gemeente eijsden-margraten

griffie

Raadsvergadering 24 september 2024
Schriftelijke vragen
Raadsvoorstel 9:
Budget starterslening

Eijsden Margraten Lokaal

20240924 09a RV Budget Starterslening
Pagina 1:
1 Vraag
Hoeveel startersleningen hebben wij als Eijsden-Margraten in totaliteit kunnen verstrekken met alle voorgaande budgetten?

Antwoord
Sinds de herinvoering van de regeling eind 2012, zijn tot 1 juli jl. 45 startersleningen verstrekt. Momenteel zijn vier aanvragen in behandeling.

Pagina 2:
2. Vraag
Waarom wordt verwacht dat de huidige toename van de aanvragen voor startersleningen in de nabije toekomst blijft voortduren als deze niet gelinkt kan worden aan een toename van het betaalbare woning aanbod?

Antwoord
Doordat de raad in 2022 de koop- en aanneemsom van deze regeling heeft verhoogd naar 85% van de NHG-grens en hiermee deze grens van invloed is op de maximale koop- en aanneemsom, ontstaat een regeling die meer aansluit op de actuele koop- en bouwprijzen van onze woningmarkt. Als de prijzen stijgen, dan stijgt ook de NHG-grens vice versa.
Hiermee is een regeling gecreëerd die binnen de woningmarkt van E-M ook toegepast kan worden en het doel om starters de mogelijkheid te bieden een woning in E-M te kopen meer mogelijk maakt.

3. Vraag
Welke oorzaken liggen er dan nog aan ten grondslag anders dan het verhogen van de norm?

Antwoord
De woningmarkt bepaalt de kansen voor starters. Hierop kan de overheid, zeker op de korte termijn als het aanbod betaalbare woningen niet snel kan worden uitgebreid, maar beperkt op sturen.

Pagina 2:
4. Vraag
U vraagt de raad een krediet van € 1.000.000 euro vrij te maken, om de aanvragen voor de komende tijd te borgen (circa 20 leningen). Over welke termijn hebben we het hier?

Antwoord
Dat hangt af van het aantal toekenningen i.r.t. de hoogte van het leenbedrag en dat is vooraf moeilijk in te schatten. Bij een verstrekking van circa 20 leningen ad € 50.000,-- , hebben wij het over een termijn, ons baserend op de huidige situatie, van 3-4 jaar.

CDA EIJSDEN-MARGRATEN

5. Vraag
Waarom staat in de samenvatting 550 k terwijl het verder over 1 miljoen gaat?

Antwoord
In de samenvatting staat abusievelijk een verkeerd bedrag vermeld. Zoals verder uit het voorstel en het voorliggende beslispunt blijkt, bedraagt het gevraagde bedrag 1 miljoen.

6. Vraag
Is het college bevoegd 100k aan krediet al te voteren?

Antwoord
Ja, het college is hiervoor op grond van de financiële verordening bevoegd voor, maar met vaststelling achteraf door de raad via de bestuursrapportages.

PRO Eijsden-Margraten

7. Vraag
Er wordt gesteld dat er een substantiële toename is te zien in de aanvragen, maar dat dit niet zou liggen aan vergroting van het aanbod van betaalbare woningen. Wat dan wel de oorzaak van deze toename is, wordt in het midden gelaten.

Antwoord
Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar het antwoord op vraag 2 (vraag van EML). De voornaamste reden is dat uw raad heeft besloten voor een meer marktconformere regeling door de maximale koop- en aanneemsom te verhogen.

8. Vraag
Bent u van plan dit fenomeen te (laten) onderzoeken?

Antwoord
Vanwege dit gegeven bestaat er vooralsnog geen noodzaak om dit nader te onderzoeken, tenzij uw raad anders van oordeel is.

9. Vraag
Wat als blijkt dat er toch sprake van toename van de woningvoorraad is, heeft dit dan gevolgen voor de woningbouwplannen?

Antwoord
Op 20 februari jl. heeft uw raad de woningbouwkaders voor de periode t/m 2030 vastgesteld. Hierbij is aangegeven dat de woonbehoefte i.r.t. de woningbouwplannen wordt gemonitord. Mocht noodzaak ontstaan voor aanpassingen van de woningbouwopgave, dan wordt dit aan uw raad teruggekoppeld.

10 Vraag
Wat vindt u van de bewering van hoogleraren vastgoed, dat (verhoging van) de starterslening woningeigenaren uiteindelijk, wanneer toch rente betaald moet gaan worden, in de problemen kan brengen?

Antwoord
Als erkende instelling toets SVn conform de wettelijke normen die gelden voor het verstrekken van (hypothecaire) kredietverstrekkingen. De starterslening wordt verplicht verstrekt met NGH-garantie, waardoor de aanvraag ook deze toetsingsnormen moet doorstaan. Als de aanvraag de toets der kredietwaardigheid, dan wordt de starterslening afgewezen. Het aflossen (incl. rente) van een starterleningen gaat via een andere systematiek en er zijn meer mogelijkheden voor maatwerkafspraken dan bij een reguliere hypothecaire lening.

11. Vraag
En van hun conclusie, dat verhoging van de limiet meer mensen in staat zal stellen een woning aan te schaffen, met schaarste en prijsopdrijving als gevolg?

Antwoord
Als het aantal verstrekte startersleningen wordt afgezet tegen het aantal woningverkopen in onze gemeente, dan kan geconcludeerd worden dat deze (aanvullende) lening zeer beperkte invloed heeft op de koopmarkt. Dankzij een starterslening komen starters nog enigszins in aanmerking voor een koopwoning. Zonder die lening waren zij aangewezen op de huurmarkt. De praktijk leert dat de woningzoekenden die op de huurmarkt zijn aangewezen niet minder moeite moeten doen om een woning te vinden.

VVD Eijsden Margraten

12. Vraag
In de alinea “Korte samenvatting” wordt gevraagd een bedrag van € 550.000 beschikbaar te stellen. Verderop in het voorstel noemt u een bedrag van € 1.000,000. We gaan ervan uit dat u werkelijk 1 miljoen bedoelt. Klopt dit?

Antwoord
Deze constatering is correct. Verwijzend naar het antwoord op vraag 5 (CDA) bedraagt het gevraagde bedrag 1 miljoen.

13. Vraag
Onder financiële aspecten hanteert u een rentepercentage afgeleid van het omslagpercentage 2024 van 0,65%. Is dit wel realistisch gezien de rente ontwikkelingen op de kapitaalmarkt?

Antwoord
De gemeente maakt gebruik van totaalfinanciering voor haar algehele vermogensbehoefte.
De verstrekte startersleningen als zodanig worden op de gemeentelijke balans geactiveerd onder de Financiële Vaste activa.

Bij activering wordt gebruik gemaakt van de omslagrente, welke bij opstellen van Begroting 2024 is berekend op 0,65%. Middels dit omslagpercentage worden de feitelijke rentelasten over de overall aangetrokken lang- en kortlopende geldleningen verdisconteerd over de respectievelijke activa.

De uiteindelijke werkelijke rentelasten, en het werkelijke omslagpercentage worden bijgesteld en verantwoord in de 2e Bestuursrapportage, en jaarrekening.
Factoren die van invloed zijn op verschil in hoogte tussen het begrootte percentage en het uiteindelijke werkelijke percentage zijn - naast de feitelijke renteontwikkeling op de aangetrokken gelden - ook het werkelijke investeringsvolume (dus vermogensbehoefte) in verhouding tot het gecalculeerde investeringsvolume, en het tijdstip van investeren / cashflow.

14 Vraag
Welk omslagpercentage geeft de conceptbegroting 2025?

Antwoord
Hierin wordt 0,75%.gehanteerd.

15. Vraag
Dient hier geen begrotingswijziging bijgevoegd te worden? Anders gezegd waar kunnen wij de bedragen en voortgang straks terugvinden in de P&C documenten?

Antwoord
Voor het beschikbaar stellen van deze lening hoeft geen begrotingswijziging plaats te vinden. Beleidsinformatie over het instrument starterslening vindt u in de programmabegroting en in programmarekening in programma 4 / beleidsveld 4.1 woningbouw naar behoefte in elke kern.

Financiële informatie vindt u in de jaarrekening onderdeel “Toelichting” op de balans onder de Vaste activa / o.a. in de tabel Overige langlopende leningen. In deze tabel ziet u het verloop van de boekwaarde gedurende het jaar : Beginsaldo uitstaande startersleningen – vermeerderingen – verminderingen / aflossingen – eindsaldo.