

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1772694
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 1772688
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Verlengen van de startersregeling.

Voorstel

Een aanvullend krediet van € 1.000.000,- beschikbaar te stellen ter uitvoering van de startersregeling.

Inleiding

In 2007 is de startersregeling ingevoerd in Weert. Sindsdien zijn 437 startersleningen toegekend. De starterslening voorziet nog altijd in een behoefte. Sinds de recente aanpassing van de verordening op 18 mei 2022, waarbij de maximale koopsom is verhoogd naar € 280.000,-, zijn er relatief veel startersleningen aangevraagd (15 tot eind juli 2022).

Het beschikbaar gestelde krediet (totaal € 3,95 miljoen) is bijna uitgeput. De kredieten zijn beschikbaar gesteld door besluiten van de raad van 2 november 2006, 3 november 2010, 8 februari 2012, 12 december 2012, 25 maart 2014, 28 oktober 2015, 6 februari 2018 en 14 april 2021. Dat is de reden dat een aanvullend krediet aan de raad gevraagd wordt.

Relatie tot de strategische visie

Een van de waarden is 'Goed wonen voor elke doelgroep'. Het streven is passende woonruimte te blijven bieden en jongeren aan Weert te binden.

Beoogd effect

Meer starters hebben een eigen woning gekocht.

Te meten als volgt:

Aantal verstrekte startersleningen.

Beoogd(e) doel(en)

Meer koopstarters een steuntje in de rug geven bij de aankoop van hun eerste woning.

Te meten als volgt:

Aantal verstrekte startersleningen.

Argumenten

1. De startersregeling voorziet in een behoefte.

Er wordt weer meer gebruik gemaakt van de starterslening. Er zijn in 2021 in totaal 31 startersleningen verstrekt. In de maanden januari tot en met juli 2022 zijn in totaal 21 aanvragen gedaan, waarvan 15 sinds de aanpassing van de verordening in mei 2022.

2. De provincie financiert een substantieel deel van elke lening.

Het voordeel van de startersregeling is dat de gemeente Weert van elke lening maar 25% hoeft te financieren. De provincie financiert 75% van elke lening. Naar verhouding hoeft de gemeente dus weinig te investeren. De provincie heeft recentelijk besloten € 22 miljoen extra kredietfaciliteit beschikbaar te stellen ten behoeve van startersleningen.

3. Kopen is interessant.

De druk op de woningmarkt is groot. Het kopen van een woning is interessant. De huren zijn enorm gestegen. De druk op de huurmarkt is erg groot, de wachttijd voor een sociale huurwoning is erg lang.

Kanttekeningen en risico's

Er staan relatief weinig woningen te koop in de categorie waarvoor men een starterslening kan aanvragen.

Er zijn geen risico's voor de gemeente verbonden aan de startersleningen. Een van de voorwaarden is dat Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van toepassing is op de hypotheek.

Financiële gevolgen

De aanvulling van € 1.000.000 wordt gestort in de rekeningcourant die de gemeente heeft met SVn. In welke mate gebruik wordt gemaakt van de regeling is vooraf moeilijk in te schatten. Zodra er vanuit Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) startersleningen worden verstrekt worden deze geactiveerd.

De transacties die hiermee gepaard gaan spelen zich af op de balans. Daarom wordt hiervoor geen raming opgenomen in de exploitatiebegroting. De middelen ad. € 1.000.000,- lopen in de totale financieringsbehoefte mee.

De aflossingen op de leningen worden in mindering gebracht op de geactiveerde leningen. De opbrengsten (ontvangen rente) en lasten (toegerekende rente en beheerskosten) komen ten gunste van en ten laste van het rekeningresultaat. Jaarlijks wordt dit verrekend met SVn. Zij voeren verder de gehele administratie uit.

Een overzicht van de jaarsaldi was opgenomen in het raadsvoorstel van 18 mei 2022 over de aanpassing van de verordening.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Met de provincie Limburg heeft overleg plaatsgevonden. Er is ruimte om de nog te vragen trekkingsrechten van € 3.000.000,- te honoreren. Dit betreft het aandeel van de provincie bij het krediet van € 1.000.000,- van de gemeente. De trekkingsrechten kunnen formeel gevraagd worden nadat de raad het krediet beschikbaar heeft gesteld.

Nummer raadsvoorstel: DJ-1772694

Advies raadscommissie

-

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2022

besluit:

Een aanvullend krediet van € 1.000.000,- beschikbaar te stellen ter uitvoering van de startersregeling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 oktober 2022.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken