

Raadsvergadering 27 september 2022

Schriftelijke vragen

Raadsvoorstel 9:

Verordening op de starterslening Eijsden-Margraten 2022



1. In de documenten wordt gesproken over “Verordening op de starterslening Eijsden-Margraten 2022” maar ook “Verordening starterslening gemeente Eijsden-Margraten 2022”. Wij nemen aan dat de laatste uitdrukking de juiste is?

Antwoord:

De laatste benaming is juist, verwijzend naar de citeertitel in artikel 10 van de voorliggende concept verordening en de voorgestelde beslispunten in het raadsvoorstel.

2. In document 06a geeft u aan dat als de raad niet met het voorstel instemt, de oude verordening van toepassing blijft en de gemeente daarmee beschikt over een regeling die in de praktijk nauwelijks effectief is. Waarom is de oude regeling nauwelijks effectief?

Antwoord:

De hoogte van de koop-/aanneemsom in de huidige verordening bedraagt maximaal € 265.000,-- Gelet op de huidige woningmarkt voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen, is het aanbod in Eijsden-Margraten voor dit bedrag zeer beperkt. Het aantal verkochte woningen voor dit bedrag in de afgelopen 12 maanden ligt binnen Eijsden-Margraten onder de 10% (Bron: Kadaster).

3. De financiële consequenties houden in dat we minder leningen kunnen vertrekken, resp. 6.6 naar 4.7. Hoeveel aanvragen / leningen zijn er verstrekt in voorgaande jaren en wat is de stand van zaken in 2022? Wat verwachten we verder nog richting toekomst?

Antwoord:

De afgelopen 5 jaar zijn gemiddeld 4 aanvragen ingediend en 2-3 leningen per jaar toegekend.

Het is vooraf moeilijk in te schatten welk effect een bepaalde volkshuisvestelijke maatregel heeft op de lokale woningmarkt. Dit wordt nog eens extra bemoeilijkt door de huidige internationale ontwikkelingen. De schaarste aan en hoge kosten van brandstoffen kunnen er zelfs toe leiden dat het verschil tussen nieuwbouw en bestaande woningen groter wordt dan ooit, vanwege de hoge en nog altijd stijgende kosten voor bouwmaterialen. Kortom de verwachtingen richting toekomst zijn moeilijk voorspelbaar. Wel zijn de verwachtingen dat de woningprijzen in met name de bestaande voorraad niet zullen stijgen en wellicht gaan dalen, vanwege de onzekere financiële omstandigheden. Het aantal overbiedingen op vraagprijzen voor koopwoningen is inmiddels drastisch afgenomen (Bron: NVM).

4. Is er een rente plafond bij deze verordening vastgesteld om het aantrekkelijk te houden voor starters om via deze weg een lening aan te gaan? Zoals bijvoorbeeld bij het aangaan van een duurzaamheidslening via de gemeente. Of wordt uitgegaan van de (vooralsnog stijgende) marktrente op het moment dat een aanvraag wordt goedgekeurd? In scenario 1 wordt het aantrekkelijk gemaakt voor starters om te lenen via de gemeente, maar loopt de gemeente tevens een risico dat de rente meer stijgt en er dus geld moet worden vrijgemaakt om dit verschil te overbruggen. Bij scenario 2 zorgt de gemeente er met een verhoging van de maximale leensom en de tot nu toe stijgende marktrente voor dat de lasten van "starters" fors toenemen. Zijn de voorwaarden om een lening toegewezen te krijgen dan ook van dien aard dat de gemeente hier geen extra risico loopt m.b.t. starters die niet aan hun verplichten kunnen voldoen?

Antwoord:

In de verordening is geen renteplafond vastgesteld, omdat door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), uitvoerder van de startershypotheken in Nederland, een marktconforme rente wordt gehanteerd. Om een starterslening te kunnen krijgen, is het *verplicht* een NHG-garantie af te sluiten. Zonder deze garantie wordt geen starterhypothek verstrekt. Vanwege deze garantstelling en het feit dat de doelstelling van gemeenten, in tegenstelling tot financiële instellingen, niet het maken van winst is, is het rentepercentage van een starterslening iets lager dan de gemiddelde hypotheekrente met NHG-garantie.

Zoals in het raadsvoorstel wordt weergegeven, staat bij een gedwongen woningverkoop NHG voor 90% en SVn voor de resterende 10% garant voor een eventueel verlies als gevolg van de (gedwongen) verkoop. Het enige risico dat een gemeente kan lopen, is dat een starter geen of slechts gedeeltelijk rente betaalt. Het niet nakomen van deze renteplicht kan vervolgens leiden tot een gedwongen verkoop, waarmee de gemeente alsnog geborgd is voor eventuele verliezen.

1. In de paragraaf financiële consequenties wordt geschreven dat er winst gemaakt kan worden, omdat er rente betaald gaat worden. Hoeveel rente wordt er berekend? En hoeveel winst zou het de gemeente opleveren?

Antwoord:

Over een starterslening is een marktconforme hypotheekrente met (verplichte) NHG-garantie verschuldigd. Het totale geleende bedrag moet de aanvrager binnen de afgesloten termijn (periodiek) terugbetalen, verhoogd met het afgesloten en overeengekomen rente. De hoogte van de winst hangt af van de hoogte van het leenbedrag en het hierover afgesloten rentepercentage. Voor de uitvoering van de regeling houdt SVn 0.5% rente aan beheerskosten in.

2. Hoe vaak is gebruik gemaakt de mogelijkheid die in de verordening 2021 geboden wordt?

Antwoord:

In 2021 zijn vier aanvragen ontvangen, waarvan twee leningen zijn verstrekt.

1. Hoeveel mensen denken jullie dat hier gebruik van gaan maken?

Antwoord:

Dit is vooraf moeilijk aan te geven, temeer dit van veel factoren afhangt, zeker in deze (financieel) onzekere tijden.

2. Hoeveel aanvragen waren er in 2021?

Antwoord:

In 2021 zijn vier aanvragen ontvangen.

3. We kunnen winst maken, kunnen we ook verlies maken?

Antwoord:

Nee, als de ontvanger van de starterlening niet meer aan zijn/haar terugbetalingsverplichtingen kan voldoen, dan resteert in het uiterste geval een gedwongenverkoop. NHG en SVn staan tezamen voor 100% garant voor eventueel geleden verliezen.

4. Hoe vaak kan de raad die limiet ophogen?

Antwoord:

Uit de vraagstelling blijkt niet wat er concreet met "limiet" bedoeld wordt. Als hiermee het voor deze regeling beschikbare budget wordt bedoeld, dan kan dit zo vaak door de raad worden verhoogd als gewenst en mogelijk is.