

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Raadsvoorstel starterslening Montferland 2022
Portefeuillehouder	: wethouder W.J.A. Gerritsen
Opsteller	: W. van Beek
Datum	: 26-3-2022
Registratienummer	: 22int00904

Advies College raadsvoorstel agenderen voor: Beeldvorming

Te nemen besluit:

- de verordening starterslening Montferland 2022 vaststellen;
- ten behoeve van de starterslening voor het boekjaar 2022 een krediet van € 250.000 beschikbaar stellen.

Samenvatting:

Sinds 2013 komt de gemeente Montferland starters tegemoet met een starterslening. Startende huizenkopers kunnen daarmee een deel extra financieren boven op hun hypotheek. Deze extra lening wordt gefinancierd door de gemeente en beheerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (svn). Op 4 november 2021 nam de raad een motie aan waarin zij u verzoeken het aankoopbedrag van een woning te verhogen. Via bijgevoegd voorstel wordt hier uitvoering aan gegeven.

Didam, 29 maart 2022
Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,
drs. M.J.J. Wagener

de burgemeester,
H.H. de Vries

Bijlagen:

Verordening starterslening Montferland 2022

Aanleiding:

De op 4 november 2021 aangenomen motie 'M15 Starterslening' waarin het college wordt opgeroepen om de verordening starterslening gemeente Montferland aan te passen.

Overweging:

Sinds 2013 komt de gemeente Montferland starters tegemoet met een starterslening. Startende huizenkopers kunnen daarmee een deel extra financieren boven op hun hypotheek. Deze extra lening wordt gefinancierd door de gemeente en beheerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (svn). Op 4 november 2021 nam u een motie aan waarin u het college verzoekt het aankoopbedrag van een nieuwbouwwoning te verhogen naar een bedrag van € 275.000 en de maximale aankoopprijs van bestaande woning te verhogen naar € 300.000 (inclusief verduurzaming). Via bijgevoegd voorstel wordt hier uitvoering aan gegeven.

Voortzetting bestaand beleid

Sinds de invoering van de starterlening Montferland in 2013 zijn circa 140 starters geholpen bij de aankoop van de eerste woning. Vanaf 2017 is de regeling revolverend. Er is een blijvende vraag naar startersleningen. Daarmee voorziet het instrument in een de behoefte.

Uitvoering geven aan motie M15 Starterslening d.d. 4.11.2021

De nieuwe verordening is opgesteld conform de motie. Ten aanzien van de meefinancieren van duurzaamheidsmaatregelen merken we op dat de maximale toegestane mogelijkheden in het kader van de starterslening reeds worden benut. Hierin dienen de normen van NHG (norm 1.10 en 7.6) te worden gevolgd. In de basis zijn de uitgangspunten:

- Energiebesparende voorzieningen (EBV) moeten opgenomen worden in het taxatierapport en kunnen tot maximaal 106% van de marktwaaarde na verbouwing worden meegefinancierd.
- Energiebespaarbudget (EBB) kan worden opgenomen als de aanvrager nog niet weet welke energiebesparende maatregelen hij/zij wil treffen. Dit wordt dan ook niet opgenomen in het taxatierapport. In dit geval kan het EBB tot maximaal 106% van de marktwaaarde vóór uitvoering van het EBB worden gefinancierd.
- Als er EBV of EBB wordt meegefinancierd dan kan het betreffende bedrag tot een maximum van €9.000,- buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast (en daarmee de berekening van de maximale hypotheek op inkomen). Deze 'verruiming' is alleen van toepassing als het toetsinkomen minimaal €33.000,- op jaarbasis bedraagt

Draagt bij aan onze doelstellingen

De startersregeling draagt bij aan de doelstellingen zoals onder andere vastgelegd in de woonvisie. De startersregeling vergroot de mogelijkheden voor starters om zich in Montferland te vestigen of blijven en draagt bij aan het doel om meer woningen voor starters bereikbaar te maken. Door het maximale aankoopbedrag van een woning te verhogen komen meer woningen beschikbaar voor de starterslening. Verreweg de meeste startersleningen zijn toegewezen t.b.v. de aankoop van een bestaande woning. Hierdoor wordt een verhuisketen in gang gezet, waarmee de regeling ook bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt.

Kanttekeningen/risicoparagraaf

Het verstrekken van leningen is geen kerntaak van de gemeente. Alleen in bijzondere situaties en daar waar de markt de vraag niet oppakt, neemt de gemeente deze taak op zich. Daarnaast stimuleert de gemeente door het bieden van de starterslening het afsluiten van leningen (lenen kost geld en kan mensen in financiële problemen brengen) en stijgen woonlasten voor de starter. Als starters extra geld (bovenop wat ze bij de hypotheekverstrekker kunnen lenen) lenen voor de verwerving van een woning, is het de vraag of ze nog middelen hebben om die woning nog te kunnen opknappen, laat staan te verduurzamen. Als kanttekening wordt ook geplaatst dat het nog beschikbare budget ten behoeve van de uitvoering van de starterslening beperkt is (zie kosten, baten en dekking).

Wettelijke grondslag en/of kader:

In 2020 heeft u de verordening starterslening Montferland 2020 vastgesteld. Deze verordening vormt de juridische basis op grond waarvan besluiten omtrent de toekenning of afwijzing van aanvragen startersleningen worden gemaakt. Het kaderstellend beleidsdocument is de Woonvisie Montferland 2016 - 2020. Hierin is gesteld dat de starterslening wordt gecontinueerd zolang daartoe financiële middelen zijn.

Afstemming:

Afstemming met financiën en communicatie.

Financiën:

In het revolverende gemeentefonds bij SVn zit in totaal een bedrag van € 1.400.000. Dit bedrag is ondergebracht bij het SVn gemeentefonds. Dit fonds werkt revolverend; uitgeleende bedragen vloeien uiteindelijk (over een periode van 30 jaar) weer terug. Vanaf drie jaar na ontvangst van de starterslening betaalt de starter (in principe) rente en aflossing en wordt het fonds bij SVn van onze gemeente weer gevuld. Dat betekent dat het fonds dat wij hebben bij SVn vanaf dit jaar weer langzaam wordt gevuld door starters die 3 jaar terug een lening hebben ontvangen. De bestedingsruimte van ons fonds bij Svn bedroeg op 24 maart 2022 € 230.474,40. Gelet op de gemiddelde leninghoogte van € 25.000 betekent dit er nog zeker 9 starters geholpen kunnen worden.

Aangezien er – na vaststelling van de nieuwe verordening - weer meer woningen beschikbaar gaan komen voor starters wordt voorgesteld om hiervoor ook extra budget beschikbaar te stellen. Voorgesteld wordt om een extra bedrag van € 250.000 beschikbaar te stellen waarmee naar verwachting in ieder geval tot medio 2023 de regeling blijvend kan worden ingezet. Inmiddels vloert er maandelijks ook weer geld terug in het revolverend fonds van starters die aflossen. Voorgesteld wordt om ten behoeve van het kunnen blijven continueren van de regeling een extra lening van € 250.000 aan te trekken bij de BNG voor het boekjaar 2022.

Participatie en communicatie:

Bewoners en intermediairs (makelaars, hypotheekadviseurs) zullen op de hoogte worden gebracht van vaststelling van de verordening en daarin opgenomen wijzigingen. Er is overleg geweest met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) over het voorstel in de motie. Uit dit overleg kwam naar voren dat het mogelijk is twee grenzen voor de Starterslening op de voorgestelde manier in te voeren.

Uitvoering en evaluatie:

Na vaststelling van de nieuwe verordening kan de starterlening met ingang van 1 juni 2022 in werking treden of zoveel eerder als mogelijk is. Wij informeren u jaarlijks over de stand zaken van de starterslening gemeente Montferland.