



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk
173063

Raad d.d.
27 september 2023

Paragraaf begroting

Portefeuillehouder
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller
J.H. (Joep) Geurink

Datum
21 maart 2023

Onderwerp
**Verordening Starterslening gemeente
Renkum**

Geadviseerd besluit

Het vaststellen van de 'Verordening Starterslening gemeente Renkum'.

Toelichting op beslispunten

De gemeente Renkum biedt een aantal leenmogelijkheden aan via de SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland). Een van deze leningen is de Starterslening. Deze lening maakt het mogelijk voor starters die voor het eerst een woning kopen een aanvullende hypothecaire lening af te sluiten. Op die manier krijgen zij meer kans op de woningmarkt door te lenen tegen gunstige voorwaarden, bovenop hun eerste hypotheek.

De huidige verordening uit 2012 is sterk verouderd, daarbij is de huidige maximale koop/aanneemsom om in aanmerking te komen voor deze lening € 225.000,-. Dit sluit niet meer aan bij de huidige woningmarkt. Doel van deze nieuwe verordening is met name het actualiseren van het geheel. Hiervoor is de modelverordening van de SVn als uitgangspunt genomen en aangevuld met onze eigen overwegingen.

Beoogd effect

Op dit moment wordt de lening zeer beperkt gebruikt. Dit komt met name door de lage maximale koop/aanneemsom van € 225.000,-. Na vaststelling van deze verordening kan het college het bedrag van de maximale koop/aanneemsom vaststellen en indien nodig aanpassen, zodat sneller kan worden ingespeeld op de ontwikkelingen in de woningmarkt.

Tevens sluit de inhoud van deze nieuwe verordening beter aan op de daadwerkelijke mogelijkheden van de lening, met name wat betreft het energiebespaarbudget. Dit kon al meegefinancierd worden maar stond niet in de oude verordening.

Kader

De raad is het bestuursorgaan dat bevoegd is de verordeningen vast te stellen. Die bevoegdheid heeft de wetgever aan de raad toegekend in de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet. Daarbij bestaat vanuit het woonbeleid de wens om mogelijkheden te creëren voor starters. Zo wordt in de Nota Wonen 2019 (pagina 9) de Starterslening als instrument genoemd om starters te behouden.

Argumenten

1. Het ondersteunen van starters past bij ons woonbeleid.
2. Door de mogelijkheden te verruimen kan meer gebruik gemaakt worden van het beschikbare budget.
3. Door de actuele voorwaarden en definities op te nemen in de verordening sluit deze beter aan bij de praktijk.
4. Door het college de bevoegdheid te geven om zowel de maximale koop/aanneemsom als het maximale leenbedrag aan te passen in een uitvoeringsbesluit (zie onder 'Aanpak/Uitvoering') kan efficiënter gewerkt worden en sneller ingespeeld worden op de ontwikkelingen op de woningmarkt.
5. Gekozen is om geen lokale of economische binding aan de regeling te verbinden. De SVn raadt dit ook af. Om juist ook starters uit de regio aan te trekken is het interessant om deze lening aan te bieden voor alle Nederlanders die voor het eerst een woning kopen. We zien dit ook op dit moment in de schaarse aanvragen die we krijgen dat het mensen uit bijvoorbeeld Ede en Wageningen betreft.

Kanttekeningen

Op dit moment is het huidige budget toereikend genoeg (zie kop 'Financiële consequenties'). Met het verruimen van de gebruiksmogelijkheden is de verwachting dat dit budget eerder op raakt. Dit maakt dat extra middelen nodig zijn op termijn, dan wel dat aanvragen afgewezen moeten worden. Te zijner tijd moet dit overwogen worden.

Draagvlak

n.v.t.

Aanpak/Uitvoering

De uitvoering van de lening blijft hetzelfde als onder de oude verordening. Men kan een lening aanvragen via een formulier op onze website en krijgt een toewijzingsbrief als wordt voldaan aan de voorwaarden. Wel wijzigt de vaststelling van de maximale koop/aanneemsom en het maximale leenbedrag. Voor beide geldt dat het college deze vaststelt in een nader vast te stellen uitvoeringsbesluit. Op dit onderdeel wijkt de verordening af van het model van SVn. Zoals bij argument vier al genoemd zorgt dit ervoor dat sneller gereageerd kan worden op ontwikkelingen in de woningmarkt.

Nadat uw raad de verordening heeft vastgesteld stelt het college het uitvoeringsbesluit vast waarin:

- de maximale koop/aanneemsom wordt verhoogd naar € 355.000,-. Dit is de maximale 'betaalbaarheidsgrens' zoals deze nu in nationaal- en regionaal beleid wordt gebruikt en ook in ons eigen Woonprogramma terug gaat komen. Daarbij hanteren omliggende gemeentes die een Startersleningen aanbieden ook dit bedrag of een soortgelijk bedrag.
- het maximale leenbedrag wordt vastgesteld op € 35.000,-, mits dit maximaal 20% van de koop/aanneemsom is. Dit is gelijk aan het huidige maximale leenbedrag en soortgelijk aan het maximale leenbedrag dat andere gemeenten hanteren. Tevens zorgt dit vastgestelde bedrag ervoor dat de woningen in het goedkoopste segment een relatief groter deel van de totale som kunnen lenen. Hiermee blijft de lening met name interessant om net dat beetje extra te kunnen lenen. De grens van maximaal 20% van de koop/aanneemsom komt overigens voort uit de voorwaarden die de SVn stelt aan de Starterslening. Dit betekent dus dat woningen in het laagste segment niet de volledige € 35.000,- kunnen lenen.

Onderwerp

Verordening Starterslening gemeente Renkum

Datum

21 maart 2023

Kenmerk

173063

Pagina

2 van 3

Communicatie

Zodra uw raad de verordening heeft vastgesteld wordt de verordening gepubliceerd op www.overheid.nl.

Op de website worden de actuele voorwaarden en restricties geplaatst. Zo is de regeling zo transparant mogelijk en hoeft men niet door de verordening en/of de uitvoeringsbesluiten heen te zoeken om er achter te komen wat de voorwaarden zijn.

Financiële consequenties

In het verleden is er budget beschikbaar gesteld voor de Starterslening door de gemeente. Op dit moment bedraagt het beschikbare budget nog ongeveer € 650.000,- (maart 2023). Ervanuit gaande dat de regeling meer gebruikt wordt door de aanpassing van de verordening raakt dit budget dus mogelijk eerder op. Dat is niet bezwaarlijk omdat het leningen betreft en deze dus terugvloeien in ditzelfde budget. Wel zorgt dit ervoor dat de middelen eindig zijn: als het budget op is kunnen geen leningen meer verstrekt worden. Dit wordt ook gecommuniceerd op de website.

Juridische consequenties

Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van de verordening staat geen bezwaar of beroep open.

WMO-aspecten

n.v.t.

Gezondheid

n.v.t.

Duurzaamheid

De Starterslening biedt ook de mogelijkheden om verbeterkosten mee te financieren middels het zogenaamde Energiebespaarbudget. Dit houdt in dat verduurzamende maatregelen betaald kunnen worden uit een deel van de lening. Dit is van meerwaarde omdat deze doelgroep vaak niet in aanmerking komt voor de reguliere leningen voor verduurzaming (zoals de Toekomstbestendig Wonen Lening) door hun hoge schuldsom. Op deze manier kan men dus wel direct met verduurzaming aan de slag. Hiervoor is het mogelijk om op basis van 106% van de woningwaarde te lenen.

Effect op vermindering regeldruk

n.v.t.

Alternatieven

Er is geen alternatief. Actualisatie middels deze nieuwe verordening is nodig omdat de voorwaarden zijn veranderd over de afgelopen elf jaar, zoals de gehanteerde definities en de mogelijkheden om energiebespaarbudget mee te financieren. Vooral vanwege de veranderde woningmarkt is actualisatie nodig om de regeling zijn doel te laten behalen.

Onderwerp

Verordening Starterslening gemeente Renkum

Datum

21 maart 2023

Kenmerk

173063

Pagina

3 van 3