

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 10 oktober 2022

Onderwerp: aanpassing starterslening

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Sinds 15 juli 2021 kan onze gemeente startersleningen verstrekken. Daartoe zijn in onze gemeente in juni 2021 door de gemeenteraad twee afzonderlijke verordeningen vastgesteld:

- a. Verordening starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul in samenwerking met provincie Limburg 2021: deze verordening voeren we samen uit met de provincie, waarbij de bijdrage van de provincie 75% is en van de gemeente 25%. Deze verordening geldt voor woningen met een maximale koopprijs zoals vastgelegd in de provinciale verordening op de starterslening (in 2021 was dat maximaal €245.000,-).
- b. Verordening starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul 2021: deze verordening is vastgesteld voor woningen met een koopprijs vanaf € 245.001 tot €265.000,-De bijdrage voor deze verordening komt voor 100 % voor rekening van onze gemeente.

De provincie heeft met ingang van 10 mei 2022 het maximale koopbedrag voor een woning die met een starterslening kan worden gefinancierd verhoogd van €245.000,- naar €280.000,-. Dat betekent dat een maximaal leenbedrag mogelijk is van €56.000,-. Als gevolg van de provinciale verhoging van de maximale koopsom naar €280.000,- is onze eigen verordening 'Starterslening Valkenburg aan de Geul 2021' (met een maximale koopsom van €265.000,-) feitelijk overbodig geworden. Daarom adviseren we aan uw raad om deze verordening in te trekken en het nog beschikbare budget dat is gekoppeld aan deze verordening (van €216.000,-) over te hevelen naar het budget dat is gekoppeld aan de verordening die we samen met de provincie uitvoeren.

In de verordening die we samen met de provincie uitvoeren, is een dynamische verwijzing opgenomen naar de provinciale verordening. Dat betekent dat de provinciale verhoging van de maximale koopgrens daardoor in onze gemeente automatisch is doorgevoerd. Een aanpassing van de 'verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul in samenwerking met de provincie 2021' is op dat punt dus niet nodig. Wel is het noodzakelijk om deze verordening aan te passen voor wat betreft het beschikbare budget omdat dit wordt opgehoogd (als uw raad instemt met het voorstel om het restantbudget van de verordening die wordt ingetrokken over te hevelen).

Daarom adviseren wij uw raad om:

- De 'verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul 2021' in te trekken met ingang van de dag na de dag van publicatie van de hierna genoemde gewijzigde 'verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul in samenwerking met de provincie 2021' in het Gemeenteblad, met dien verstande dat deze van toepassing blijft op besluiten op aanvragen die vóór die datum zijn genomen, ook voor de volgende stappen in het leningstraject; en
- De 'verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul in samenwerking met de provincie 2021' gewijzigd vast te stellen voor wat betreft het beschikbare budget conform bijgevoegd wijzigingsbesluit;
- Het nog beschikbare budget (rekening courantnummer 3573) dat is gekoppeld aan de 'verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul 2021' van €216.000,- over te hevelen naar het budget van de 'verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul in samenwerking met de provincie 2021' (rekening courant 3574).

Als uw raad overeenkomstig besluit, betekent dit dat op basis van onze 'eigen' verordening geen aanvragen voor startersleningen meer kunnen worden toegewezen omdat deze Verordening is

ingetrokken. Aanvragen worden dan enkel nog gehonoreerd op basis van het budget (rekening courant 3574) dat beschikbaar is voor de 'verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul in samenwerking met de provincie 2021' (als de aanvragen passen binnen de voorwaarden van deze verordening).

Als uw raad (vanwege de gevraagde overheveling van het beschikbare budget gekoppeld aan onze eigen verordening) het maximale budget als genoemd in artikel 3 lid 1 verhoogt voor de verordening die we samen met de provincie uitvoeren, moet het college wel een ophoging van de trekkingsrechten aanvragen bij de provincie. Immers dient de financieringsverhouding van 25% gemeente / 75% provincie in stand te blijven. Het aanvragen van een ophoging van de trekkingsrechten is een bevoegdheid van het college en is reeds aangevraagd onder voorbehoud van een positieve besluitvorming door uw gemeenteraad.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Op basis van het uitvoeringsprogramma van de lokale woonvisie 'Wonen op maat door maatwerk 2020-2025' was één van de actiepunten om te onderzoeken of invoering van de starterslening in onze gemeente opnieuw mogelijk was. Eind 2020/ begin 2021 heeft dit onderzoek plaatsgevonden en is met name bekeken of behoefte bestaat aan een starterslening en hoe deze het beste kon worden afgestemd op de lokale woningmarktsituatie.

De belangrijkste conclusies uit dat onderzoek waren dat:

- in onze gemeente behoefte bestaat aan een (nieuwe) starterslening;
- de maximale koopprijs (die op basis van de Provinciale verordening starterslening de basis vormt voor onze eigen starterslening) te laag is. Zelfs nu die maximale bovengrens op 11 april 2021 door Provinciale Staten is verhoogd van €225.000,- naar €245.000,-.

Op basis van bevraging van lokale makelaars, aspirant-kopers (starters) en bureauonderzoek is gebleken dat in onze gemeente behoefte bestond aan een lening tot een maximale koopprijs van €265.000,- (uitgaande van de verkoopprijzen van rijwoningen en appartementen (dus dure segment buiten beschouwing gelaten).

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies is in het voorjaar van 2021 aan de Provincie Limburg gevraagd of ze voor onze gemeente wilden meewerken aan een verhoging van de maximale koopprijs tot €265.000,-. Dit heeft niet het gewenste resultaat opgeleverd (zowel niet op ambtelijk als op bestuurlijk niveau) omdat men bang was dat dit een prijsopdrijvende werking tot gevolg zou hebben. Daarom is in samenspraak met Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) gezocht naar een alternatieve oplossing. Daaruit is het raadsbesluit gekomen van 21 juni 2021 om in Valkenburg aan de Geul met twee verordeningen te gaan werken.

De eerste verordening voeren we samen uit met de provincie, waarbij de bijdrage van de provincie 75% is en van de gemeente 25%. Deze verordening geldt voor woningen met een maximale koopprijs zoals vastgelegd in de provinciale verordening op de starterslening (in 2021 was dat maximaal €245.000,-). Daarnaast is een tweede verordening vastgesteld voor woningen met een koopprijs vanaf € 245.001 tot €265.000,-. De bijdrage voor deze verordening komt voor 100 % voor rekening van onze gemeente.

De provincie heeft in mei van dit jaar het maximale koopprijs voor een woning die met een starterslening kan worden gefinancierd verhoogd van €245.000,- naar €280.000,-. Dat betekent dat nu een maximaal leenbedrag mogelijk is van €56.000,-. In de verordening die we samen met de provincie uitvoeren, is een dynamische verwijzing opgenomen naar de provinciale verordening. Dat betekent dat de verhoging van de maximale koopprijs in onze gemeente automatisch is doorgevoerd. Een aanpassing van de 'verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul in samenwerking met de provincie 2021' is dus op dat punt niet nodig. Maar nu is - omdat de provincie in haar verordening de maximale koopprijs heeft verhoogd naar €280.000,- - onze eigen verordening

‘Starterslening Valkenburg aan de Geul 2021’ (met een maximale koopsom van €265.000,-) feitelijk overbodig geworden.

3. Relatie met bestaand beleid

De starterslening is een lening ter overbrugging van het verschil tussen de kosten aankoop van een woning en het bedrag (hypotheek) dat de starter op basis van zijn/haar huidige inkomen maximaal van een bank kan lenen. Belangrijke voorwaarde is dat starters de eerste drie jaar na het afsluiten van de lening geen rente en aflossing hoeven te betalen. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting beoordeelt vooraf de kredietwaardigheid van de aanvrager van een starterslening.

Het invoeren van de starterslening is gebeurd op basis van de uitvoering van het actieprogramma behorende bij de lokale woonvisie (vastgesteld in december 2019). Op het moment van opstellen van dit advies zijn drie aanvragen voor een starterslening ingediend bij de gemeente waarover een positief besluit (toewijzingsbesluit) is genomen. Op basis daarvan zijn door Svn twee leningen verstrekt en is de derde aanvraag voor een lening bij Svn in behandeling.

De provincie Limburg start in augustus 2022 met de evaluatie van de (provinciale) starterslening. Deze evaluatie is een update van de evaluatie uit 2018 door Stec. Deze nieuwe evaluatie heeft twee doelen:

- Ondersteuning van het besluit over het als dan niet continueren van de Startersleningen na 31-12-2023;
- Formuleren van verbetervoorstellen voor de Startersleningen (als de regeling doorgaat).

De evaluatie wordt in december 2022 opgeleverd. Vervolgens nemen Provinciale Staten, in het eerste kwartaal van 2023, een besluit over het als dan niet continueren van de starterslening. Alle gemeenten die een starterslening hebben weten dan ook ruim vóór het aflopen van de huidige provinciale verordening (31.12.2023) of de provinciale starterslening blijft bestaan en welke aanpassingen eventueel worden doorgevoerd die consequenties hebben voor de gemeentelijke verordening op de starterslening. Als de provinciale evaluatie van de starterslening is afgerond, wordt u daarover geïnformeerd op basis van een raadsinformatiebrief of indien besluitvorming nodig is in de vorm van een raadsvoorstel.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

N.v.t.

5. Samenwerking

N.v.t.

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Duurzaamheid

Op basis van de starterslening is het ook mogelijk om verduurzamingsmaatregelen (in de vorm van verbeterkosten of kosten meerwerk) mee te financieren tot de maximale koopgrens.

8. Financiën

De daadwerkelijke overheveling tussen de twee rekening courant rekeningen bij Svn kan pas worden uitgevoerd nadat uw gemeenteraad een besluit heeft genomen over het bijgevoegde raadsvoorstel in oktober 2022. De maximale budgetten per rekening courant staan als hard bedrag opgenomen in de betreffende verordeningen en nu is - gezien het beperkt aantal verstrekte leningen- in beide gevallen nog voldoende budget beschikbaar om leningen te kunnen verstrekken.

Op basis van de huidige stand van het gemeentelijke budget gaat het om een bedrag aan extra provinciale trekkingsrechten van €648.000,-. Ervan uitgaande dat de provincie die aanvraag honoreert, hebben we dan samen €1.796.000,- beschikbaar. Uitgaande van het huidige maximale leenbedrag van €56.000,- per lening kunnen we de komende periode met het opgehoogde budget nog minimaal 32 startersleningen verstrekken.

Provinciale Staten hebben op 23 juni 2022 overigens het krediet voor de Startersleningen met €22 miljoen opgehoogd. In totaal bedraagt het provinciale krediet nu €82,3 miljoen.

9. Communicatie

Onze gemeentelijke website en het digitale aanvraagformulier is aangepast aan de huidige voorwaarden van de verordening die we samen met de provincie uitvoeren. De verwijzing naar onze eigen gemeentelijke verordening is verwijderd. Leningen die in de tussentijd worden aangevraagd worden afgehandeld op basis van de verordening die we samen met de provincie uitvoeren. Svn is geïnformeerd over de wijzigingen, de werkwijze en het aanstaande raadsvoorstel en heeft ook zijn eigen werkwijze en website daarop aangepast.

10. Afwegingen en Advies

Wij adviseren uw raad om:

- De 'verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul 2021' in te trekken met ingang van de dag na de dag van publicatie van de hierna genoemde gewijzigde 'verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul in samenwerking met de provincie 2021' in het Gemeentebled, met dien verstande dat deze van toepassing blijft op besluiten op aanvragen die vóór die datum zijn genomen, ook voor de volgende stappen in het leningstraject; en
- De 'verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul in samenwerking met de provincie 2021' gewijzigd vast te stellen voor wat betreft het beschikbare budget conform bijgevoegd wijzigingsbesluit;
- Het nog beschikbare budget (rekening courantnummer 3573) dat is gekoppeld aan de 'verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul 2021' van €216.000,- over te hevelen naar het budget van de 'verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul in samenwerking met de provincie 2021' (rekening courant 3574).

11. Bijlagen

- Wijzigingsbesluit Verordening starterslening Valkenburg aan de Geul in samenwerking met de provincie 2021;
- Volledige tekst gewijzigde Verordening starterslening Valkenburg aan de Geul in samenwerking met de provincie 2021;

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,


mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris


D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 30 augustus 2022;

Gehoord de raadsadviescommissie Fysiek Domein de dato 20 september 2022;

Gelet op het bepaalde in artikel Gelet op het bepaalde in de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet.

B e s l u i t :

- De 'Verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul 2021' in te trekken met ingang van de dag na de dag van publicatie van de hierna genoemde gewijzigde 'Verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul in samenwerking met de provincie 2021' in het Gemeenteblad, met dien verstande dat deze van toepassing blijft op besluiten op aanvragen die vóór die datum zijn genomen, ook voor de volgende stappen in het leningstraject.
- De 'Verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul in samenwerking met de provincie 2021' gewijzigd vast te stellen voor wat betreft het beschikbare budget conform bijgevoegd wijzigingsbesluit.
- Het nog beschikbare budget (rekening courantnummer 3573) dat is gekoppeld aan de 'Verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul 2021' van €216.000,- over te hevelen naar het budget van de 'Verordening Starterslening Valkenburg aan de Geul in samenwerking met de provincie 2021' (rekening courant 3574).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 10 oktober 2022.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier



D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter

