\ gemeente
voerendaal

Raadhuisplein 1
6367 ED Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal

T 045 - 575 33 99
F 045 - 575 11 95
E info@voerendaal.nl
W voerendaal.nl

\ Raadsvoorstel

Zaak 73540

Onderwerp: Verordening Startersleningen Voerendaal 2020

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Thomas

Datum Raad: 04-06-2020

Nummer:

\ Samenvatting
Naar aanleiding van een ingediende motie en een aangenomen motie inzake de verruiming van de huidige Verordening Startersleningen Voerendaal 2013 wordt deze vervangen door de nieuwe Verordening Startersleningen Voerendaal 2020. Daarmee wordt de maximale koopsom verhoogd naar € 225.000,-- én het maximale leenbedrag wordt verhoogd naar € 45.000,-- in lijn van de nieuwe Verordening Startersleningen Provincie Limburg, welke is vastgesteld op 6 april jl.

\ Conceptbesluit
In te stemmen met het vaststellen van de Verordening Startersleningen Voerendaal 2020, onder intrekking van de Verordening Startersleningen Voerendaal 2013.

\ Grondslag
Gemeentewet

\ Aanleiding
Gemeente Voerendaal neemt sinds 2007 deel aan de Starterslening, welke is ondergebracht bij de uitvoeringsorganisatie Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De Starterslening helpt starters bij het financieren van hun eerste koopwoning, door een lening te verstrekken tot maximaal 20% van de maximale koopsom. De huidige Starterslening is de eerste drie jaren renteloos en aflossingsvrij. Dit biedt de starters extra financiële ruimte de eerste 3 jaar. De fiscale regels zijn echter sinds 2013 aangescherpt. Om fiscaal in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek dient men vanaf het moment van aangaan van de lening te beginnen met aflossen. Daarom heeft SVn de Combinatielening geïntroduceerd. Hierop worden de maandelijkse aflossingen die men formeel doet op de Starterslening bijgeboekt. Het totale geleende bedrag blijft dus altijd gelijk, maar wordt de eerste 3 jaar deels van de Starterslening overgeboekt naar de Combinatielening. Na 3 jaar begint de starter pas daadwerkelijk zijn Starterslening (hiervan zijn al 3 jaar afgeboekt) en de opgebouwde Combinatielening af te lossen. De aflossingen zijn gebaseerd op een annuïteit en zullen dus in het begin van de looptijd laag zijn, zodat de opgebouwde schuld in de Combinatie lening gering is.

In de raadsvergadering van 4 juli 2019 is naar aanleiding van een ingediende motie toegezegd om in de begroting van 2020 de mogelijk financiële gevolgen van een verhoging van de maximale koopsom naar € 210.000,-- op te nemen.

Vervolgens zou aan de raad het voorstel om de maximale koopsom in de gemeentelijke verordening te verhogen naar € 210.000,-- worden voorgelegd.

Ondertussen heeft Provincie Limburg in 2019 een Voortgangsrapportage Starterslening opgesteld. De conclusie en aanbevelingen hieruit zijn opgenomen in de “Terugblik Agenda Limburgse Woningmarkt en doorkijk nieuwe Limburgse Agenda Wonen“, die op 12 november 2019 aan Provinciale Staten is aangeboden. Hierin wordt aangegeven dat gedacht wordt aan het verhogen van de maximale koopsom voor het verkrijgen van een starterswoning van € 185.000,00 naar € 210.000,00 en dat daarvoor in Q1-2020 een aantal verbetervoorstellen voor de Startersregeling zullen worden voorgelegd aan Provinciale Staten. Na ambtelijk overleg met Provincie Limburg is besloten om de wijziging van de Provinciale Verordening af te wachten en de aanpassing van de gemeentelijke verordening hierop te laten aansluiten.

In de raadsvergadering van 13 februari 2020 is de motie “ophoging waarde woning om in aanmerking te komen voor starterslening” aangenomen. Hierin werd het college verzocht om: “In de eerstvolgende raadscyclus nadat Provinciale Staten besloten hebben de regeling op te rekken naar € 225.000,--, een raadsvoorstel aan de raad voor te leggen waarin in de verordening ‘Verordening Startersleningen Voerendaal 2013’ het bedrag voor bestaande koopwoningen in Voerendaal is opgehoogd tot een waarde van € 225.000,-- om de doorstroming te bevorderen”.

Provinciale Staten hebben op 6 april jl. ingestemd met het Statenvoorstel Voortgangsrapportage 2019 en verbetervoorstellen Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis! "Provincie Limburg 2016. Daarmee is een nieuwe Provinciale verordening genaamd “Verordening Startersleningen Provincie Limburg” aangenomen, waarin de maximale koopsom verhoogd is naar € 225.000,-- én het maximale leenbedrag verhoogd is naar € 45.000,--.

Wij verzoeken de raad in te stemmen met een nieuwe gemeentelijke verordening genaamd “Verordening Startersleningen Voerendaal 2020”, waarmee de maximale koopsom verhoogd wordt naar € 225.000,-- én het maximale leenbedrag verhoogd wordt naar € 45.000,-- in lijn van Verordening Startersleningen Provincie Limburg. De raad wordt tevens verzocht de oude Verordening Startersleningen Voerendaal 2013 in te trekken.

\ Doel
De mogelijkheden voor koopstarters binnen de koopwoningmarkt vergroten en daarmee tevens de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

\ Argumenten
- Het is voor starters nog steeds moeilijk om toe te treden tot de koopwoningmarkt vanwege de aangescherpte eisen bij het verlenen van een hypotheek. De starterslening verhoogt de mogelijkheden voor deze groep.

- Gezien de demografische ontwikkeling / vergrijzing binnen gemeente Voerendaal is het gewenst om jonge inwoners te behouden en aan te trekken. De starters die tot nu toe gebruik hebben gemaakt van de starterslening binnen de gemeente Voerendaal zijn gemiddeld 28 jaar oud.

- Doordat starters regelmatig een huurwoning achter laten, ontstaat er doorstroming op de woningmarkt.

De groep starters uit het onderzoek “Voerendaalse woningbehoefte in beeld” bestond voor 42% uit potentiële koopstarters die op dat moment een woning huurden.

- De Verordening Startersleningen Voerendaal 2013 wordt vervangen door de nieuwe Verordening Startersleningen Voerendaal 2020. Vanaf 2013 hebben er wijzigingen plaatsgevonden ten aanzien van de behandeling van aanvragen en het type lening dat wordt afgesloten. Met de wijzigingen van de maximale koopsom en het maximale leenbedrag is het duidelijker om al deze aanpassingen in een nieuwe verordening op te nemen in plaats van wijzigingen in de bestaande verordening door te voeren.

\ Kanttekeningen
Een Starterslening is geborgd met een Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit betekent dat een eventueel verlies van declaratie van deze lening door NHG zal worden gecompenseerd. Per 1 januari 2014 zijn de regels van de NHG gewijzigd. De geldverstrekkers (in geval van de starterslening Provincie en Gemeenten) dragen voortaan een eigen risico van 10%. SVn heeft daarop toegezegd dit eigen risico van de deelnemende partijen uit het eigen vermogen van SVn te dekken. Deze toezegging loopt tot 1 januari 2021. In het najaar van 2020 zal duidelijk moeten worden of deze toezegging voortgezet gaat worden. Indien blijkt dat dit niet het geval is, dan zal een advies aan de raad worden voorgelegd om de starterslening al dan niet voort te zetten met in achtneming van het eigen risico.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument
Woonvisie gemeente Voerendaal 2017-2020

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties
Financiën
Op verzoek van de raad is voor de begroting 2020 reeds beoordeeld of het beschikbare krediet van gemeente Voerendaal voor de Starterslening verhoogd dient te worden bij het verhogen van de maximale koopsom naar € 210.000,--. Er is toen geconcludeerd dat er geen verhoging van het krediet nodig is.

Met het voorliggende voorstel worden de mogelijkheden voor een starterslening verhoogd naar de maximale koopsom van € 225.000,-- én wordt het maximale leenbedrag verhoogd van € 37.000,-- naar € 45.000,--.
Hierdoor is een nieuwe beoordeling van het beschikbare krediet nodig.

De volgende gegevens zijn gebruikt bij de beoordeling van de toereikendheid van het reeds beschikbare krediet met als peildatum 20 maart 2020:

- Bestedingsruimte van het krediet van gemeente Voerendaal: € 157.649,08 De bestedingsruimte is het totale krediet minus de lopende aanvragen voor een starterslening.

- gemiddeld 3 tot 4 leningen per jaar vanaf 2015

- per lening wordt gemiddeld € 29.400,-- geleend, ofwel gemiddeld 80% van maximale leenbedrag van € 37.000,--

- Volgens Funda beschikbaar op de koopwoningmarkt binnen gemeente Voerendaal:
  - 4 woningen < € 185.000,--
  - 9 woningen < € 225.000,--

- het betreft een revolverend fonds. Maandelijks groeit het krediet door ontvangst van rente en aflossingen met circa € 400,--. Daarnaast wordt er regelmatig extra afgelost. Vanaf de eerste verstrekte lening in 2008 tot op heden is er ruim een ton afgelost. Deze inkomsten komen opnieuw beschikbaar voor andere leningen.

- de startersleningen worden voor 75% gefinancierd door Provincie Limburg en voor 25% door gemeente Voerendaal.

Bij de beoordeling gaan we uit van:
- het beschikbare aantal woningen neemt bij verhoging van de maximale koopsom toe met 4 naar 9 woningen. Uitgaande dat dit een verdubbeling van het aantal leningen zou veroorzaken, zouden er jaarlijks 8 leningen worden verstrekt.

- per lening wordt er gemiddeld 80% van het maximale leenbedrag verstrekt.
  € 45.000,-- x 80% = € 36.000,--
  € 36.000,-- x 8 leningen = 288.000,-- per jaar.
  25% van krediet gemeente Voerendaal: 25% x € 288.000,-- = € 72.000,-- per jaar.

Met een bestedingsruimte van € 157.649,08 is er geen reden om op dit moment het reeds beschikbare krediet van gemeente Voerendaal bij SVn te verhogen. Zelfs niet met de verhoging van de maximale koopsom en het maximale leenbedrag.
Bij iedere aanvraag wordt door de behandelaar binnen gemeente Voerendaal het krediet gecheckt. Indien deze oordeelt dat het krediet ophoging behoeft, wordt dat signaal opgepakt en uitgewerkt in hetzij een separaat raadsvoorstel, hetzij een voorstel verwerkt in de begroting van het komend jaar.

Juridisch
De Starterslening, die wordt verstrekt door SVn is in het verleden beoordeeld door Deloitte Accountants. Deze concludeerden dat de Starterlening niet strijdig is met de Wet Fido (financiering decentrale overheden), waarin wordt gesteld dat het aangaan van leningen en het uitzetten van middelen en het verlenen van waarborgen en garanties uitsluitend zijn toegestaan voor de uitoefening van de publieke taak.

Organisatorisch
Dit voorstel kent geen organisatorische consequenties.

\ Uitvoering
De intrekking van de oude en vaststelling van de nieuwe verordening zal bekend worden gemaakt in het elektronisch gemeenteblad, waarna deze in werking treedt. Verder zal op de gemeentelijke website de informatie over de Starterslening worden geactualiseerd.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

De secretaris	De burgemeester
C.J.H.M. Janssen	**W. Houben**

\ Bijlagen
Verordening Startersleningen Voerendaal 2020