten en (vergeleken met koop) relatief dure midden huur. Al deze omstandigheden maakt het dat de starters het moeilijk hebben op de woningmarkt en een wijziging van de koopsom en het leenbedrag in de gemeentelijke verordening starterslening nodig is.

De bijgevoegde Verordening starterslening gemeente Roerdalen 2021 is gebaseerd op het huidige model van de SVn. In grote lijnen komt de voorliggende verordening overeen met de Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2019. Hieronder worden de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de verordening uit 2019 besproken.

De verordening starterslening gemeente Roerdalen 2021 volgt in de toekomst automatisch de maximale koop(/aanneem)som en maximale hoogte van de Starterslening uit de provinciale verordening.

Als gemeente willen we dat onze starters een eerlijke kans krijgen op de woningmarkt. In de eerder genoemde evaluatie staat dat een verbetering van de Startersregeling de maatschappelijke effecten optimaliseert. Daarom is in de in de gemeentelijke verordening starterslening gemeente Roerdalen 2021 opgenomen dat we bij het bepalen van de maximale koopsom en de hoogte van de lening de provinciale verordening volgen. Hierdoor is het niet meer nodig om bij elke wijziging in de bedragen via een raadsvoorstel de gemeentelijke verordening aan te passen. In de toekomst wijzigen de bedragen in Roerdalen, zodra de gewijzigde provinciale verordening inwerking treedt, automatisch mee.

Wijziging bedragen



Volgens de Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2019 is de maximale aankoopssom nu € 210.000,- en het maximale leenbedrag (20% van € 210.000,-) €42.000,-. In de Verordening Starterslening gemeente Roerdalen 2021 mag een woning niet meer kosten dan €225.000,-. Het maximale leenbedrag is 20% van de aankoopssom van de woning, met een maximum van €45.000,-.

Middelen

Op dit moment zijn de middelen in het startersfonds toereikend. Er zijn geen extra middelen nodig. Mocht later blijken dat het budget op raakt, dan leggen wij dit aan u voor tijdens een daartoe geschikt moment in de reguliere planning en control cyclus.

Planning en uitvoering

Nadat u de verordening heeft vastgesteld treedt deze een dag na bekendmaking inwerking. Dit betekent dat de verordening uit 2019 vanaf deze datum wordt ingetrokken.

Communicatie en participatie

Na vaststelling wordt de verordening geplaatst op overheid.nl en bekendgemaakt in het elektronisch gemeenteblad. Daarnaast komt er een vermelding bij de samenvatting van de wekelijkse bekendmakingen in de Dorpsbladen en op de Kabelkrant van OR6.

De informatie op de gemeentelijke website en het aanvraagformulier zal aangepast worden. Daarnaast zullen we aandacht vragen voor de gewijzigde starterslening via de gebruikelijke communicatiekanalen.

Sint Odiliënberg, 15 december 2020

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije

mr. M.D. de Boer-Beerta