

Portefeuillehouder: W. Weerts
Datum collegevergadering: 5 november 2024
Datum commissievergadering: 26 november 2024
Datum raadsvergadering: 16 december 2024

1. Onderwerp

Voorstel tot aanpassing starterslening (energiebesparende maatregelen en maximaal budget)

2. Voorstel

Voorgesteld besluit:

- De 'Verordening starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul in samenwerking met provincie Limburg 2021' aan te passen voor wat betreft het toevoegen van energiebesparende maatregelen en het beschikbare gemeentelijke budget;
- Daartoe het bijgevoegde Wijzigingsbesluit Verordening starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul in samenwerking met Provincie Limburg 2021 vast te stellen.

3. Inleiding

Op 22 januari 2024 ontvingen we een brief van de Provincie Limburg met daarin de aanbeveling om een energiebespaarbudget (hierna: EBB) op te nemen in onze Verordening voor de Starterslening. Met het EBB kan een aanvullend bedrag tot maximaal 106% van de koop-aaneemsom worden geleend (in de vorm van een bouwdepot) voor het verduurzamen van de woning met door de Nationale Hypotheekgarantie vastgestelde energiebesparende maatregelen.

Uit de informatie van de provincie blijkt dat slechts 16% van de starters de Starterslening gebruikt voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen. Om verduurzaming te stimuleren geeft de Provincie aan dat gemeenten een koppeling kunnen maken met het EBB van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Hierdoor kunnen starters een hogere lening afsluiten om energiebesparende maatregelen te treffen. De verordening Startersleningen Provincie Limburg geeft gemeentes de ruimte om het EBB op te nemen in de gemeentelijke verordening Startersleningen.

Daarnaast is gebleken dat bij de aanpassing van de verordening starterslening in 2022 per abuis het verkeerde bedrag is opgenomen bij het maximale beschikbare gemeentelijke budget (artikel 3 lid 1 van de verordening). Hierbij is ten onrechte een bedrag van € 12.000 in mindering gebracht. In de verordening is in 2022 een bedrag opgenomen van € 449.000 terwijl dit moest zijn €461.000. Dit laatste bedrag is gebaseerd op het bedrag dat de gemeenteraad bij het vaststellen van de oorspronkelijke verordeningen in 2021 reeds beschikbaar heeft gesteld (€ 245.000 voor de verordening die we samen met de provincie uitvoeren en € 265.000 voor de eigen gemeentelijke verordening). Die laatste verordening is in 2022 door de gemeenteraad ingetrokken omdat deze overbodig was geworden en het toen nog beschikbare budget van € 216.000 is (in datzelfde raadsbesluit) overgeheveld naar de rekening courant van de verordening die we samen met de provincie uitvoeren. Er is enkel sprake van een administratieve correctie in de verordening.

Aan uw raad wordt nu voorgesteld om de actuele gemeentelijke verordening Starterslening in samenwerking met de provincie aan te passen en naast het uitbreiden hiervan met het EBB ook het juiste bedrag van het totaal beschikbare budget op te nemen.

4. Beoogd effect / doel

Het doel van de Starterslening is het leveren van financiële steun aan starters bij de aankoop van een eerste woning. Hierbij is het beoogd effect om starters zo een betere positie te geven op de woningmarkt en de doorstroming te bevorderen.

Het doel van het EBB is dat de starter een extra bedrag kan lenen voor de financiering van verduurzamingsmaatregelen aan de woning. Door dit EBB toe te voegen aan de Starterslening wordt tevens ingezet op de verduurzaming van de woningvoorraad en worden woonlasten (door hoge energieprijzen) verlaagd.

Daarnaast hebben we door het corrigeren in de verordening van het maximaal beschikbare budget ook daadwerkelijk beschikking over het bedrag dat in 2021 hiervoor beschikbaar is gesteld.

5. Argumenten

1.1. *Het voorstel past binnen het bestaand (duurzaamheids)beleid*

Volgens het Klimaatakkoord moet 20% van de woningvoorraad in 2030 aardgasvrij-gereed zijn gemaakt. Deze opgave is doorvertaald naar gemeentelijk beleid in onze Transitievisie Warmte: 1700 woningen in de gemeente Valkenburg aan de Geul moeten in 2030 aardgasvrij-gereed zijn. Daarvoor is goede isolatie van woningen nodig samen met de duurzame opwek van warmte en elektriciteit. Naast de al bestaande landelijke (bijvoorbeeld de ISDE-subsidie) en lokale regelingen (bijvoorbeeld het project Verduurzaam je Huis Valkenburg aan de Geul) kan het bereiken van deze doelstelling (aanvullend) worden gestimuleerd door de investering voor verduurzamingsmaatregelen van starterswoningen te kunnen financieren middels het EBB.

1.2. *Het EBB helpt starters bij verduurzaming en stijgende energieprijzen*

Vaak zijn starterswoningen verouderd en zijn energiebesparende maatregelen nodig. Echter, de starterslening mag alleen gebruikt worden voor de financiering van de aankoop. Indien starters gebruik maken van de starterslening mogen zij 3 jaar lang geen andere leningen afsluiten. Dat maakt het lastiger om de woning te verduurzamen. Daarbij kunnen stijgende energiekosten ook zorgen voor financiële problemen (en het risico op betalingsachterstanden). Door duurzaamheidsmaatregelen op te nemen binnen de starterslening bieden we starters de mogelijkheid om 106% van de woningwaarde te lenen. Hiervan moet 6% worden ingezet voor energiebesparende maatregelen die zijn erkend door de Nationale hypotheekgarantie. De starters krijgen 2 jaar de tijd om dit budget te gebruiken en hoeven pas na 3 jaar te beginnen met aflossen. Zo kunnen zij in de tussentijd energie besparen (door het toepassen van maatregelen) en een grotere financiële reserve opbouwen. Zo zijn ze beter bestand tegen hoge energieprijzen en stimuleren we als gemeente dat de woningvoorraad (sneller) wordt verduurzaamd.

1.3. *Starters lenen minder dan het maximale leenbedrag*

Starters kunnen via de starterslening een woning kopen van maximaal € 280.000 en maximaal € 56.000 lenen. Deze grenzen blijven ook met het EBB gehandhaafd. In de praktijk blijkt echter dat veel starters minder lenen. Zo blijkt uit de evaluatie van de Starterslening in 2023 (Raadsinformatiebuletin met registratienummer 23.79 van 14 december 2023) dat in Valkenburg aan de Geul het gemiddelde verstrekte leenbedrag door SVn € 44.635 bedroeg. Daardoor is er gemiddeld dus voldoende ruimte (ruim 11.000) om extra te lenen voor duurzaamheidsmaatregelen. Sinds de evaluatie van de Starterslening zijn er 4 startersleningen bij de gemeente aangevraagd en 2 daadwerkelijk verstrekt door Svn. Het gemiddelde aangevraagde leenbedrag bij SVn bedroeg € 47.475. Uit de cijfers van 2024 blijkt dus dat de hoogte van het gemiddelde leenbedrag in 2024 is toegenomen ten opzichte van de evaluatie die betrekking had op de periode juli 2021 tot en met november 2023. Dit heeft te maken met de gestegen woningprijzen. Niettemin blijft voldoende substantiële leenruimte over voor één of meer verduurzamingsmaatregelen (bijvoorbeeld zonnepanelen en/of spouwmuurisolatie).

1.4. *Het past binnen het beschikbare budget*

Sinds de invoering van de starterslening zijn in totaal 16 leningen verstrekt. (tot 16.10.2024). Van het totale gemeentelijke budget is op dit moment nog € 307.000 beschikbaar.

1.5. *De wijziging is makkelijk door te voeren*

Voor het toevoegen van duurzaamheidsmaatregelen aan de gemeentelijke verordening Starterslening is een wijzigingsbesluit nodig. Dit wijzigingsbesluit wordt verwerkt in de bestaande verordening en deze komt als geconsolideerde versie op www.overheid.nl te staan.

Het wijzigingsbesluit dat uw raad moet vaststellen en de geconsolideerde versie van de verordening zijn opgenomen als bijlagen bij dit raadsvoorstel.

Als randvoorwaarde blijft gelden dat de maximale koop(aanneem)som per woning € 280.000 bedraagt en de maximale hoogte per afgesloten starterslening € 56.000 bedraagt. Het toetsen van de (erkende) maatregelen gebeurt vervolgens door de SVn, dit brengt geen extra kosten of taken met zich mee voor de gemeente. De aangepaste verordening is afgestemd met SVn en akkoord bevonden.

2.1. De raad moet de wijziging vaststellen

Het invoeren van de Starterslening komt voort uit het actieprogramma van de lokale Woonvisie (vastgesteld in december 2019). De raad heeft de gemeentelijke verordening vervolgens vastgesteld. Tussentijdse wijzigingsbesluiten van verordeningen moeten door uw raad worden genomen.

2.2 Administratieve correctie is nodig

Om het maximaal beschikbare budget voor startersleningen dat in 2021 door uw raad beschikbaar is gesteld, rekening houdende met het wijzigingsbesluit in 2022, ook daadwerkelijk te kunnen gebruiken is een administratieve correctie van de verordening nodig. In artikel 3 lid 1 wordt het bedrag vervangen van € 449.000 door € 461.000.

6. Kanttekeningen/Risico's

1.1. Starters kunnen ook gebruik maken van de renteloze lening Warmtefonds

Vanaf dit jaar kunnen woningeigenaren met een verzamelinkomen tot € 60.000 via het Warmtefonds een 0-procent lening krijgen. Daarmee is de vraag of het EBB nog interessant is voor de starters. Ambtelijk is deze vraag voorgelegd aan SVn. SVn geeft aan dat zij in de praktijk desondanks een behoefte zien aan het EBB. Er zijn enkele verschillen tussen het EBB en Warmtefonds en de verschillende regelingen kunnen om verschillende redenen voor verschillende personen interessant zijn. Om zo veel mogelijk mensen (waaronder starters) te kunnen bedienen, is het verstandig om als gemeente stimuleringsregelingen te hebben die breed inzetbaar zijn.

De aanvraag van EBB is eenvoudig want wordt gecombineerd met de starterslening waardoor dan niet een aparte aanvraag hoeft te worden gedaan. Daarnaast biedt het EBB flexibiliteit in de vorm van een budget dat wel wordt vastgesteld, maar waarvoor de starter nog 2 jaar de tijd heeft om dat in te zetten. De starter hoeft bij het EBB (anders dan bij het Warmtefonds) dus niet op voorhand in beeld te hebben welke duurzaamheidsmaatregelen hij of zij aan de woning wil uitvoeren. Daarnaast start de afbetaling van de Warmtefondslening vaak direct, bij het EBB pas na 3 jaren. De Warmtefondslening zal veelal ook eerder moeten zijn afbetaald (dus kortere looptijd), met dan ook een hogere maandelijkse aflossing, dan de starterslening. Het zal dus van de persoonlijke situatie en voorkeuren van de starter afhangen welke lening de voorkeur geniet. Door het EBB aan te bieden heeft de starter meer leenmogelijkheden.

1.2 Het budget kan eerder op zijn

Omdat door het toevoegen van EBB het maximale leenbedrag omhoog gaat, is het beschikbare budget eerder op. Dit is echter geen probleem omdat we bij de Provincie opnieuw trekkingsrechten hebben aangevraagd. Zie voor meer uitleg hierover ook paragraaf 7 van dit voorstel. Mocht de provincie geen trekkingsrechten beschikbaar stellen of een lager bedrag toekennen dan is dat op zich nog geen probleem. Op dit moment hebben we (samen met de provincie) nog circa € 540.000 beschikbaar en kunnen we nog minimaal 9 startersleningen verstrekken (uitgaande van het maximale leenbedrag van € 56.000). Voor uw beeldvorming: in 2023 zijn 9 leningen verstrekt door SVn en in 2024 tot nu toe 2.

1.3 Er zijn weinig betaalbare koopwoningen beschikbaar

Voor de maximale koopsom zijn in onze gemeente weinig woningen beschikbaar, daarvan is ons college zich bewust. Bij nieuwbouwprojecten - waarin starterswoningen zijn geprogrammeerd - sturen wij op een maximale koopprijs van € 280.000 v.o.n. Daarnaast gaan we in het kader van het Programma wonen (dat in 2025 wordt opgesteld) onderzoeken of een aanpassing (verhoging) van de



maximale koopsom voor onze gemeente noodzakelijk en haalbaar is. Daarover wordt uw raad - indien aan de orde - apart geïnformeerd.

7. Financiën

Van het totale gemeentelijke budget van € 461.000 is op dit moment nog € 307.000 beschikbaar. Bij het invoeren van onze verordening starterslening in 2021 hebben we zogenaamde trekkingsrechten bij de provincie Limburg aangevraagd. Zoals waarschijnlijk bij u bekend is, financieren we zelf 25% van elke lening en de provincie Limburg 75%. De Provincie heeft aangegeven dat ze hun budget pas verhogen als de ondergrens van het provinciaal budget in zicht is. Deze ondergrens ligt op € 200.000. Op dit moment is nog provinciaal budget beschikbaar van € 233.000. Vandaar dat ons college heeft besloten om reeds extra trekkingsrechten aan te vragen bij de Provincie. In november 2024 gaat Provinciale Staten een besluit nemen over het toekennen van extra provinciaal budget vandaar dat we voor die tijd onze aanvraag hebben ingediend (ook omdat het budget vorige keer snel op was). We zullen u z.s.m. informeren over het besluit van de Provincie over onze aanvraag trekkingsrechten.

8. Uitvoering

Na raadsbesluit volgt een publicatie van het wijzigingsbesluit en de geconsolideerde versie van de verordening starterslening.

9. Communicatie

Via onze eigen reguliere kanalen zoals de Mazjerang en social media besteden we aandacht aan de starterslening. Waarschijnlijk bereiken we daarmee niet specifiek de doelgroep maar wel hun sociale omgeving. Behalve tekstueel ontwikkelen we daarbij ook visuele content om extra aandacht te trekken, vooral onder de jongere doelgroep. Die visuele content (in de vorm van bijvoorbeeld een advertentie met Qr-code die naar de website leidt met meer informatie) zullen we een aantal keren per jaar herhalen om extra aandacht te genereren.

Om de specifieke doelgroep te bereiken, zetten we intermediairs in die rechtstreeks contact hebben met starters op de woningmarkt, zoals platforms waarop de doelgroep zoekt naar beschikbare woningen (makelaars), hypotheekadviseurs of banken. Mogelijk bieden ook de grootste werkgevers in de regio een platform om de doelgroep te bereiken. Beschikbaarheid van woningen en een prettige leefomgeving is voor een werkgever een manier om werknemers aan je te binden.

10. Bijlagen

B1: Brief provincie 22 januari 2024 (aanbeveling toevoegen energiebespaarbudget)

B2: Wijzigingsbesluit verordening

B3: Volledige tekst aangepaste verordening met zichtbare wijzigingen ten opzichte van de geldende verordening.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 5 november 2024;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 26 november 2024;

Gelet op het bepaalde in de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B e s l u i t :

- De ‘Verordening starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul in samenwerking met provincie Limburg 2021’ aan te passen voor wat betreft het toevoegen van energiebesparende maatregelen en het beschikbare gemeentelijke budget.
- Daartoe het bijgevoegde Wijzigingsbesluit Verordening starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul in samenwerking met provincie Limburg 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 16 december 2024.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter