



G.24.02396 **Raadsvoorstel**

Raadsnummer: OG/056

Steller: C. Reggers/ A. Shan

Portefeuillehouder: Wethouder Franssen

Behandeling college: 23 april 2024

Behandeling commissie:

Ruimte, Economie & Duurzaamheid (RED)

22 mei 2024

Behandeling gemeenteraad: 6 juni 2024

Onderwerp

**Raadsvoorstel Verordening Starterslening 2024
gemeente Gulpen-Witterm**

Samenvatting

De huidige Verordening Starterslening is op 01-01-2022 door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm vastgesteld. Hiermee biedt de gemeente Gulpen-Witterm de starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid een starterslening aan te vragen. De starterslening is een lening die, naast de reguliere hypothecaire lening de starters een steuntje in de rug biedt bij de aankoop van een eerste woning.

1. Op 9 november 2023 is een motie M2328 door uw raad aangenomen met als doel om de Starterslening te verruimen middels verhoging van het drempelbedrag. Voor 2024 betekent dat een verhoging van het drempelbedrag van € 245.000 naar € 280.000,- wordt voorgesteld. Vanaf 2024 wordt voor toepassing van de Verordening Starterslening 2024 het drempelbedrag gevolgd dat de Provincie Limburg vaststelt. Dat betekent dat de maximale lening ook van € 49.000 naar € 56.000 wordt verhoogd. De lening is 20% van de maximale koopsom.
2. Door het succes van de starterslening en de verbeterde positie van starters op de woningmarkt is op korte termijn de bodem van het budget voor startersleningen in zicht. Om te voorkomen dat er geen startersleningen meer verstrekt kunnen worden, wordt uw raad gevraagd het fonds voor startersleningen met € 100.000 aan te vullen.

Beslispunt(en)

1. De Verordening Starterslening 2024 vast te stellen.
2. Een bedrag van € 100.000 beschikbaar te stellen voor storting op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten (SVn) ten behoeve van het verlenen van startersleningen ingevolge de Verordening Starterslening Gulpen-Witterm 2024.
3. De oude Verordeningen Starterslening Gulpen-Witterm in te trekken.

Inleiding	Reeds meerdere jaren biedt de provincie Limburg de mogelijkheid mee te doen met de Startersregeling, bedoeld om de toegankelijkheid van de koopwoningen voor starters op de woningmarkt te vergroten. Met de startersregeling kan de koopstarter een lening krijgen ter overbrugging van het verschil tussen de aankoopkosten van een woning en het bedrag (hypotheek) dat de starter op basis van zijn/haar inkomen maximaal kan lenen. Het budget voor het verstrekken van startersleningen wordt voor 25% door de gemeente en voor 75 % door de provincie beschikbaar gesteld. Provinciale Staten hebben de maximale koopsom van de provinciale Startersregeling verhoogd van € 249.000,- naar € 280.000,- Daardoor komen meer koopwoningen beschikbaar als starterswoning. De gemeenten kunnen deze maximale koopsom overnemen in de gemeentelijke Startersverordening. De Provincie heeft het krediet voor de Startersleningen opgehoogd met € 12 miljoen, voor de uitvoering van de Startersleningen in 2024. De leningen kunnen worden aangevraagd tot en met 31 december 2027. Startersleningen blijven nog steeds populair, want er werden in 2023 meer dan 600 leningen in Limburg verstrekt. Dit is een nieuw record, waarvan in onze gemeente 1 lening is verstrekt. Het is mogelijk om in elke Limburgse gemeente de starterslening aan te vragen, want alle gemeenten doen mee aan deze regeling. In de gemeente Gulpen-Witterm zijn er in de afgelopen 3 jaar totaal 5 leningen verstrekt. Dit aantal is wel laag en het komt door de hoge verkoopprijzen. In de gemeente Gulpen-Witterm ligt de verkoopprijs van de woningen boven € 250.000. Dit betekent dat de verhoging van de koopsom voor de starter een goed middel is.
Beoogd effect	• Ongelijkheid verminderen: door de startersregeling krijgen starters betere kansen op de woningmarkt. • Het koppelen van de drempelbedragen in de Verordening Starterslening Gemeente Gulpen-Witterm 2024 aan de drempelbedragen in de Provinciale Verordening Starterslening, zodat deze verhoging niet jaarlijks aan de Raad hoeft voorgelegd te worden en automatisch de provinciale drempelbedragen gehanteerd worden. • Borging van de continuering van de uitvoering van de Verordening Starterslening Gulpen-Witterm 2024, waarmee invulling wordt gegeven aan een bereikbare woningmarkt voor starters.

