

Onderwerp: raadsvoorstel inzake de Verordening Starterslening gemeente Beekdaelen 2023

Vergaderdatum:		Registratienr:	Z/22/183414 322819
Portefeuillehouder:	H. Reijnders	Steller:	Shan, Ali

Aan de Raad

Voorstel:

De gewijzigde Verordening Starterslening gemeente Beekdaelen 2023 vast te stellen.

Inleiding:

Reeds meerdere jaren biedt de provincie Limburg de mogelijkheid mee te doen met de Startersregeling, bedoeld om de toegankelijkheid van de koopwoningen voor starters op de woningmarkt te vergroten. Met de startersregeling kan de koopstarter (= iemand die voor het eerst een woning koopt) een lening krijgen ter overbrugging van het verschil tussen de aankoopkosten van een woning en het bedrag (hypotheek) dat de starter op basis van zijn/haar inkomen maximaal kan lenen.

Het budget voor het verstrekken van startersleningen wordt voor 25% door de gemeente en voor 75 % door de provincie beschikbaar gesteld.

Provinciale Staten hebben de maximale koopsom van de provinciale Startersregeling verhoogd van € 249.000,- naar € 280.000,- Daardoor komen meer koopwoningen beschikbaar als starterswoning. De gemeenten kunnen deze maximale koopsom overnemen in de gemeentelijke Startersverordening.

De Provincie heeft het krediet voor de Startersleningen opgehoogd met € 22 miljoen, voor de uitvoering van de Startersleningen in 2022 en geheel 2023. De leningen kunnen worden aangevraagd tot en met 31 december 2023.

Dit jaar wordt door de provincie nog een evaluatie gedaan van de Startersleningen. Provinciale Staten besluiten op basis van deze evaluatie in het eerste kwartaal van 2023 of de looptijd met 4 jaar wordt verlengd.

In het coalitieprogramma 2022-2026 "Ons thuis, ons Beekdaelen" is opgenomen om het bedrag voor de koopsom te verhogen van € 225.000 naar € 249.000 en de verordening startersleningen Beekdaelen hierop aan te passen. Dat betekent dat de maximale lening ook van € 45.000 naar € 49.000 wordt verhoogd.

In de Verordening Startersregeling Beekdaelen 2020 - 2023 die sinds 1 augustus 2020 van kracht is, zijn nog de oude bedragen opgenomen. Voorgesteld wordt om de Verordening Beekdaelen aan te passen conform de bedragen opgenomen in het coalitieakkoord.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Voorliggend voorstel heeft de volgende bijdrage aan de Global Goals:

Nr. 10 ongelijkheid verminderen: door de startersregeling krijgen starters betere kansen op de woningmarkt.

Nr. 11 duurzame steden en gemeenschappen: iedereen krijgt gelijke mogelijkheden om toegang te krijgen tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting.

Argumenten

1.1 zodat de bedragen in de bestaande Verordening Beekdaelen 2020 -2023 meer in lijn worden gebracht met de huidige woningmarkt voor starters in Beekdaelen.

In 2018 is de Startersregeling in opdracht van de provincie extern geëvalueerd. De conclusie van de evaluatie is: De Startersregeling is een financieel rendabel instrument waarmee een specifieke doelgroep, die zich in een moeilijke positie op de woningmarkt bevindt, geholpen wordt met het vinden van goede huisvesting. Hiermee wordt bijgedragen aan de balans op de Limburgse woningmarkt. In 2020 is (veelal) mondeling enkele keren aan starters aangegeven dat de aankoopssom van de door hen gewenste woning te hoog was om in aanmerking te komen voor een starterslening. De nieuwe regeling voorziet dus, zeker in de huidige woningmarkt, in een behoefte.

1.2 De provincie neemt 75 % van de lening voor haar rekening;

Het overgrote deel van de lening wordt opgebracht door de provincie. De gemeente financiert de overige 25 %. De maximale hoogte van de starterslening bedraagt in de nieuwe situatie € 49.000. De maximale bijdrage van de gemeente gaat daardoor omhoog naar € 12.250 (voorheen €11.250,-) per lening. De regeling is "revolverend", wat inhoudt dat de middelen die de gemeente investeert ook weer naar de gemeente terugvloeien (maximaal 30 jaar).

1.3 De aflossing van de leningen is gegarandeerd door de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) en SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting);

1.4 Dit past binnen hetgeen in het coalitieakkoord (2022-2026) is opgenomen.

Kanttekeningen en risico's:

Er is geen verplichting om de (lagere) bedragen in onze verordening aan te passen aan de (hogere) bedragen in de provinciale verordening. Het kan echter een ongelijkheid opleveren voor starters in Beekdaelen t.o.v. starters in gemeenten waar wel de nieuwe bedragen worden gehanteerd.

Door de verhoging van de maximale koopsom en het maximale leenbedrag zal het potje sneller leeg raken. Door de ophoging van de maximale aankoopssom komen meer woningen ter beschikking voor de starter die wil deelnemen aan de Startersregeling. Ook wordt het maximum leenbedrag opgehoogd. De verwachting is dat door deze combinatie vaker en voor een hoger bedrag gebruik zal worden gemaakt van de Starterslening.

Financiën

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

Op de rekening bij SVn is per 01-12-2022 voor de 3 voormalige gemeenten bij elkaar in totaal nog € 191.542 beschikbaar. Bovenstaand bedrag is reeds gestort in de gemeenterekening Starterslening (rekening courant bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse, SVN).

Dit is vooralsnog voldoende om minimaal 15 aanvragen te financieren. Dat betekent dat het budget op dit moment nog toereikend is.

Vervolgtraject en uitvoering

Na vaststelling door de raad dient de Verordening te worden gepubliceerd. De tekst op de gemeentelijke website en van SVn dient te worden aangepast.

Communicatie

Verordening dient te worden gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,
Mevr. MR. S.M.J. Troisfontaine

De burgemeester,
dhr. Ing. E. Geurts

Bijlagen

Concept-raadsbesluit inzake aanpassing Verordening Starterslening
Concept- Verordening Starterslening Beekdaelen 2023