

\ Raadsvoorstel

Zaak 290218

Onderwerp:	Verordening Starterslening Voerendaal 2023
Openbaarheid:	Openbaar
Portefeuillehouder:	Wethouder Braun
Datum Raad:	8 december 2022

\ Samenvatting

Naar aanleiding van ontwikkelingen op de koopwoningmarkt en gelet op de verruimde co-financieringsmogelijkheden die de provincie Limburg op 26 april 2022 heeft vastgesteld, wordt wederom door het vervangen van de huidige Verordening Startersleningen Voerendaal 2020 door de nieuwe Verordening Startersleningen Voerendaal 2023 hiermee in de pas gelopen. Daarmee wordt de maximale koop(/-aanneem)som verhoogd wordt naar maximaal € 280.000,-- én het maximale leenbedrag verhoogd wordt naar € 56.000,-- inclusief eventuele 6% duurzaamheidsinvesteringen.

\ Conceptbesluit

De raad besluit in te stemmen met:

1. De Verordening Startersleningen Voerendaal 2023 vast te stellen, onder intrekking van de Verordening Startersleningen Voerendaal 2020.

\ Grondslag

Gemeentewet en Verordening Starterslening Provincie Limburg zoals laatstelijk gewijzigd bij besluit van 26 april 2022.

\ Aanleiding

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 zo mogelijk te behouden en aan te trekken. De paar starters die de laatste drie jaren gebruik hebben gemaakt van de starterslening binnen de gemeente Voerendaal zijn gemiddeld 25 jarigen.

- De Verordening Startersleningen Voerendaal 2020 wordt vervangen door de nieuwe Verordening Startersleningen Voerendaal 2023. Vanaf 2020 hebben er wijzigingen plaatsgevonden ten aanzien van de behandeling van aanvragen en het type lening dat wordt afgesloten. Met de wijzigingen van de maximale koop(/aanneem)som 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.

-Gezien de huidige stijgende energieprijzen, stijgende materiaalprijzen, in combinatie met dat een starter elders lastig of niet kan financieren, is de vraag actueel of deze ook mee gefinancierd kunnen worden. Door de spreken over maximale koop(/aanneem)som kan dit.

-Landelijk is afgesproken met SVn, om met in acht name van de maximale koop(/aanneem)som (€ 280.000,-) indien van toepassing, tot 6% aan verduurzamingsinvesteringen mee te financieren. Dus mits de maximale koopsom niet wordt overschreden. Dit wordt ook de nieuwe verordening vastgelegd.

\ Doel

De regelgeving qua maximale koopsom en maximaal leenbedrag aan te passen aan de ontwikkelingen koopwoningmarkt.

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

\ Argumenten en kanttekeningen

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 zo mogelijk te behouden en aan te trekken. De paar starters die de laatste drie jaren gebruik hebben gemaakt van de starterslening binnen de gemeente Voerendaal zijn gemiddeld 25 jarigen.

- De Verordening Startersleningen Voerendaal 2020 wordt vervangen door de nieuwe Verordening Startersleningen Voerendaal 2023. Vanaf 2020 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.

Gezien de huidige stijgende energieprijzen, stijgende materiaalprijzen, in combinatie met dat een starter elders lastig of niet kan financieren, doet zich de vraag vaker voor of deze ook me gefinancierd kunnen worden.

Landelijk is afgesproken met SVn dat bovenop op de maximale koop(/aanneem)som tot 6% aan verduurzamingsinvesteringen mee worden gefinancierd. Dit wordt ook ook de nieuwe verordening vastgelegd.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Omgevingsvisie Voerendaal

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Met het voorliggende voorstel worden de mogelijkheden voor een starterslening met € 55.000,- verhoogd naar de maximale koop(/aanneem)som van € 280.000,-- (én wordt het maximale leenbedrag verhoogd van € 45.000,-- naar € 56.000,--).

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 1 augustus 2022:

- de bestedingsruimte van het krediet van gemeente Voerendaal is (afgerond) € 224.000,-- ; de bestedingsruimte is het totale krediet minus de lopende aanvragen voor een starterslening. De bestedingsruimte van de provincie is (afgerond): € 434.000,--;
- gemiddeld 3 tot 4 leningen per jaar vanaf medio 2013 tot medio 2022 (totaal voor 31 adressen); de laatste drie jaren, telkens maar 1 starterslening verstrekt.
- per lening (aandeel gemeente [25%]) is tot nu toe gemiddeld € 7600,-- geleend;
- Volgens het aanbod via “Funda” op de koopwoningmarkt binnen gemeente Voerendaal is qua betaalbaar segment veelal sprake van woningen in de prijsklasse tussen de € 250.000,-- en € 300.000,--
- het betreft een revolverend fonds. Maandelijks groeit het krediet door ontvangst van rente en aflossingen van nog 17 adressen met openstaande leningen met circa € 300,--. Daarnaast wordt er regelmatig extra afgelost. Van het gemeentelijk aandeel in de uitgeleend hoofdsom (afgerond € 240.000) is inmiddels meer dan de helft 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 mogelijk toe met 2 naar 4 woningen. Uitgaande dat dit een verdubbeling van het aantal leningen zou veroorzaken, zouden er jaarlijks 2 à 3 leningen worden verstrekt;
- per lening wordt er gemiddeld 70% van het maximale leenbedrag verstrekt.

- € 56.000,- x 70% = € 39.200,- ;
- € 39.200,- x 3 leningen = € 117.600,- per jaar;
- 25% van krediet gemeente Voerendaal: 25% x € 117.600,- = € 29.400,- per jaar);
- indien niet het maximum van het leenbedrag wordt gehaald, is er ook nog ruimte voor de 6% extra voor verduurzaming.

Met een bestedingsruimte van (afgerond) € 224.000,-. is er geen reden om op dit moment het reeds beschikbare krediet van gemeente Voerendaal bij SVn te verhogen; aan de provincie is gevraagd om de trekkingsrechten op te plussen naar 3 maal de bestedingsruimte van de gemeente..

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.

\ Bekendmaking, uitvoering en communicatie

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

namens dezen,
de secretaris,

C.J.H.M. Janssen

Dit document is elektronisch aangemaakt en elektronisch ondertekend.