VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 08 jun 2021

NR.: RI-21-00671

Onderwerp: Verordening Starterslening Nederweert 2021	Agendapunt	**9a.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2021-31**

Voorstel:

De Verordening Starterslening Nederweert 2021 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Nederweert,

De secretaris, De burgemeester,

drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Burgemeester Op de Laak Wethouder Koolen	Afdeling Auteur	: DVL : W.L.J. Bijlmakers
Datum	: 14 april 2021		
Bijlage(n)	: Conceptverordening Starterslening Nederweert 2021 Verordening Starterslening Nederweert 2020 Financieel overzicht		

Rapportage bij Raadsvoorstel RI-21-00671 Raadsvergadering d.d. 08 jun 2021

Voorstel
De Verordening Starterslening Nederweert 2021 vast te stellen.

Inleiding
Sinds 2011 biedt de gemeente Nederweert starters een steun in de rug bij de aankoop van hun eerste woning in de vorm van een starterslening. De gemeente en de provincie financieren deze gezamenlijk. In de gemeentelijke 'Verordening Starterslening Nederweert 2020' die de raad vorig jaar heeft vastgesteld, is de maximale koopsom vastgesteld op € 225.000,-. Dit was tot voor kort in lijn met de startersverordening van de Provincie Limburg. Provinciale Staten hebben op 9 april jl. een besluit genomen om de maximale koopsom voor een woning voor een starter die in aanmerking wil komen voor een starterslening vast te stellen op € 245.000,-. De maximale lening wordt verhoogd naar € 49.000,-. De reden hiervoor is de aanhoudende stijging van de huizenprijzen. Voor meer informatie verwijzen we u naar bijlage 4.

Beoogd effect
- Starters op de koopmarkt in Nederweert een steun in de rug geven bij de aankoop van de eerste woning.
- Bevorderen van de doorstroom op de woningmarkt.

Argumenten
1.1. Er zijn nauwelijks woningen te koop die bereikbaar zijn voor starters
Het verhogen van de koopsom naar € 245.000,- vergroot de slagingskans van starters. Nederweert heeft een relatief duur huizenbestand. Dit in combinatie met de stijgende huizenprijzen is er voor de starter op de koopmarkt weinig aanbod. Op het moment van schrijven van dit voorstel stonden er in Nederweert op Funda geen woningen te koop met een koopprijs onder de € 225.000,- In de bestaande (particuliere) woningvoorraad is het aanbod erg klein. Een uitzondering vormen de woningen die door de Woningvereniging Nederweert te koop worden aangeboden (prijssegment onder de € 200.000,-).

1.2. Door stijgende bouwkosten is het moeilijk om goedkope nieuwbouwwoningen te realiseren.
Door stijgende bouwkosten en aanvullende eisen rondom duurzaam bouwen (o.a. de BENG norm) is het voor projectontwikkelaars steeds moelijker om koopwoningen voor starters te bouwen voor maximaal € 225.000,- met een mogelijkheid voor een starterslening. Door de koopsom te verhogen, ontstaat er extra ruimte om nieuwbouw koopwoningen te realiseren die binnen het bereik van de startersregeling vallen. Overigens blijft de inzet van de gemeente om met projectontwikkelaars afspraken te maken om de woningen tegen een zo laag mogelijke prijs aan te bieden.

1.3.Kopen is interessant
De rente is nog steeds erg laag. Dat maakt dat het kopen van een woning interessant is. De druk op de huurmarkt is groot en wachttijden zijn lang. Kopen is vanwege de lage rente gunstig ten opzichte van huren.

1.4 Er is geen risico voor de gemeente
De startersregeling wordt onder de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) verstrekt. Het risico van de starterslening heeft Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (Svn) op zich genomen. Daarmee loopt de gemeente geen risico.

2.1. Het instrument startersregeling functioneert goed.
Sinds de start van de regeling in 2011 zijn tot en met april van dit jaar 59 aanvullende leningen verstrekt aan starters die zonder deze hulp de stap naar een eigen woning niet hadden kunnen maken. De starterslening is een tweede hypotheek. De lening is de eerste 3 jaren maandlastenvrij. Aflossing vindt plaats door overboekingen van de Starterslening op een combinatielening. Dit betreft een administratieve overboeking. De combinatielening bevindt zich in box 3. Deze oplossing is in 2016 ontwikkeld door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (Svn) omdat er sindsdien geen aflossingsvrije hypotheken meer verstrekt mogen worden.

2.2. De verordening is in overeenstemming met de provinciale regeling.
Ons lokale beleid sluit hiermee weer aan op het beleid van de provincie Limburg. De voorliggende Verordening volgt automatisch de maximale koopsom en maximale leenbedrag van de provincie. De provincie wil jaarlijks de maximale koopsom in de provinciale verordening indexeren aan de hand van de stijging van de Limburgse woningprijzen. Bij een mogelijke daling van de woningprijzen wordt de maximale koopsom voor minimaal een jaar bevroren.

Uitvoering
De uitvoering van de regeling ligt bij Svn.

Communicatie en participatie
Svn en de provincie Limburg zijn geraadpleegd en zijn over dit besluit geïnformeerd. De nieuwe Verordening publiceren we op de voorgeschreven wijze. Verder informeren we de starter via de gebruikelijke wegen (Gemeentecontact, website, social media) over de mogelijkheden van een aanvullende lening.

Het voorstel heeft geen financiële gevolgen. In 2011 heeft de raad een budget van € 500.000,- beschikbaar gesteld voor startersleningen. Geld dat via aflossingen en rente terugkomt, kunnen we opnieuw voor startersleningen inzetten (revolverend). Per 15 april 2021 bedroeg het saldo van de gemeenterekening € 209.568,25. De provincie zet hier trekkingsrechten tegenover op basis van de verdeelsleutel 25% - 75%. Voorlopig is er nog voldoende budget aanwezig om startersleningen te kunnen verstrekken. Omdat de maximale hoogte van de starterslening wordt verhoogd naar € 49.000,- (de lening is maximaal 20% van de maximale koopsom), kan het zijn dat het budget eerder is uitgeput. We zien echter dat de gemiddelde hoogte van de starterslening ruim lager ligt dan de maximale lening.

Voor meer inzicht in het aantal verleende leningen en het financiële verloop verwijzen we u naar de bijlage 3.

Bijlagen
1. Conceptverordening Starterslening Nederweert 2021
2. Verordening Starterslening Nederweert 2020
3. Overzicht leningen en aflossingen 2011- 2021
4. Voortgangsrapportage 2020 provincie Limburg

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Gezien het voorstel nr. 2021-31 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 april 2021

Besluit

De Verordening Starterslening Nederweert 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 juni 2021,

De raadsgriffier, De voorzitter,

drs. E.G. (Esther) Schrier B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak