

Technische vragen ChristenUnie - COMMISSIE 1

4.f Verordening Starterslening

1. In artikel 5 staat dat uit het gemeentelijk budget nooit meer laagrentende leningen of bijdragen worden toegekend dan er middelen zijn. Om hoeveel leningen (gemiddeld) gaat dat? Is dat passend bij de vraag naar die leningen?

Het huidige budget in het fonds startersleningen van de gemeente Urk bij het SVn is € 1,8 miljoen. In de verordening is opgenomen dat het maximaal leningsbedrag 10% van de NHG-grens is of indien onvoldoende budget voor de volledige starterslening, het nog beschikbare budget. Ervan uitgaande dat niet iedereen het maximale leenbedrag van € 40.500,- hoeft te lenen en er in de tussentijd ook nog extra aflossingen komen van de uitstaande leningen (Zeewijk, Oranjewijk), kunnen hier ongeveer 45 leningen van worden verstrekt. Naar verwachting is dit voldoende voor de eerste fase van de Zeeheldenwijk. Het uitgangspunt hierbij is dat er van de 80 starterswoningen, 50% een starterslening zullen aanvragen. Daarnaast kan het voorkomen dat vanuit de bestaande woningmarkt aanvragen komen. Hiermee is op dit moment nog geen rekening gehouden. Op dit moment kunnen we nog niet voorzien hoeveel aanvragen binnen komen. Daarom is er rekening gehouden met een evaluatie in het geval het budget verhoogd moet worden.

2. De maximale koopsom voor een woning om in aanmerking te komen voor een starterswoning is 80% van de NHG-grens. Dat betekent 80% van € 405.000 is € 324.000. Is er al zicht dat er voor dit bedrag nog starterswoningen worden gebouwd?

Het precieze aantal starterswoningen is nog niet bekend. Dit omdat de selectieprocedure Zeeheldenwijk nog niet is afgerond. De verwachting is dat het circa 80 woningen zullen zijn in deelgebied 1A.

3. De verordening starterslening wordt nu vastgesteld. Is er ook krediet beschikbaar?

Het huidige beschikbare budget in het fonds starterslening van de gemeente Urk bij het SVn is €1,8 miljoen. Mocht voor elke lening het maximale worden verstrekt, kunnen hier zo'n 45 leningen voor worden verstrekt. Doordat er naar alle waarschijnlijkheid voortijdig leningen worden afgelost, zal het budget fluctueren.

4. Per welke datum kan de starterslening ingaan gezien de uitgifte van gronden in de Zeeheldenwijk.

De actualisering van de verordening starterslening zal ingaan op 1 januari 2023 (mits de verordening in december door uw raad wordt vastgesteld). Dit is ruim voordat de starterswoningen in de Zeeheldenwijk te koop worden aangeboden.

5. wat zijn de ervaringen met de voorgaande starterslening. Zijn alle middelen gebruikt, worden de gelden terugbetaald etc.?

In het verleden verleende de gemeente Urk zo'n 9 startersleningen per jaar. Gemiddeld werd de starterslening binnen drie jaar afgelost. Het afgeloste budget kwam weer beschikbaar om nieuwe leningen te verlenen.

6. In de verordening Stedelijke vernieuwing staat in artikel 32 dat deze in werking treedt op 1 november 2009. Klopt dit wel?

Nee, dit moet aangepast worden naar:

Artikel 32

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2023 en vervangt de verordening van 2009.

TECHNISCHE VRAGEN SGP-FRACTIE COMMISSIE 1 van 30 november 2022
4.f – Verordening starterslening 2023 + Subsidieverordening Stedelijke vernieuwing

Starterslening:

1. Om voor starterslening in aanmerking te komen mag de aankoop prijs inclusief verbeterkosten en meerwerk maximaal 80% van NHG-grens bedragen, dat is dus maximaal € 284.000,- (de NHG-grens 2022 ligt op € 355.000,-). Op Urk zijn door de overspannen woningmarkt voor deze prijs nauwelijks nog woningen te verwerven, nieuwbouw zeker niet. Is 80% (284/355) een verplichting van overheid of is dit aan de gemeente Urk te bepalen en zo ja, moet gezien de omstandigheden dit percentage niet opgetrokken worden?

Dit is geen verplichting vanuit de overheid. Het percentage is gesteld op 80% van de NHG-grens 2023. De NHG-grens in 2023 zal € 405.000 bedragen. Dit is een koopprijs van € 324.000. Gekeken is wat de leencapaciteit is van een "gemiddeld" startersstel. Dit was circa € 280.000,-. Gerekend is met een rente van 4,5%. De starterslening (€40.500) kan dan net het benodigde zetje zijn om de woning aan te kunnen kopen. Hierbij hebben we geen rekening gehouden met eventuele studieschuld of spaargelden.

2. Wordt er gebruik gemaakt van het startersfonds. Kunnen we een inzicht krijgen in aantallen en omvang (som) van de bedragen?

Hierin is inzicht te krijgen. Dit zal echter niet meer lukken voor de commissievergadering van 30 november. Mocht het nodig zijn, dan kunnen we deze informatie voor de gemeenteraadsvergadering van 15 december beschikbaar stellen..

Stedelijke vernieuwing:

3. Welke betekening hebben de artikelen 21, 23 en 25:

Artikel 18 gaat specifiek over monumenten, artikel 22 over beeldbepalende panden en artikel 24 over historische elementen. De artikelen 21, 23 en 25 verwijzen naar de algemene bepalingen.

4. Er staan in diverse artikelen ook nogal wat voorwaarden waaraan nadien voldaan moet worden door de aanvrager / bewoner (zie bijvoorbeeld artikel 17). Hoe ziet de gemeente daarop toe? En is er een beeld te schetsen over de resultaten van dat toezicht en de opvolging daarvan door de subsidieontvanger?

Ja, met name het lidmaatschap van monumenten wordt onder de aandacht gebracht, voor overige panden geldt dit minder. Op Urk is het onderhoud van de eigen woning op zich goed en behoeft minder sturing.

5. Zijn de genoemde data in artikel 32 juist?

Nee, dit moet zijn:

Artikel 32

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2023 en vervangt de verordening van 2009.

6. Wat is de omvang van het revolverend fonds van de gemeente Urk in het kader van deze subsidieverordening?

Door de gemeenteraad is een bedrag vastgesteld tot € 3.043.335,- waarvan circa € 2 miljoen is uitgegeven aan leningen.

Technische vragen CDA

Technische vragen Verordening starterslening 2023 + subsidieverordening stedelijke vernieuwing

- In het raadsvoorstel wordt gesproken over NHG-grens.

- a. Wat houdt die grens precies in en hoe/op basis waarvan wordt die steeds bijgesteld? En hoe vaak?

De kostengrens voor woningen wordt vastgesteld aan de hand van historische maandelijkse gemiddelde koopsommen. De NHG-grens wordt jaarlijks vastgesteld en kan dus elk jaar wisselen. Omdat de starterslening nu gekoppeld is aan de NHG-grens hoeft de verordening niet jaarlijks geactualiseerd te worden en voldoet de verordening elk jaar aan de wet- en regelgeving.

- b. Klopt het dat met de nieuwe verordening continue de bedragen voor de starterslening aan de NHG-grens wordt aangepast?

Ja, elk jaar wordt de NHG-grens opnieuw bepaald. Omdat de hoogte van de starterslening is gekoppeld aan de NHG-grens, hoeft de verordening niet jaarlijks geactualiseerd te worden en voldoet de verordening elk jaar aan de wet- en regelgeving.

- c. De hoogte van de starterslening bedraagt maximaal 10 % van de NHG-grens. Waar is dit percentage op gebaseerd? Zijn hier normen voor die aangehouden zijn?

We willen zoveel mogelijk startersleningen aanbieden, we hebben daarom ook gekeken naar de leenbedragen die we de afgelopen jaren hebben toegepast. De 10% van de NHG-grens zit op een leenbedrag van circa € 40.500,-, dit bedrag komt ook overeen met de verleende startersleningen.

- d. Waarom wordt gekozen om alleen de starterslening te verstrekken bij een aankoop tot 80% van de NHG-grens? Waar is dit percentages op gebaseerd? En strookt dit met de prijs van starterswoningen op Urk?

Het percentage is gesteld op 80% van de NHG-grens 2023. De NHG-grens in 2023 zal € 405.000,- bedragen. Dit is een koopprijs van € 324.000,-. Gekeken is wat de leencapaciteit is van een "gemiddeld" startersstel. Dit was circa € 280.000,-. Gerekend is met een rente van 4,5%. De starterslening (€40.500) kan dan net het benodigde zetje zijn om de woning aan te kunnen kopen. Hierbij hebben we geen rekening gehouden met eventuele studieschuld of spaargelden.

- e. Zijn er ook andere normen dan de NHG-grens onderzocht? Zo ja, waarom is gekozen om de NHG-grens aan te houden?

Omdat we de NHG-grens aanhouden, weten we zeker dat alle woningen onder een bepaald bedrag in aanmerking kunnen komen voor een starterslening. Indien we inzetten op een lagere koopprijs, kunnen niet alle woningen in aanmerking komen voor een starterslening. Om toch het product zo breed mogelijk inzetbaar te houden hebben we gekozen om de NHG-grens als voorwaarde te stellen.

- Welke andere lening vormen zijn er mogelijk vanuit het SVN? En bieden wij die als gemeente Urk aan? Zou hier ook bijvoorbeeld een stimuleringssubsidie voor zonnepanelen onder kunnen vallen?

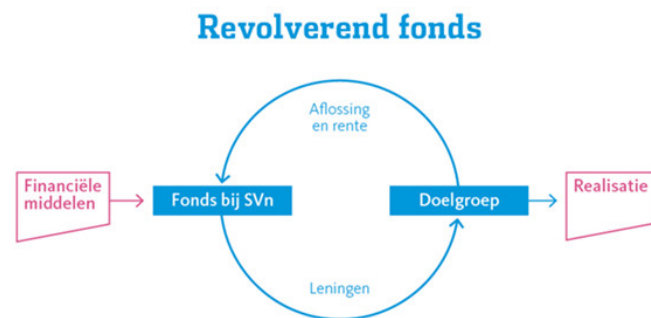
SVn biedt verschillende leningen die consumenten én bedrijven kunnen gebruiken om hun wensen op het gebied van wonen te realiseren. Denk hierbij aan: verduurzamen, langer zelfstandig thuis wonen en ondernemerschap. Op dit moment maakt de gemeente Urk alleengebruik van de Starterslening en de Stimuleringsregeling Stedelijke Vernieuwing.

- **Hoe wordt de starterslening gefaciliteerd?**
 - a. **Klopt het dat de gemeente Urk hiervoor een fonds heeft waar het SVn voor onze inwoners uit put?**

Het huidige beschikbare budget in het revolverend fonds starterslening van de gemeente Urk bij het SVn is €1,8 miljoen. Mocht voor elke lening het maximale worden verstrekt, kunnen hier zo'n 45 leningen voor worden verstrekt. Doordat er naar alle waarschijnlijkheid voortijdig leningen worden afgelost, zal het budget fluctueren. Er kunnen niet meer leningen worden verstrekt dan dat er middelen beschikbaar zijn in het fonds.

- b. **Bepaalt de vraag hierbij het aanbod? Of kan het fonds/potje van de gemeente Urk ook leeg raken?**

In een revolverend fonds komt het uitgeleende geld weer terug zodat het opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen. Door aflossing (van eerder verstrekte startersleningen) en eventueel rentebetaling komt het uitgeleende geld weer terug in het fonds.



- c. **Wat is de stand van zaken van het budget van de gemeente Urk voor startersleningen?**

Het huidige beschikbare budget in het revolverend fonds starterslening van de gemeente Urk bij het SVn is € 1,8 miljoen.

- d. **Zijn er prognoses over hoe lang we met dit potje voort kunnen, nu de verordening op startersleningen wordt aangepast?**

In het eerste halfjaar van 2023 zal worden bekeken in hoeverre er gebruik is gemaakt van de starterslening om te kunnen bepalen of er aanvullende stortingen nodig zijn in het revolverend fonds bij SVn.

- **Zitten er bij de nieuwe verordening ook voorwaarden aan de termijn van verkoop van de met de starterslening aangekochte woning?**

Nee, de gemeente Urk stelt geen voorwaarden aan de termijn van verkoop van de aangekochte woning. De termijnen worden meestal al opgenomen in een koop-/aanneemovereenkomst tussen de koper en verkoper.

- **SSV:**

- a. **Wat valt op Urk nu wel en wat niet onder beeldbepalende panden?**

- Er is een lijst, die bestaat uit circa 35 objecten, het zijn grotendeels panden die voortkomen uit de (MIP Monumenten inventarisatie plan).*

- b. **Hoe vaak wordt in de praktijk op Urk gebruik gemaakt van de SSV-regeling?**

- De regeling kent subsidie in de vorm van een bijdrage en in de vorm van een lening. Voor een bijdrage ontvangen we ongeveer 25 aanvragen per jaar. De verordening dateert uit 2004, sinds die tijd zijn er circa 160 aanvragen voor een lening ingediend, gemiddeld 8-9 leningen per jaar.*

- c. **Hoeveel geld is nog beschikbaar voor de SSV? En is dit net als het potje van de starterslening ondergebracht bij SVN?**

- Door de Raad is een bedrag vastgesteld tot € 3.043.335,- waarvan circa 2 miljoen is uitgegeven aan leningen, de gelden (circa 2 miljoen) zijn ondergebracht bij het SVN.*

- d. **De rentepercentages worden gekoppeld aan de marktrente en mag daar 5 % onder liggen tot een minimum van 1,5 %. Hoe lager de marktrente, zoals voorgaande jaren, hoe minder aantrekkelijk de SSV. Ook vanwege de kortere looptijd (korter dan een reguliere hypotheek). Klopt dit? En is dit een bewuste overweging geweest bij het opstellen van de voorwaarden?**

- Dat klopt, hoe minder de marktrente hoe kleiner het voordeel t.o.v. een reguliere lening. Omdat de vaste looptijd van de rente 15 jaar kan worden vastgezet, blijft er veelal nog wel sprake van een voordeel. De kortere looptijd heeft te maken met het rentevoordeel, dit geldt alleen voor de termijn van 25 jaar i.p.v. 30 jaar.*

- e. **Waar is het rentepercentage van 1,5 procent op gebaseerd?**

- Standaard rentepercentage komt uit de regeling met SVN en is nodig om de onkosten te financieren. De gemeente stelt alleen het subsidiabele leningsdeel vast, SVN doet de overige taken (krediettoets, de hypotheekofferte, verstrekken van de leningen en incasseert de maandelijkse termijnen).*

- f. **artikel 13 en 14: kunnen burgers ook met zaken die hier niet tussen staan aanspraak maken op de SSV?**

- Nee, in principe niet. De verordening is niet gestoeld op het herstel van bouwtechnische voorzieningen aan het casco van het pand/object.*