

**Raadsvergadering
15-12-2020**

Agendapunt:

Voorstel tot vaststelling verordening Starterslening gemeente Maasgouw 2020

Van:	<i>College (portefeuillehouder Snijckers)</i>
Voorstel:	Voorgesteld wordt om: 1. de verruiming van de startersleningen vast te stellen conform de provinciale richtlijnen; 2. In artikel 2, lid 1 sub b van de verordening wordt het bedrag gewijzigd in de maximale koopsom/aanneemsom als bedoeld in artikel 10, lid 1 van de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg'; 3. In artikel 5, lid 8 van de verordening wordt het bedrag gewijzigd in de maximale hoogte van de starterslening als bedoeld in artikel 9 van de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg'. 4. de verordening 'Starterslening gemeente Maasgouw 2019' van 20 augustus 2019 in te trekken.
Bijlagen:	<u>Bijgevoegd:</u> 1. conceptverordening Starterslening gemeente Maasgouw 2020 <u>Ter inzage:</u>

*Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,*

Toelichting

Voorstel tot vaststelling verordening Starterslening gemeente Maasgouw 2020

Inleiding:

In Maasgouw is het sinds 2012 mogelijk om personen die voor de eerste maal een woning kopen (de zogenaamde starters) in aanmerking te laten komen voor aanvullende financiering via de gemeente. Met de startersregeling kunnen koopstarters een steun in de rug krijgen bij de aankoop van de eerste woning mede omdat hiermee de doorstroming vanuit een huurwoning wordt gestimuleerd.

De maximale koopsom bedroeg destijds € 170.000. Deze werd in 2016 met een wijziging van de verordening verhoogd tot € 173.000 waarbij tevens het maximale leenbedrag overeenkomstig de provinciale regeling werd verhoogd van € 30.000 tot € 37.000. Daarmee kreeg de te bereiken doelgroep meer financiële ruimte en keuzemogelijkheden.

Vervolgens heeft de provincie in 2018, bij de behandeling van het voorstel om de starterslening tot 2023 te verlengen besloten om de maximale koopsom van een woning opnieuw te verhogen; in dit geval naar € 185.000,-.

Vorig jaar is daarop vanuit Maasgouw het verzoek aan Gedeputeerde Staten gedaan om deze koopsom extra te verhogen naar € 210.000, gezien de situatie op de lokale koopwoningmarkt voor startende huiseigenaren.

De aan dit verzoek ten grondslag liggende redenen zijn de stijgende huizenprijzen en het beperkte aanbod voor met name starters.

Dit verzoek is vervolgens door de provincie ingewilligd waarna de raad op 20 augustus 2019 de op dit onderdeel gewijzigde verordening heeft vastgesteld.

In navolging hiervan heeft de provincie in april 2020 de maximale koopsom verhoogd naar € 225.000 en de maximale starterslening te verhogen naar € 45.000.

Dit voorstel heeft betrekking op het aanpassen van beide bedragen (maximale koopsom en maximale starterslening), overeenkomstig de aanpassingen die de provincie doorvoert.

Tevens wordt voorgesteld om toekomstige provinciale wijzigingen op deze beide onderdelen automatisch van kracht te laten zijn op de Maasgouwse verordening om op deze wijze starters optimaal te ondersteunen en te voorkomen dat gewijzigde bedragen niet elke keer opnieuw aan de raad moeten worden voorgelegd maar per direct kunnen worden geëffectueerd.

Beslispunten:

1. de verruiming van de startersleningen vast te stellen conform de provinciale richtlijnen;
2. In artikel 2, lid 1 sub b van de verordening wordt het bedrag gewijzigd in de maximale koopsom/aanneemsom als bedoeld in artikel 10, lid 1 van de Verordening Startersleningen Provincie Limburg;
3. In artikel 5, lid 8 van de verordening wordt het bedrag gewijzigd in de maximale hoogte van de starterslening als bedoeld in artikel 9 van de Verordening Startersleningen Provincie Limburg.
4. de verordening Starterslening gemeente Maasgouw van 20 augustus 2019 in te trekken.

Argumenten:

1.1 hiermee wordt de starterslening als stimuleringsinstrument voor de lokale woningmarkt nadrukkelijk ingezet;

1.2 met een verhoging van zowel de maximale koopsom van een woning als de maximale starterslening krijgt een starter een verruimde mogelijkheid om zijn intrede op de koopwoningmarkt te doen;;

4.1 de raad is het bevoegde bestuursorgaan om een lokale verordening vast te stellen dan wel in te trekken;

Kanttekeningen:

n.v.t.

Samenhang met andere Beleidsdocumenten:

Dit voorstel past binnen de uitgangspunten van het Coalitieakkoord Maasgouw 2018-2022 om Maasgouw als een aantrekkelijke woongemeente te faciliteren en te presenteren.

Communicatie:

Nadat de nieuwe verordening is vastgesteld wordt deze gepubliceerd op zowel de gemeentelijke website als op de website van SVn. De verruimde starterslening zal daarnaast via afzonderlijke publicaties onder de aandacht van belangstellenden worden gebracht.

Bovendien wordt de voorgestelde wijziging van de verordening gepubliceerd in het Gemeenteblad en op Overheid.nl, overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 139 en 140 van de Gemeentewet.

Financiën

Aan dit voorstel zijn geen directe financiële consequenties verbonden. Wel kan het zijn dat het huidige, beschikbare gemeentelijke budget van € 87.000,00 eerder is uitgeput door de verhoging van de maximaal te verkrijgen lening. In de praktijk blijkt echter dat momenteel de gemiddelde lening lager dan de maximale lening is.

Voor de financiering van de startersleningen is de gemeente afhankelijk van de cofinanciering door de provincie. In verband met de in dit voorstel behandelde wijzigingen is het provinciale krediet met 7 miljoen euro verhoogd. De provinciale regeling loopt nog tot 1 januari 2024 waarna deze wordt geëvalueerd.

Een starterslening wordt voor 75 % door de provincie Limburg en 25 % door de gemeente voorgefinancierd. Dit betekent dat het gemeentelijk aandeel van 25 % in de maximaal te verkrijgen starterslening (€ 45.000) € 11.250 bedraagt. Een -revolvent- aandeel dat op termijn weer terug vloeit naar de gemeenterekening bij SVn.

Voor wat betreft een mogelijk door de gemeente te lopen financieel risico wordt nog het volgende opgemerkt. Als er sprake is van een verliesdeclaratie op een starterslening - bijvoorbeeld ingeval van een gedwongen verkoop - dan zal SVn deze declaratie geheel afwikkelen en garandeert de gehele terugbetaling. Een deelnemer krijgt daarmee haar uitgeleende geld terug. SVn -niet de gemeente- vestigt daartoe het recht van tweede hypotheek voor de Starterslening. De gemeente kan er dus vanuit gaan dat zij haar ingelegde gelden terug krijgt. Het risico van de gemeente beperkt zich tot de eventueel gemiste rente (als starter geen rente kan betalen). Daarvoor is in de begroting een voorziening opgenomen vanuit de post 'Dubieuze debiteuren'.

Planning en uitvoering:

Na vaststelling van de verordening door de raad wordt deze gepubliceerd en toegezonden aan de provincie Limburg als medefinancier en SVn als uitvoerende organisatie. Vanaf 1 januari 2021 treedt deze dan in werking.

Bijlagen:

1. Bijlage 1 conceptverordening Starterslening gemeente Maasgouw 2020.

Team: Fysiek Domein

Raadsvergadering 15-12-2020

BESLUIT

Vaststelling verordening Starterslening gemeente Maasgouw 2020

De raad van de gemeente Maasgouw,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders

B E S L U I T :

1. de verruiming van de startersleningen vast te stellen conform de provinciale richtlijnen;
2. In artikel 2, lid 1 sub b van de verordening wordt het bedrag gewijzigd in de maximale koopsom/aanneemsom als bedoeld in artikel 10, lid 1 van de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg';
3. In artikel 5, lid 8 van de verordening wordt het bedrag gewijzigd in de maximale hoogte van de starterslening als bedoeld in artikel 9 van de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg';
4. de verordening 'Starterslening gemeente Maasgouw 2019' van 20 augustus 2019 in te trekken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maasgouw,
d.d. 15-12-2020.

De raad voornoemd;
De griffier,

De voorzitter,

G.H. Bakkes

S.H.M. Strous