Raadsvoorstel

Onderwerp:	portefeuillehouder: Debbie Heesakkers
Verordening starterslening Gemeente Beesel 2021	datum vergadering: 14 juni 2021
	zaaknummer: 0889247082

Samenvatting

Voor u ligt de ‘Verordening starterslening Gemeente Beesel 2021’. Ten opzichte van de ‘Verordening starterslening Gemeente Beesel 2020~~1~~ worden enkele wijzigingen doorgevoerd.
Deze hebben betrekking op:

a) Het aanpassen van de maximale koop(/aanneem)som en maximale hoogte van de starterslening, overeenkomstig de aanpassingen die de provincie Limburg in april 2021 heeft doorgevoerd.
b) Het college kan per 1-1-2022 de maximale koop(/aanneem)som en de maximale hoogte van de starterslening aanpassen tot het maximum zoals vastgesteld in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg.
c) Enkele kleine aanpassingen om de leesbaarheid te verhogen.

Voorstel

- de ‘Verordening Starterslening Gemeente Beesel 2020’ in te trekken.
- de ‘Verordening Starterslening Gemeente Beesel 2021’ vast te stellen.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding
Provinciale Staten hebben in april 2021 besloten om de bedragen voor de startersleningen te verhogen. De nieuwe provinciale verordening is 20 april 2021 in werking getreden.

Dit voorstel heeft in hoofdzaak betrekking op het aanpassen van de bedragen (de maximale koop(/aanneem)som en de maximale hoogte van de starterslening) in een nieuwe 'Verordening Starterslening, Gemeente Beesel 2021' overeenkomstig de aanpassingen die de provincie doorvoert.

2. Doelstelling
Met de starterslening maken we het mogelijk om starters een steuntje in de rug te bieden bij de aanschaf van hun eerste woning. Ook levert de startersregeling een impuls voor de doorstroming.

3. Uitgangssituatie
De verordening wordt geactualiseerd en met het verhogen van de koopsom wordt de slaagkans van starters vergroot.

4. Rol gemeente
De gemeente Beesel faciliteert starters binnen de woningmarkt door ze gebruik te laten maken van een starterslening. De gemeente financiert 25% van de regeling en de Provincie 75%.

5. Toelichting
Provinciale Staten hebben in april 2021 besloten om de maximale koopsom voor de Startersleningen wederom te verhogen. De nieuwe provinciale verordening is 20 april 2021 in werking getreden.

In dit voorstel worden de volgende aanpassingen voorgesteld:
- De maximale koopsom te verhogen van € 225.000 naar € 245.000.
- De maximale starterslening te verhogen van € 45.000 naar € 49.000
- Het college kan per 1-1-2022 de maximale koop(/aanneem)som en de maximale hoogte van de starterslening aanpassen tot het maximum zoals vastgesteld in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg.
- Enkele kleine aanpassingen om de leesbaarheid te verhogen.

Waarom het college laten besluiten over het maximum bedrag?
In 2019 en 2020 is een ophoging binnen de Verordening Starterslening aan u voorgelegd.
Dit maal in wordt aan u voor de derde keer in drie jaar tijd gevraagd om de verordening opnieuw vast te stellen.
Om de starter sneller te faciliteren en de gemeenteraad minder te belasten, wordt voorgesteld om het volgende lid toe te voegen bij artikel 4 van de Verordening Starterslening gemeente Beesel 2021.

Het college kan per 1-1-2022 de maximale koop(/aanneem)som en de maximale hoogte van de starterslening wijzigen tot een maximum zoals vastgesteld in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg.

Verdere overwegingen

We dragen bij aan het betaalbaar houden van voldoende woningen voor jongeren
De stijging van de huizenprijzen heeft invloed op de bereikbaarheid van een koopwoning voor starters. Met het verhogen van de koopsom in de verordening wordt de slaagkans van starters vergroot.

De kooprijzen voor woningen zijn de laatste jaren gestegen. Daarom is het maximale aankoopbedrag in de verordening verhoogd naar € 245.000,- hetgeen gelijk ligt met het maximale bedrag dat de provincie in haar verordening hanteert.

Door de verhoging van het maximaal aankoop- en leenbedrag bedrag wordt wel een grotere aanslag op het gemeentelijk budget gedaan.
Verhoging van het maximum aankoopbedrag en maximum leenbedrag betekent een grotere reikwijdte van de starterslening. Dit kan leiden tot een toename van het aantal aanvragen.
Dit betekent dus een grotere aanslag op het gemeentelijk budget. De gemeente heeft echter voorlopig nog voldoende budget beschikbaar voor de uitvoering van de starterslening.

Bovendien betaalt de provincie nog steeds 75% van iedere lening en de gemeente 25%.
Als het provinciale budget dreigt uit te putten dan kunnen we aanvullend budget aanvragen.

Huidige financiële stand van zaken
In 2019 zijn 3 aanvragen verstrekt, dit betrof in totaal € 87.000,--
In 2020 zijn 4 aanvragen verstrekt, dit betrof in totaal € 111.456,--
In 2021 zijn tot nu toe (april 2021) 6 aanvragen verstrekt, dit betreft in totaal € 211.450,--
Op dit moment is verder nog voor 1 aanvraag een bedrag gereserveerd van € 30.000,--

Uitgaande van de verdeling 25% Gemeente Beesel en 75% Provincie is de bestedingsruimte als volgt:
Gemeente € 113.546,69
Provincie € 137.794,50

We constateren dat er voor 2021 meer aanvragen zijn verstrekt dan eerdere jaren.
Dit heeft waarschijnlijk te maken met de verhoging van de koopsom in augustus 2020.
Het betekent ook dat starters en hun adviseurs ook steeds beter de weg weten te vinden naar de starterslening, wat positief is. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het aantal verzoeken erg afhankelijk is van het aanbod op de koopwoningmarkt.

Huidige inschatting bestedingsruimte
Uitgaande van 25% van € 49.000,-- (nieuwe norm) is € 12.250,--
Hiermee kunnen nog circa 9 aanvragen verstrekt worden. Mogelijk kunnen in de praktijk meer aanvragen verstrekt worden op basis van de bestedingsruimte, omdat niet iedereen het maximale bedrag aanvraagt.
Daarnaast komen in de loop der tijd ook aflossingen terug naar het revolverend fonds.
Naar verwachting kunnen we met de huidige bestedingsruimte tot en met 2022 mee vooruit.

Concluderend, om starters optimaal te kunnen blijven ondersteunen en gelijke tred te houden met omliggende gemeenten, wordt geadviseerd om aan te (blijven) sluiten bij de provinciale richtlijnen.

a. *Financieel*
Het bedrag dat Gemeente Beesel momenteel nog kan uitgeven is € 113.546,69 (peildatum 13-4-2021).
Uitgaande van een gemiddelde van 5 aanvragen per jaar is dit toereikend.

Aan dit voorstel zijn niet direct financiële gevolgen verbonden.
Doordat de maximale hoogte van de starterslening wordt verhoogd, kan het zijn dat de beschikbare middelen eerder zijn uitgeput.
De uitvoering van de startersregeling verzorgt SVn. Daardoor is met de uitvoering van de startersregeling beperkte ambtelijke capaciteit gemoeid.

b. *Juridisch*
Om aan te sluiten bij de bedragen die de Provincie hanteert, dient de Verordening Startersleningen Gemeente Beesel 2020 te worden ingetrokken en de Verordening Starterslening gemeente Beesel 2021 te worden vastgesteld.
We maken dit bekend in het Gemeenteblad (op www.overheid.nl).

c. *Risico's*
De risico's zijn benoemd in de bovenstaande financiële paragraaf.

Het verstrekken van leningen brengt voor de gemeente beperkte risico's met zich mee op het moment dat niet meer aan de betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Dit risico is beperkt omdat de woningen worden verkocht onder NHG.

6. Visie Blij in Beesel
Het voorstel sluit aan bij de speerpunten 'fijn wonen' en 'jong'.

7. Toegankelijkheid
Het voorstel draagt bij aan het meer toegankelijk maken van de koopmarkt voor starters.

8. Duurzaamheid
n.v.t.

Bijlagen
1. Raadsbesluit inclusief verordening Starterslening Gemeente Beesel 2021
2. Verordening starterslening gemeente Beesel 2021