

Datum : 4 mei 2021

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 436062

Onderwerp : Verordening Starterslening gemeente Gennep 2021

Geachte raad,

Op 2 juni 2020 heeft u de *Verordening Starterslening gemeente Gennep 2020* vastgesteld. De provincie Limburg heeft op 20 april 2021 de provinciale verordening voor de starterslening met verruimde voorwaarden in werking doen treden. Deze verruimde voorwaarden dienen doorgevoerd te worden in de lokale verordening voor startersleningen. Daarom leggen we aan u voor de *Verordening Starterslening gemeente Gennep 2021*.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. De *Verordening Starterslening gemeente Gennep 2021* vast te stellen waarbij de maximale koopsom voor een woning wordt verhoogd van € 225.000 naar € 245.000 en het maximale leenbedrag wordt bijgesteld van € 45.000 naar € 49.000.

ARGUMENTEN

De huidige lokale verordening voor startersleningen stamt uit 2020. De provincie Limburg heeft haar verordening voor startersleningen op 20 april 2021 geactualiseerd met verruimde maatregelen. Deze maatregelen zijn gunstig voor starters aangezien ze hiermee koopwoningen met een hogere koopsom kunnen aanschaffen en tevens een hoger maximaal leenbedrag kunnen lenen. Vanuit starters hebben we signalen ontvangen dat ze gebaat zijn bij een hogere koopsom. Goedkope koopwoningen van rond € 200.000,- zijn binnen onze gemeente zeer schaars. Dit is ook één van de conclusies uit het woonbehoefteonderzoek van de gemeente dat is uitgevoerd onder jongeren tussen de 18 en 30 jaar. Momenteel (d.d. 20 april 2021) zijn er in de gemeente Gennep maar twee woningen te koop met een koopsom tot en met € 225.000,- (bron: Funda). Als we de koopsom aanpassen naar € 245.000,-, dan groeit het aanbod op dit moment helaas niet. De ontwikkeling van nieuwe starterswoningen in de gemeente Gennep is echter relevant te vermelden. Deze woningen hebben een koopsom tussen € 175.000,- en € 260.000,-. Wanneer we de koopsom van een woning binnen de starterslening verhogen naar € 245.000,- hebben jongeren meer keuze binnen de nieuw te realiseren starterswoningen en hopelijk op den duur ook binnen het bestaand woningaanbod. De voorgaande ontwikkeling maakt het noodzakelijk om de lokale verordening starterslening aan te passen, zodat we de doelgroep bestaande uit starters beter kunnen bedienen bij hun eerst stap in de wooncarrière.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Met de verhoging van het maximale leenbedrag van € 45.000 naar € 49.000 kunnen vanuit de bestaande middelen minder starters geholpen worden met een starterslening.



Deze middelen zijn gestort op de gemeentelijke rekening courant voor startersleningen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Als gemeente dragen we 25% van het leenbedrag bij. De overige 75% wordt betaald vanuit de provinciale rekening courant voor startersleningen zoals gekoppeld aan onze gemeente. In de praktijk betekent dit een maximaal leenbedrag van € 12.250 vanuit de gemeentelijke rekening courant. Momenteel ligt dit maximale leenbedrag op € 11.250. Op 20 april 2021 bedraagt de bestedingsruimte op de gemeentelijke rekening courant € 123.564,15. In de praktijk kunnen we dus ruim 10 starters helpen als we uitgaan van een maximale bijdrage per starterslening van € 12.250. De rente en aflossing van bestaande startersleningen wordt echter ook revolverend teruggestort op de gemeentelijke rekening courant bij de SVn. In de praktijk maken lang niet alle starters gebruik van het maximale leenbedrag. In 2020 zijn er in totaal 8 startersleningen verstrekt. Tot en met 20 april 2021 zijn er 3 startersleningen aangevraagd en verstrekt. Als we dit samenvatten, kunnen we concluderen dat de gemeentelijke pot voor startersleningen toereikend zou dienen te zijn voor de vraag naar startersleningen. Ook als we het maximale leenbedrag bijplussen van € 11.250 naar € 12.250.

Op 20 april 2021 bedraagt de bestedingsruimte op de provinciale rekening courant voor startersleningen in onze gemeente € 101.259,25. Vanuit het beschikbare provinciale budget kunnen 2 startersleningen worden verstrekt indien we uitgaan van het maximale leenbedrag van € 36.750 per starterslening. Als gemeente hebben we dan ook vooruitlopend op uw besluitvorming aanvullende trekkingsrechten aangevraagd bij de provincie voor de verstrekking van startersleningen (d.d. 21 april 2021).

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Door de maximale koopsom en leensom voor startersleningen te verhogen, hebben starters (op den duur) toegang tot een groter woningaanbod om hun wooncarrière mee te starten.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Tijdens de stakeholdersbijeenkomst voor de actualisatie van de lokale woonvisie d.d. 23 februari 2021 is ingebracht dat starters het op de woningmarkt zwaar hebben. Door de maatregelen voor een starterslening te verruimen en door starterswoningen te realiseren, komen we tegemoet aan de woonbehoefte van deze doelgroep.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na besluitvorming door uw raad, geven we bekendheid aan de *Verordening Starterslening gemeente Gennep 2021*. Dit doen we via de plaatsing van een artikel in de gemeenterubriek, een bericht op onze gemeentelijke social media en de aanpassing van de gemeentelijke webpagina inzake de starterslening. Daarnaast wordt de SVn van onze nieuwe verordening voorzien en worden ook de lokale financiële instellingen per mail op de hoogte gebracht van de aanpassing.



JURIDISCHE PARAGRAAF

De nieuwe verordening wordt elektronisch bekendgemaakt en treedt de dag na de bekendmaking in werking.

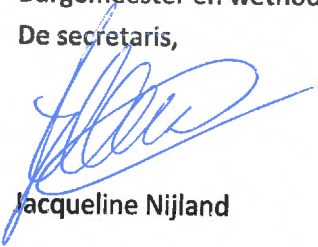
FINANCIËN

Het voorliggende voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. Vooralsnog volstaat het gemeentelijke budget voor startersleningen. Mocht het budget voor startersleningen gaandeweg niet toereikend blijken, dan wordt daar een separaat raadsvoorstel voor ingediend.

UITVOERING EN VERVOLG

Zie communicatie- en juridische paragraaf.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,


Jacqueline Nijland

De burgemeester,


Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Concept raadsbesluit *Verordening Starterslening gemeente Gennep 2021*

