

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-635158
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 635156
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Startersregeling gemeente Weert.

Voorstel

De 'Verordening startersregeling gemeente Weert 2019' vast te stellen.

Inleiding

Sinds 2007 is het voor starters mogelijk om een steun in de rug te krijgen voor de aankoop van de eerste woning in Weert. De maximale koopsom van de woning staat sinds die tijd vast op € 170.000,-. De provincie heeft tussentijds de maximale koopsom verhoogd naar € 173.000,-. De gemeente heeft de maximale koopsom steeds gehandhaafd op € 170.000,-. Er was lange tijd geen reden om de maximale koopsom te wijzigen. Er stonden tenslotte voldoende woningen te koop die bereikbaar waren voor starters. Dat waren lange tijd ongeveer 150-200 woningen. Dat was in de periode dat er ongeveer 800-900 woningen te koop stonden in de gemeente.

De Statencommissie Ruimte, Landbouw en Natuur heeft op 23 november 2018, bij een voorstel om het instrument starterslening te verlengen tot 2023, aangegeven in te stemmen met het voorstel om de maximale koopsom van een woning voor een starter die in aanmerking wil komen voor een starterslening te verhogen naar € 185.000,-. Dit is bekrachtigd in de vergadering van Provinciale Staten van 14 december 2018. Reden is dat de huizenprijzen flink gestegen zijn en dat het aanbod beperkt is. Dat is tevens de reden dat de raad wordt voorgesteld om de maximale koopsom dienovereenkomstig aan te passen. De maximale starterslening bedroeg € 30.000,-. Het voorstel is de maximale starterslening overeenkomstig de provinciale regeling te verhogen naar € 37.000,-.

Beoogd effect/doel

Met de startersregeling kunnen koopstarters een steun in de rug krijgen bij de aankoop van de eerste woning.

Argumenten

1. *Er staan weinig woningen te koop die bereikbaar zijn voor starters.*

Op het moment van schrijven van dit voorstel staan er 353 woningen te koop (www.funda.nl). Hiervan zijn er 85 in onderhandeling. Van de te koop staande woningen is de vraagprijs van 23 woningen minder dan € 185.000,-. Er staan slechts 10 woningen te koop met een vraagprijs lager dan € 170.000,-. Met het verhogen van de koopsom wordt de slaagkans van starters vergroot.

2. *Het instrument starterslening functioneert goed.*

De starterslening is een tweede hypotheek. De lening is de eerste 3 jaar rentevrij. Aflossing vindt plaats door overboekingen van de starterslening op een combinatielening. Dit betreft feitelijk een administratieve overboeking. De combinatielening bevindt zich in box 3. Deze oplossing is in 2016 ontwikkeld door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), omdat er geen aflossingsvrije hypotheeken meer mochten worden verstrekt.

3. *Er is geen risico voor de gemeente.*

De starterslening wordt onder de Nationale Hypotheekgarantie verstrekt. Het risico op de Combinatielening heeft SVn op zich genomen. Daarmee loopt de gemeente geen risico.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Van elke starterslening financiert de provincie Limburg 75% en de gemeente 25%. Met het budget, waarvoor aan de raad separaat doch tegelijkertijd een voorstel wordt gedaan, kan de gemeente naar verwachting weer een paar jaar vooruit. Dit voorstel heeft daar beperkt invloed op, de hoogte van de starterslening wordt verhoogd, het budget zal wellicht eerder uitgeput zijn. Alsdan wordt de situatie opnieuw bekeken, en eventueel opnieuw een voorstel aan de raad voorgelegd voor een aanvullend budget.

Uitvoering/evaluatie

Frequent wordt verslag gedaan van de uitvoering van de startersregeling. Jaarlijks worden de ontvangen rente en aflossingen, minus de verschuldigde beheervergoeding, teruggevraagd van SVn.

Communicatie/participatie

SVn en de provincie Limburg worden geïnformeerd. Tevens wordt een persbericht uitgedaan, zodat de doelgroep en de hypotheekverstrekkers op de hoogte worden gesteld.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

Verordening startersregeling gemeente Weert 2019

Bijbehorend ontwerp raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,

G. Brinkman	A.A.M.M. Heijmans
-------------	-------------------

Nummer raadsvoorstel: DJ-635158

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 december 2018

besluit:

De 'Verordening startersregeling gemeente Weert 2019' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 februari 2019.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans