

14 Schriftelijke vragen voorafgaand aan de beeldvormende vergadering van 17 mei/18 mei
Voorstel: Vaststellen Verordening starterslening gemeente Eijsden-Margraten 2021



- 1. Het budget van € 408.000,- dat wordt genoemd in de toelichting van het raadsvoorstel wordt niet genoemd in de verordening en het raadsbesluit maar staat in de begroting. Waar is de hoogte van dit bedrag op gebaseerd? Is dit voor de komende jaren voldoende als de regeling populairder wordt?**

Antwoord:

De grootte is destijds gebaseerd op een aanname uitgaande bij een maximaal leenbedrag van (20% van 200.000,-) € 40.000,- bij een cofinanciering van 50%. Vanwege de huidige woningmarkt wordt nu voorgesteld het leenbedrag te verhogen naar maximaal € 53.000,-, maar de provinciale cofinanciering is inmiddels ook verhoogd naar 75%. Of het huidige bedrag toereikend is voor de nabije toekomst kan vooraf nooit gezegd worden. Mocht de run op startersleningen zodanig hoog gaan worden dat het huidige budget (met een revolverend karakter) ontoereikend dreigt te worden, dan zal uw raad een voorstel over het verruimen van het budget worden voorgelegd.

- 2. Wat is de hoogte van de momenteel uitstaande startersleningen?**

Antwoord:

Het aandeel van de gemeente Eijsden-Margraten in de schuldrest /uitstaande leningen bedraagt momenteel € 145.227,34.

- 3. Dient het bedrag uit vraag 2 (momenteel uitstaande startersleningen) te worden afgetrokken van het budget van € 408.000,- of komt het budget van € 408.000,- hierbij?**

Antwoord:

Nee, het bedrag onder 2 dient niet afgetrokken te worden van de genoemde € 408.000,-. Op dit moment bedraagt de bestedingsruimte voor nieuwe leningen te verstrekken € 408.000,-.

- 4. Is het verzoek voor het verhogen van de provinciale koop-/aanneemsom van € 245.000,- naar € 265.000,- reeds ingediend? Zo ja, wat is de status van het verzoek? Zo nee, wanneer gebeurt dit en op wat voor termijn verwachten we hier duidelijkheid in?**

Antwoord:

De vraag om het bedrag te verhogen naar € 265.000,- met behoud van provinciale cofinanciering is begin deze maand aan de provincie voorgelegd. Verwijzend naar de termijnen van de Algemene wet bestuursrecht wordt een reactie hierop in de tweede helft van juni a.s. verwacht.

- 5. Indien de provincie besluit om de maximale koop-/aanneemsom te verhogen van € 245.000,- naar € 265.000,- nadat onderhavige verordening door de gemeenteraad is vastgesteld en de gemeente in de tussentijd een of meerdere startersleningen heeft verstrekt zonder provinciale cofinanciering (dus voor koopsommen boven de € 245.000,-): Kan de gemeente de provinciale cofinanciering dan met terugwerkende kracht benutten?**

Antwoord:

Nee, de provinciale verordening werkt niet met terugwerkende kracht. Dit geldt immers ook voor de gemeentelijke verordening. Aanvragen die worden ingediend worden getoetst aan de op dat moment geldende regeling. Als uw raad besluit de koop-/aanneemsom te verhogen naar de voorgestelde € 265.000,-, dan treedt deze verordening pas in werking, de dag nadat deze verordening is gepubliceerd.



1. **In art. 2 lid2 is vastgelegd dat de starterslening alleen wordt verstrekt als de aanvrager de woning zelf bouwt. Aangezien er niet veel starters zijn die zelf een huis (kunnen) bouwen en daar overigens ook maar een beperkte mogelijkheid voor is binnen onze gemeente rijst de vraag: Geldt deze regeling alleen voor starters die zelf en zonder tussenkomst van projectontwikkelaars nieuwbouwen in de particuliere sector? Deze regeling geldt dus feitelijk niet voor starters die een eerste bestaande koopwoning of woning in één van gemeentelijke uitbreidingsprojecten koopt?**

Antwoord:

De regeling geldt voor zowel starters die een eerste bestaande of nieuwwoning kopen als voor starters die een eerste starterswoning bouwt of laat bouwen (bijv. via CPO). Artikel 2, 2^e lid van de verordening heeft betrekking op starters die een starterswoning (laten) bouwen en hiervoor een (aanvullende) starterslening nog hebben om dit gerealiseerd te krijgen. In alle gevallen, bestaande of nieuwbouw, geldt, dat de aanvrager van de lening de woning zelf moet gaan bewonen.



1. **Wij zijn uiteraard bekend met de problematiek waar starters voor staan om een geschikte woning te vinden. Verhoging van het bedrag zoals voorgesteld, zal slechts voor een beperkt aantal deelnemers een uitkomst zijn. Beter was het om actie te ondernemen dat woningen binnen de door de Provincie gestelde normen gebouwd worden. Wat heeft u hierin ondernomen?**

Antwoord:

De provincie hanteert een gemiddelde koop-/of aanneemsom voor de gehele provincie. In onze gemeente liggen de kooprijzen van bestaande woningen hoger dan het provinciale gemiddelde. Doel van dit voorstel is om een effectieve regeling te hebben die starters zo breed mogelijk kansen voor starters kan bieden. Enige invloed die wij kunnen uitoefenen op de woningprijzen is indien wij het woningbouwprogramma vaststellen voor nieuwbouwwoningen die planologisch verankerd moeten worden, zoals bijvoorbeeld in Karreweg Fase 2 en Mheerderweg Noord. Feit is dat nieuwbouw aan hoge duurzaamheidseisen moeten voldoen en dat de bouwstoffen en –kosten vanwege de huidige markt erg hoog zijn. Kwalitatief goede gezinswoningen realiseren, het segment waar vele starters naar zoeken, voor een tot maximaal € 245.000,-- blijkt vrijwel onhaalbaar. Vandaar de voorgestelde verhoging in dit voorstel.

2. **U verwijst naar de pannen Karreweg en Banholt. Is de verwachting dat de te bouwen starterswoningen daar dan wel binnen de nieuwenormen passen?**

Antwoord:

In het verlengde op de voorgaande beantwoording, kan deze vraag met “ja” worden beantwoord. Vandaar dat wij voorstellen de koop-/aanneemsom naar dit bedrag te verhogen.

3. **Lopen we niet het risico dat onderdruk de pot vanuit algemene middelen op korte termijn aangevuld moet worden?**

Antwoord:

Mocht dit voorstel leiden tot een effectieve regeling en het budget hierdoor ontoereikend dreigt te worden, dan oordeelt de raad of dit budget verruimd moet worden.



1. **Er wordt weinig gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een starterslening (3 tot 4 per jaar) Verwacht u dat verhoging meer aanvragen gaat bewerkstelligen? Bij welke hoeveelheid aanvragen bent u tevreden?**

Wat als dat niet gebeurt?

Antwoord:

Doel van dit voorstel is uiteraard om een effectieve regeling te krijgen, gelet op de huidige (woning)marktsituatie. De verhoging ten aanzien van het aanbod uit de bestaande voorraad zal naar verwachting beperkt zijn. Voor de nieuwbouw biedt dit meer kansen, omdat de gemeente invloed kan hebben op het woningbouwprogramma. Voor de projecten Karreweg Fase 2 en Mheerderweg Noord, biedt deze verhoging zeker mogelijkheden. In hoeverre hier daadwerkelijk gebruikt gaat worden gemaakt, kan op voorhand niet gezegd worden.

2. **Kunt u met ervaringscijfers aantonen welk effect het aanbieden van een starterslening heeft op het aanbod starterswoningen en de beschikbaarheid daarvan voor daadwerkelijke starters?**

Antwoord:

Nee deze ervaringscijfers zijn niet voorhanden, omdat het aantal verleende startersleningen en het aanbod aan starterswoningen de afgelopen jaren erg laag is geweest.

3. **Welk effect hebben duurdere starterswoningen op de doorstroming in de woningmarkt? Graag met (ervarings)cijfers onderbouwen**

Antwoord:

Zoals op de voorgaande vraag is aangegeven, beschikken wij niet over ervaringscijfers.

Het voorstel om de koop-/aanneemsom te verhogen naar € 265.000,-- is om de doelgroep starters meer mogelijkheden te bieden een eerste koopwoning aan te schaffen binnen de huidige woningmarkt. Momenteel is deze doelgroep thuiswonend of zit deze gehuurd. Als deze doelgroep door het verhogen van de koop-/aanneemsom nu een grotere kans maakt een eerste koopwoning aan te schaffen, dan zal dit wat doorstroming betreft alleen effect kunnen hebben op de huurvoorraad, ongeacht of hier sprake is van duurdere of goedkopere koopwoningen.

Op de bestaande koopvoorraad zal het verhogen van de koop-/aanneemsom nauwelijks tot geen invloed hebben. De focus van deze regeling is niet gericht op het creëren van doorstroming binnen de huidige voorraad, maar om starters met een *beperkt inkomen* meer mogelijkheden te bieden een eerste koopwoning binnen onze gemeente aan te schaffen. Mocht dit leiden tot doorstroming, dan is dit een bijkomende 'win-win-situatie'. In acht moet worden genomen dat vanwege de inkomensgrens niet iedere starter in aanmerking kan komen voor een starterslening.



Geen vragen