Argumenten	<i>1.1 De nieuwe verordening sluit aan bij de huidige woningmarkt.</i> Met het volgen van de drempelbedragen van de Provinciale Verordening Starterslening worden de bedragen in de bestaande Verordening Gulpen Witterm 2022 meer in lijn gebracht en volgt een betere aansluiting met de huidige woningmarkt voor starters in Gulpen-Witterm. In 2018 is de Startersregeling in opdracht van de provincie extern geëvalueerd. De conclusie van de evaluatie is: De Startersregeling is een financieel rendabel instrument waarmee een specifieke doelgroep, die zich in een moeilijke positie op de woningmarkt bevindt, geholpen wordt met het vinden van goede huisvesting. Hiermee wordt bijgedragen aan de balans op de Limburgse woningmarkt. <i>1.2 De regeling is “revolverend”.</i> Dit houdt in dat de middelen die de gemeente investeert ook weer naar de gemeente terugvloeien (binnen een termijn van maximaal 30 jaar). <i>1.3 De risico’s van de leningen zijn gedekt.</i> De aflossing van de leningen is gegarandeerd door de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) en SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting). <i>2. Het budget dient te worden aangevuld.</i> Door het verstrekken van meerdere leningen is het budget ver opgebruikt. Het dient te worden aangevuld om nieuwe leningen te kunnen verstrekken.
Kanttekeningen	1.1 Er is geen verplichting om de (lagere) bedragen in onze verordening aan te passen aan de (hogere) bedragen in de provinciale verordening. Het kan echter een ongelijkheid opleveren voor starters in Gulpen-Witterm t.o.v. starters in gemeenten waar wel de nieuwe bedragen worden gehanteerd. 3.2 Door de verhoging van de maximale koopsom en het maximale leenbedrag zal het potje sneller leeg raken. Door de ophoging van de maximale aankoopsom komen meer woningen ter beschikking of in aanmerking voor de starter die wil deelnemen aan de Startersregeling. Ook wordt het maximum leenbedrag opgehoogd. De verwachting is dat door deze combinatie vaker en voor een hoger bedrag gebruik zal worden gemaakt van de Starterslening.
Kosten en dekking	Het aanvullen van de bestedingsruimte voor het verstrekken van nieuwe leningen betreft een storting van € 100.000,- naar de rekening-courant van SVn.

	Deze storting is een balansmutatie en heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke exploitatie, echter wel voor de risicoparagraaf. Voor de jaarlijkse beheervergoeding aan SVn is onder Volkshuisvesting een structurele begrotingspost van € 2.500 opgenomen. Deze post is nog toereikend.										
Uitvoering en communicatie	1. Na conforme besluitvorming door uw raad wordt de Verordening Starterslening 2024 gepubliceerd en treedt deze in werking; 2. Na conforme besluitvorming door uw raad wordt het bedrag op de rekening-courant gestort van SVn, waarmee de uitvoering kan worden voortgezet. Ten tijde van het vaststellen van de verordening is een breed communicatietraject gestart. Met dit besluit wordt naast de huidige communicatie een persbericht verzonden. De strekking van het persbericht luidt dat de gemeenteraad besloten heeft ten behoeve van de uitvoering van de Verordening startersleningen de drempelbedragen te verhogen zoals door de Provincie Limburg bepaald en de rekening-courant aan te vullen, zodat de beschikbaarheid vooralsnog kan worden gecontinueerd.										
Bijlage(n)	<table> <tr> <th>Onderwerp</th><th>Poststuknummer en zaakdossier</th></tr> <tr> <td>Bijlage 2 Raadsbesluit Verordening Starterslening 2024 gemeente Gulpen-Witterm</td><td>G.24.02409</td></tr> <tr> <td>Bijlage 3 Verordening Starterslening Gulpen-Witterm 2024</td><td>G.24.02769</td></tr> <tr> <td>Bijlage 4 Verordening Starterslening Gulpen-Witterm 2022</td><td>B.24.01327</td></tr> <tr> <td>Bijlage 5 Overzicht inhoudelijke wijzigingen Verordening Starterslening artikelen</td><td>B.24.01326</td></tr> </table>	Onderwerp	Poststuknummer en zaakdossier	Bijlage 2 Raadsbesluit Verordening Starterslening 2024 gemeente Gulpen-Witterm	G.24.02409	Bijlage 3 Verordening Starterslening Gulpen-Witterm 2024	G.24.02769	Bijlage 4 Verordening Starterslening Gulpen-Witterm 2022	B.24.01327	Bijlage 5 Overzicht inhoudelijke wijzigingen Verordening Starterslening artikelen	B.24.01326
Onderwerp	Poststuknummer en zaakdossier										
Bijlage 2 Raadsbesluit Verordening Starterslening 2024 gemeente Gulpen-Witterm	G.24.02409										
Bijlage 3 Verordening Starterslening Gulpen-Witterm 2024	G.24.02769										
Bijlage 4 Verordening Starterslening Gulpen-Witterm 2022	B.24.01327										
Bijlage 5 Overzicht inhoudelijke wijzigingen Verordening Starterslening artikelen	B.24.01326										