



Samenvatting

Het college besluit de raad ter besluitvorming aan te bieden de Verordening Starterslening Maastricht 2020. Hiermee geeft zij uitvoering aan de motie van 12 november 2019.

Om de starterslening met het huidige revolverende budget opnieuw in te kunnen zetten is een actualisatie van de Verordening Starterslening Maastricht d.d. 29 april 2011 noodzakelijk.

Deze actualisatie sluit aan bij het besluit van Provinciale Staten van Limburg 6 april 2020 en is overeenkomstig de richtlijnen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Bij de besluitvorming over de nieuwe Woonprogrammering Maastricht 2021-2025 die de raad eind 2020 ter besluitvorming zal worden aangeboden, zal de raad ook een voorstel worden aangeboden over de financiële middelen die voor de uitvoering hiervan worden ingezet. Het besluit om voor de starterslening extra middelen ter beschikking te stellen wordt daarmee meegenomen in een brede afweging over de voor het woonbeleid in het algemeen en starters in het bijzonder in te zetten financiële middelen.

Beslispunten

De raad het raadsvoorstel Verordening Starterslening Maastricht 2020 ter besluitvorming aan te bieden;

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 26 mei 2020:

Conform.



1. Aanleiding

Op 12 november 2019 heeft de raad een motie over de starterslening aangenomen. De motie verzoekt het college te onderzoeken hoe voldoende aanbod voor starters gerealiseerd kan worden, op zoek te gaan naar aanvullende extra financiële middelen hiervoor en aansluiting te zoeken bij de provinciale starterslening. Bij de behandeling van de motie heeft het college aangegeven hieraan als volgt uitvoering te willen geven. Uit het nu lopende woningbehoefte onderzoek zal blijken hoe groot de behoefte aan starterswoningen is. De uitkomsten zullen worden vertaald in een voorstel voor de nieuwe Woonprogrammering Maastricht 2021-2025. Hierbij zal met betrekking tot starters een integrale afweging worden gemaakt ten aanzien van de daarvoor in te zetten instrumenten en middelen (beslispunt 1 van de motie). In ieder geval hoort daar voortzetting van de starterslening bij. De uitkomsten van het woningbehoefte onderzoek worden in de loop van juni 2020 verwacht.

De planning voor de nieuwe programmering gaat uit van besluitvorming door de raad voor 1 januari 2021.

Verder heeft het college in de reactie op de motie aangegeven vooralsnog in te zetten op de huidige omvang van het budget dat de raad hiervoor destijds ter beschikking heeft gesteld.

Een besluit over een eventueel extra budget (beslispunt 2 van de motie) wordt meegenomen in de nieuwe woonprogrammering en de daarvoor in te zetten instrumenten en middelen.

Om met het huidig budget opnieuw substantieel startersleningen te kunnen verstrekken wordt de verouderde Verordening Starterslening Maastricht 2007, in 2011 aangepast door het toepassingsbereik uit te breiden met bestaande woningen, geactualiseerd. Een actualisatie gelet op de huidige situatie van de woningmarkt, conform de nieuwe normen en waarden van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), het besluit van Provinciale Staten van Limburg 6 april 2020 en de richtlijnen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

2. Context

Maastricht doet al vanaf 2007 mee aan de startersregeling maar met een bescheiden bedrag van € 300.000 waarbij aansluiting is gezocht bij de provinciale startersregeling (beslispunt 3 van de motie). Hierdoor was er de afgelopen jaren – van 2013 tot 2019 – geen mogelijkheid om continu startersleningen te verstrekken. Het is de bedoeling om het huidig revolverend fonds in 2020 hier weer voor open te stellen. De raad is hierover destijds via een RIB geïnformeerd.

Het college stelt met dit besluit het huidige beschikbare budget van circa € 210.000,- weer open voor nieuwe aanvragen.



Samen met de bijdrage van de provincie Limburg (75% van elke lening) kunnen – uitgaande van een gemiddelde lening van € 25.000 per woning – hiermee 34 startersleningen worden verstrekt. Dit kan echter alleen wanneer de huidige Verordening Starterslening Maastricht van 2011 is geactualiseerd.

De belangrijkste actualisatie betreft de aanpassing van de absolute grens koop-/aanneemsom en het maximaal te lenen bedrag per woning.

Hierbij is rekening gehouden met de - ten opzichte van het jaar 2011 - gewijzigde situatie op de woningmarkt. Het collegevoorstel past binnen de provinciale kaders zoals vastgesteld in het besluit van Provinciale Staten van Limburg d.d. 6 april 2020. Voorgesteld wordt de grens voor koop van bestaande en nieuwbouwwoningen te verhogen tot € 225.000 (was € 216.000). Daardoor wijzigt ook het maximaal te lenen bedrag per woning. Dit was € 30.000 en wordt verhoogd naar € 45.000, namelijk maximaal 20% van de absolute grens van € 225.000. Hiermee wordt aangesloten bij de provinciale prijsgrenzen voor startersleningen.

Verder wordt het beleid van de starterslening ongewijzigd voortgezet. Zoals de voorwaarde dat starters de eerste drie jaar na het afsluiten van de lening geen rente en aflossing hoeven te betalen. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) onderzoekt vooraf de kredietwaardigheid van de aanvrager van een starterslening. En de starterslening wordt alleen verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

3. Gewenste situatie

Het collegevoorstel heeft als doel een bijdrage te leveren aan een betere positie voor een starter op de woningmarkt. Dat kan door financiële steun bij aankoop van een woning. Daarmee wordt voorkomen dat een starter terecht komt in het dure particuliere circuit of een sociale huurwoning blijft bezetten die daardoor niet vrijkomt voor woningzoekenden met een laag inkomen. Dit versterkt de positie van een starter en heeft een positieve invloed op de doorstroming in de woningmarkt. De Woningbouwprogrammering Maastricht 2016-2020 geeft de noodzaak aan voor huisvesting van specifieke doelgroepen waaronder de starters. Door het in 2020 weer openstellen van het huidige revolverend fonds met een gemeentelijke en een provinciale bijdrage kunnen - uitgaande van een gemiddelde lening van € 25.000 per woning – 34 leningen worden verstrekt.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.



5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

De verlening van nieuwe startersleningen wordt gedaan met de huidige personeelsbezetting.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Het huidige budget in het revolverend fonds wordt opengesteld voor nieuwe aanvragen. Hier is geen extra budget mee gemoeid.

De financiële risico's als gevolg van vaststelling en uitvoering van de verordening zijn gering.

Dit komt door aan een starterslening de voorwaarden en eisen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) te stellen, de borging van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de provinciale bijdrage (75% van elke lening).

De betaalde rente en aflossing van een starterslening wordt terug in het revolverend fonds gestort waardoor nieuwe leningen kunnen worden verstrekt.

De beperkte financiële risico's die er zijn bij het verstrekken van startersleningen is reeds meegewogen in het oorspronkelijke besluit in 2007 om een starterslening aan te bieden en veranderen niet door het aanpassen van deze verordening.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Met de Provincie Limburg en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting is over de tekst van de verordening 2020 overleg geweest hetgeen tot een ambtelijk akkoord heeft geleid.

Op 18 mei 2020 is de geactualiseerde verordening aan de Gedeputeerde Staten van Limburg voorgelegd. Dit is een voorwaarde om een beroep te kunnen doen op de provinciale trekkingsrechten: de provincie betaalt vervolgens 75% van elke lening. Bij besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg d.d.



is aan onze gemeente trekkingsrechten verleend met als financiële consequentie dat het gemeentelijk deel van elke lening slechts 25% is.

11. Voorstel

De raad het raadsvoorstel Verordening Starterslening Maastricht 2020 ter besluitvorming aan te bieden.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Wij zullen de raad eind 2020 gelijktijdig met het voorstel Woningbouwprogrammering Maastricht 2021-2025 over het aantal verleende startersleningen informeren als ook over eventueel extra hiervoor ter beschikking te stellen financiële middelen.

Om de regeling succesvol te maken zal informatie aan de potentiële doelgroep en stakeholders zoals banken, makelaars en andere intermediairs worden gegeven. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting gaat hierbij een rol vervullen.