



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen "Verordening starterslening gemeente Eijsden-Margraten 2021".

Beslispunt(en)

1. De "Verordening starterslening gemeente Eijsden-Margraten 2021" vast te stellen;
2. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van deze verordening de "Verordening starterslening gemeente Eijsden-Margraten 2020" in te trekken.

Toelichting

Aanleiding / motivering

Op 9 april jl. hebben Provinciale Staten besloten de maximale koop-/aanneemsom in de provinciale verordening op de starterslening te verhogen van € 225.000,-- naar € 245.000,-- en het maximale leenbedrag (20% van deze som) hierdoor te verhogen van € 45.000,-- naar € 49.000,--. Door deze verhoging kan ook de koopsom en het leenbedrag in onze verordening op de starterslening naar deze bedragen worden verhoogd, om gewaarborgd te blijven van provinciale cofinanciering.

Gelet op de huidige woningmarktsituatie binnen onze gemeente en op de gestegen bouwkosten mede als gevolg van duurzaamheidseisen, blijken in de praktijk maar weinig woningen voor een bedrag onder de € 245.000 aangeboden of gebouwd te kunnen worden. Vandaar dat wordt voorgesteld om een hogere koop-/aanneemsom in onze verordening op te nemen dan provinciaal is bepaald, waarmee een startersregeling wordt gecreëerd die effectief een bijdrage kan leveren om starters binnen onze gemeente aan en eerste koopwoning te helpen.

Ons baserend op de huidige woningmarktontwikkeling (Bronnen: Funda, CBS en Kadaster) en op de prijzen voor starterswoningen in Karreweg Fase 2 en Mheerderweg Noord, wordt voorgestelde de koop-/aanneemsom in onze gemeente te verhogen naar maximaal € 265.000,-. Dit betekent dat het maximale leenbedrag (20% van de koopsom) verhoogd wordt naar maximaal € 53.000,--. Mocht dit leenbedrag volgens de NHG-normen te hoog zijn voor het inkomen van de aanvrager, dan zal Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) ons adviseren om dit bedrag af te wijzen en het maximale leenbedrag te bepalen overeenkomstig haar advies. Op grond van de voor startersleningen geldende criteria, adviseert SVn gemeenten over het gevraagde leenbedrag. De gemeente neemt vervolgens op basis van dit advies een besluit over het gevraagde leenbedrag.

Door een hogere koop-/aanneemsom in onze verordening op te nemen dan in de provinciale verordening is bepaald (€ 245.000,--), betekent dit dat voor woningen boven de € 245.000,-- (tot maximaal € 265.000,--) geen provinciale cofinanciering plaatsvindt en de gemeente volledig garant staat voor het toegekende leenbedrag. De maximale provinciale koop-/aanneemsom mag immers niet van de maximale gemeentelijke som in mindering worden gebracht. Deze opdeling wordt door de provinciale uitgesloten.

Vanuit de raad is in het verleden gevraagd om de koopsom te koppelen aan de NHG-grens. Echter gelet op de huidige normen zou dit betekenen dat de koop-/aanneemsom verhoogd zou kunnen worden naar € 325.000,-- en indien er sprake is van het aanbrengen van energie besparende maatregelen tot € 344.500,--. Bij deze bedragen is er echter geen sprake meer van woningprijzen voor starters en zou dit leiden tot een voor starters (de doelgroep) financieel onhaalbare regeling.

Door een hogere koop-/aanneemsom in onze verordening op te nemen dan in de provinciale verordening is bepaald (€ 245.000,--), betekent dit dat voor woningen boven de € 245.000,-- (tot maximaal € 265.000,--) geen provinciale cofinanciering plaatsvindt. De gemeente staat dan volledig garant voor het gevraagde leenbedrag. Het bedrag van de maximale provinciale koopsom mag immers niet in mindering worden gebracht van de hogere koopsom die in de gemeentelijke regeling is bepaald.

Als een gemeente de koop-/aanneemsom in haar regeling conformeert aan de hoogte van de som die in de provinciale verordening is bepaald (€ 245.000,--), dan bedraagt de provinciale cofinanciering 75% van het leenbedrag dat wordt toegekend en neemt de gemeente de resterende 25% voor haar rekening. Toekennen van het leenbedrag geschiedt nadat SVn hierover financieel heeft geadviseerd. De toegekende leenbedragen gaan vervolgens ten koste van het budget dat de provincie en gemeente hiervoor beschikbaar is gesteld.

Indien geen sprake is van provinciale cofinanciering, dus als de koop-/aanneemsom van de woning hoger is dan € 245.000,--, dan gaat het toegekende leenbedrag volledig (100%) ten laste van het gemeentelijke budget. Via onderstaand *voorbeeld* wordt dit gemakshalve gevisualiseerd.

Indien € 40.000,-- als leenbedrag (startershypotheek) wordt toegekend voor de aanschaf van een woning tot € 245.000,--, dan gaat € 30.000,-- (75%) van dit bedrag ten laste van het provinciale budget en de resterende € 10.000,-- (25%) ten laste van het gemeentelijke budget.

Indien dit leenbedrag wordt toegekend voor een woning met een koop-/aanneemsom van bijvoorbeeld € 255.000, dan vervalt de provinciale cofinanciering en wordt het totale leenbedrag van € 40.000,-- volledig onttrokken aan het hiervoor beschikbaar gestelde gemeentelijke budget. Mocht dit budget (op een bepaald moment) ontoereikend zijn, dan wordt de aanvraag op grond van de verordening afgewezen.

Momenteel bedraagt het gemeentelijk budget voor de startersregeling € 408.000,--. Ontvangen aflossingen inclusief rente worden teruggestort in dit budget, waardoor er sprake is van een budget met een revolverend karakter. Als een lening met provinciale cofinanciering wordt verstrekt, dan wordt weliswaar minder geld (lening) uit het budget onttrokken, maar vloeit ook minder geld terug als gevolg van aflossing en rente. Bij provinciale cofinanciering bedraagt deze teugbetaling (aflossing en rente) 25% en zonder deze cofinanciering is dit 100%. Op dit gebied lopen wij dus geen enkel risico als provinciale cofinanciering niet mogelijk is voor het verstrekken van een lening.

Enig nadeel voor het (deels) verstrekken van leningen zonder provinciale cofinanciering is, dat het beschikbaar gestelde budget sneller op kan raken. Uitgaande van het voorgaande voorbeeld, kan bij een budget van € 408.000,-- en een leenbedrag van € 40.000,-- met provinciale cofinanciering circa (408.000,-- : 10.000,--) 40 leningen worden verstrekt. Zonder deze cofinanciering daalt dit aantal naar (408.000,-- : 40.000,--) 10 leningen. Dit geeft echter geen volledig beeld, omdat bij leningen zonder cofinanciering het gemeentelijke budget zich sneller vult vanwege het revolverende karakter en in de praktijk niet alle leningen zonder provinciale cofinanciering worden verstrekt.

Ter indicatie, de afgelopen 5 jaar zijn gemiddeld 2-3 startersleningen per jaar toegekend. Als de koop-/aanneemsom conform voorstel wordt verhoogd naar € 265.000,-- wordt weliswaar een toename van de aanvragen verwacht, maar niet bepaald een stormloop. In redelijkheid wordt dan ook verwacht dat het huidige budget voorlopig voldoende toereikend is om aan de regeling uitvoering te geven.

Om eventuele toekomstige uitputting en aanvulling van het budget zoveel mogelijk uit te sluiten zullen wij Gedeputeerde Staten verzoeken om koop-/aanneemsom van maximaal € 265.000,-- in onze regeling met provinciale cofinanciering toe te staan, gelet op de lokale woningmarktsituatie in onze gemeente. Dit verzoek kan op grond van de provinciale verordening bij Gedeputeerde Staten ingediend worden de koopsom in haar verordening verhoogd en deze verhoging dan geen gevolgen heeft voor de provinciale cofinanciering.

Verwijzend naar artikel 2 eerste lid onder c van de bijgevoegde conceptverordening, is in onze de verordening een mogelijkheid opgenomen waar eventueel rekening wordt gehouden met deze provinciale toestemming.

In onze voorgaande verordeningen op de starterslening werd in artikel 2 (toepassingsbereik) en in artikel 5 (procedure en toekenning) altijd verwezen naar de exacte maximale provinciale koop-aanneemsom respectievelijk naar het maximale leenbedrag. Mocht op voorstel van Gedeputeerde Staten de maximale koop-/aanneemsom en leenbedrag door Provinciale Staten worden verhoogd, dan hield dit in dat wij ook onze verordening hierop moesten aanpassen als dit wenselijk werd geacht. In de bijgevoegde conceptverordening wordt, na overleg met de provincie en SVn, niet meer verwezen naar de concrete bedragen, maar naar de maximale koop-/en aanneemsom en het leenbedrag zoals bepaald is in de vigerende provinciale verordening. Door deze tekstuele aanpassing hoeft onze verordening bij een wijziging van deze bedragen niet telkens te worden aangepast.

Geen financiële risico's bij het ontbreken van provinciale cofinanciering

NHG-garantie is een vereist om voor een starterslening in aanmerking te komen. Als een starter op een gegeven moment niet meer aan zijn/haar financiële verplichtingen kan voldoen, waardoor en gedwongen verkoop aan de orde is, dan staat NHG voor 90% en SVn voor de resterende 10% garant voor een eventueel verlies als gevolg van de (gedwongen) verkoop. Kortom het al dan niet verstrekken van een lening met cofinanciering heeft geen financiële risico's tot gevolg.

Verhoogde koop-/aanneemsom heeft geen invloed op de woningmarktsituatie

Volgens SVn is uit onderzoek gebleken dat het verhogen van de koop-/aanneemsom voor een starterslening de mogelijkheid voor starters weliswaar worden verruimd, maar deze verruiming geen invloed heeft op de koopprijzen van woningen binnen dit segment. Wel dient er een reële koop-/aanneemsom in de regeling gehanteerd te worden, omdat het inkomen van de starter en dus de te verstrekken lening is gelimiteerd door de NHG-normen. De te verstrekken lening moet immers wel financieel verantwoord blijven om toekomstige betalingsproblemen te voorkomen.

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

In de Lokale woonvisie "*Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025*", het bestuursakkoord "*Anders durven doen 2018-2022*" en bij het vaststellen van Wonen als prioritair beleidsthema, is het creëren van meer huisvesting voor jongeren en starters en het bevorderen van leefbare kernen één van de uitgangspunten. Door de koopsom in de verordening op de startersleningen in de verordening te verhogen, worden starters meer mogelijkheid geboden om een eerste woning in de eigen kern of gemeente te kopen.

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Gelet op de reden en noodzaak om de verordening te wijzigen en gelet op het feit dat er geen sprake is van een beleidswijziging, leent dit besluit zich niet voor participatie. Participatie zou hieraan niets hebben toegevoegd.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Het wijzigen van de verordening heeft geen financiële of personele consequenties. Het beleid dat eerder door uw raad is vastgesteld wordt ongewijzigd voortgezet.

Planning, uitvoering en evaluatie

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht treedt een verordening in werking, nadat deze is bekend gemaakt. Als uw raad instemt met dit voorstel, zal de verordening zo spoedig mogelijk worden gepubliceerd, waardoor deze de dag na bekendmaking in werking kan treden.

Communicatie

De intrekking, vaststelling en inwerkingtreding van de verordening zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt.

Maatschappelijke effecten

Het doel van deze verordening is om potentiële kopers met een beperkt (gezins)inkomen de mogelijkheid te bieden een eerste koopwoning in onze gemeente aan te schaffen en hierdoor niet genoodzaakt zijn hun huisvesting elders te moeten zoeken. Hiermee wordt de het behoud van de leefbaarheid van onze kernen dan wel de versterking hiervan beoogd, alsmede de doorstroming binnen onze woningmarkt te stimuleren.

Risico's

Als uw raad niet met dit voorstel instemt waardoor de ouder verordening van toepassing blijft, dan beschikken wij over een regeling die in de praktijk nauwelijks effectief is. Hiermee zou dan geen bijdrage worden geleverd aan het helpen van starters bij de aanschaf van hun eerste woning in onze gemeente. Dit kan tot gevolg hebben dat deze starters elders op zoek gaan naar een betaalbare woning. Indirect wordt met deze verordening een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van onze kernen.

Het college van Eijssden-Margraten
De secretaris, De voorzitter,

Mari-An Gerits

Dieudonné Akkermans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Beeldvormende vergadering en raadsvergadering

Besluit:

1. De "Verordening starterslening gemeente Eijsden-Margraten 2021" , zoals opgenomen in bijlage 1, vast te stellen;
2. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van deze verordening de "Verordening starterslening gemeente Eijsden-Margraten 2020" in te trekken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 juni 2021.

	
De griffier,	De voorzitter,
Mr. M. Verbeet	Drs. G.J.M. Cox

Bijlage 1

VERORDENING STARTERSLENING GEMEENTE EIJSDEN-MARGRATEN 2021

Artikel 1. Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als één aanvrager en dienen zij beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen.
- b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten.
- c) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening mag worden afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt samen met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.
- d) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.
- e) *Financiële toets*: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend.
- f) *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn/haar eerste eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening.
- g) *Toewijzing*: het besluit van de gemeente op basis waarvan de aanvrager een starterslening kan aanvragen bij SVn.
- h) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht.
- i) *Koop- aanneemsom*: de koop- of aanneemsom inclusief de verbeterkosten of het meerwerk tot het maximale bedrag genoemd in deze verordening.

Artikel 2. Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op de aanvraag voor een hypothecaire geldlening voor het verwerven van een *eerste* koopwoning:
 - a. door in EU-verblijfsgerechtigde natuurlijke personen die voldoen aan de NHG-vereisten én die in het verleden geen fiscaalvoordeel in Nederland hebben genoten van het bezit van een eigen woning;
 - b. in de gemeente Eijsden-Margraten, waarvan de koop-/aanneemsom inclusief de verbeterkosten of meerwaarde niet hoger is dan de maximale koop-/aanneemsom die op het moment van de aanvraag is bepaald in de door Provinciale Staten van Limburg vastgestelde én vigerende verordening op de startersleningen, waarbij rekening wordt gehouden met de actuele NHG-voorwaarden en –normen.
 - c. Indien de koop-/aanneemsom inclusief de verbeterkosten of meerwaarde hoger is dan het in lid b van dit artikel bedoelde bedrag, dan wel hoger is dan het bedrag waarvoor Gedeputeerde Staten de gemeente Eijsden-Margraten toestemming hebben verleend, dan mag de maximale som niet meer bedragen dan € 265.000,--, waarbij eveneens rekening wordt gehouden met de actuele NHG-voorwaarden en –normen.
 - d. Als de in het voorgaande lid genoemde maximale koop-/aanneemsom hoger is dan in lid b van dit artikel bedoelde bedrag, dan wel hoger is dan het bedrag waarvoor Gedeputeerde Staten toestemming hebben verleend, dan wordt de toegekende lening volledig voor rekening van de gemeente verstrekt.
2. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3. Budget

1. De raad van de gemeente Eijsden-Margraten stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Terugontvangen middelen uit aflossingen worden revolverend ingezet om blijvend het volledige budget te kunnen benutten. Ontvangen rente inkomsten worden verrekend met de beheerkosten en periodiek terugboekt als incidenteel voordeel op de begroting.
3. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
4. Aanvragen, die in verband met het derde lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4. Bevoegdheid College

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.

Artikel 5. Procedure aanvraag en toekenning

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. De hoogte van een starterslening binnen de gemeente Eijsden-Margraten bedraagt maximaal 20% van de maximale koop- of aanneemsom zoals bepaald is in artikel 2, eerste lid onder b en c van deze verordening. De omvang van de uit te keren starterslening hangt af van het budget, dat op het moment van het besluit op de aanvraag nog beschikbaar is.
9. Op de aanvraag voor deze lening en de hieruit voortvloeiende beschikking is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 6. Afwijzen aanvraag

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Starterslening bij SVn in, indien:

- a. Het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b. Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
- c. De Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.

Bij een afwijzing van de aanvraag of intrekking van de beschikking dienen eveneens de voorwaarden van de Algemene wet bestuursrecht nageleefd te worden.

Artikel 7. Voorwaarden SVn

De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.

1. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
2. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.

3. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening.
Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
4. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
5. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de samenwerking tussen gemeente Eijsden-Margraten en SVn.

Artikel 8. Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 1 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9. Inwerkingtreding

1. Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht treedt deze verordening in werking de dag na publicatie.
2. Met de inwerkingtreding van de "Verordening starterslening gemeente Eijsden-Margraten 2021", wordt de "Verordening starterslening gemeente Eijsden-Margraten 2020" ingetrokken.

Artikel 10. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "*Verordening starterslening gemeente Eijsden-Margraten 2021*".