



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2021 56
collegevergadering d.d. 12 oktober 2021
raadsvergadering d.d. 24 november 2021
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

ons kenmerk 1780989
team RGWLEV
steller N Djuheric
doorkiesnummer +31 77 3597307
e-mail n.djuheric@venlo.nl
datum 31 augustus 2021
bijlage(n) Klik of tik om tekst in te voeren.
datum verzonden

Onderwerp

Verordening Starterslening gemeente Venlo 2021

Advies

1. De gemeenteraad conform bijgaand raadsvoorstel voor te stellen de Verordening Starterslening gemeente Venlo 2021 vast te stellen.
2. Gelet op het overwegende trekkingsrecht, voor wat betreft de begrippen koopsom en leenbedrag en de berekening van de maximale hoogte, daarnaast aan te sluiten bij het bepaalde ter zake in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg overeenkomstig bijgaand raadsvoorstel.

Aanleiding

De huidige lokale verordening voor startersleningen stamt uit 2016. Hierbij bedraagt de maximale koopsom € 230.000 en het maximale leenbedrag € 30.000. De provincie Limburg heeft haar verordening voor startersleningen op 20 april 2021 geactualiseerd met verruimde maatregelen. Deze maatregelen zijn gunstig voor koopstarters aangezien ze hiermee koopwoningen met een hogere koopsom (€ 245.000) kunnen aanschaffen en tevens een hoger leenbedrag (maximaal € 49.000) kunnen lenen. Daarnaast zien we dat koopstarters langer thuis wonen en hierdoor ook later de stap nemen om een eerste koopwoning aan te schaffen. Door de maximale leeftijdsgrens voor de aanvrager van een starterslening te verhogen van 35 naar 40 jaar helpen we koopstarters die momenteel tussen wal en schip vallen met het instromen op de woningmarkt.

Beoogd effect

Het blijvend kunnen bijdragen aan de eerste stap in de wooncarrière van koopstarters.

Argumenten

1. Uit het lokaal uitgevoerde woonbehoefteonderzoek is gebleken dat vooral starters op de korte termijn willen verhuizen: circa de helft wil binnen een half jaar verhuizen. Respondenten in deze doelgroep verwachten echter obstakels bij het vinden van een woning. Vooral hoge koop- en huurprijzen worden als een bovengemiddeld obstakel ervaren door deze doelgroep (30% noemt dit obstakel). Een van de instrumenten om starters op de woningmarkt te helpen is een

starterslening die meebeweegt met de prijsontwikkeling van de woningmarkt. Met het voorliggende voorstel worden starters bediend om een eerste stap te maken in hun wooncarrière. Deze eerste stap in de wooncarrière wordt alsmaar later gezet doordat starters langer thuis blijven wonen. Door de leeftijdsgrens voor de aanvrager van een starterswoning te verhogen van 35 naar 40 jaar voorkomen we dat er een groep koopstarters tussen wal en schip valt.

2. Met artikel 2 lid 2.b. uit de nieuwe verordening voor startersleningen wordt een koppeling gemaakt tussen enerzijds de gemeentelijke verordening voor startersleningen en de provinciale verordening voor startersleningen. Wanneer de maatregelen (koopsom en leenbedrag) worden aangepast in de provinciale verordening, dan actualiseert de gemeentelijke verordening automatisch mee zonder tussenkomst van bestuurlijke besluitvorming. Hiermee wordt kostbare tijd voor de starter bespaard.
3. Met artikel 5 en 7 is de verordening in lijn gebracht met de recentelijk aangepaste toewijzingsprocedure zoals gehanteerd door stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Deze toewijzingsprocedure wordt in de praktijk reeds gehanteerd.

Kanttekeningen

Doordat het maximale leenbedrag wordt bijgesteld van € 30.000 naar € 49.000 kunnen er vanuit de gemeentelijke rekening-courant zoals ondergebracht bij de SVn minder startersleningen worden verstrekt. De gemeentelijke bijdrage per starterslening (25% van het maximale leenbedrag) wordt immers verhoogd van € 7.500 naar € 12.250. Op 27 september 2021 bedroeg de bestedingsruimte op de gemeentelijke rekening-courant € 795.059,49 exclusief de reserveringen van lopende aanvragen. In de praktijk kunnen we bij een maximaal leenbedrag 64 starters bedienen met een starterslening. De rente en aflossing van reeds verstrekte startersleningen wordt revolverend teruggestort op de gemeentelijke courant-rekening zoals ondergebracht bij de SVn. Ook maakt lang niet iedere starter gebruik van het maximale leenbedrag. Gekeken naar de afgelopen vier jaar verstrekken we 58 startersleningen gemiddeld per jaar (2018: 56 startersleningen, 2019: 57 startersleningen, 2020: 47 startersleningen en tot en met 27 september 2021: 70 startersleningen). Tot en met 27 september 2021 zijn er 70 startersleningen voorwaardelijk toegewezen. Geconcludeerd kan worden dat het gemeentelijk budget nog toereikend is om aan de vraag naar startersleningen tegemoet te komen. Ook als we het maximale leenbedrag verhogen. Voor de provinciale bijdrage per starterslening kunnen nieuwe trekkingsrechten worden aangevraagd mocht het budget zoals ondergebracht op de provinciale rekening-courant bij de SVn uitgeput raken.

Financiën

Het voorliggende voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. Vooralsnog volstaat het gemeentelijke budget zoals ondergebracht op de rekening-courant bij de SVn voor de volstrekking van startersleningen. Mocht het budget gaandeweg niet toereikend blijken, dan wordt bij de begroting 2023 hiertoe een voorstel ingediend.

Communicatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad dient er bekendheid gegeven te worden aan de Verordening Starterslening gemeente Venlo 2021. Financiële instellingen en lokale makelaars dienen op de hoogte gebracht te worden van de verruimde maatregelen. Daarnaast dient de informatie op de gemeentelijke website geactualiseerd te worden. Middels een bericht geplaatst via de gemeentelijke social media kan ook de doelgroep starter op de hoogte worden gebracht van de aanpassing

Raadsvoorstel

Vervolgprocedure raad

Zie communicatieparagraaf.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Verordening Starterslening gemeente Venlo
2021
raadsnummer 2021 56
raadsvergadering d.d. 24 november 2021

team RGWLEV
steller N Djuheric
doorkiesnummer +31 77 3597307
e-mail n.djuheric@venlo.nl
datum 31 augustus 2021

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 12 oktober 2021, registratienummer 1780989;
gelet op artikel 147 en 149 Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening gemeente Venlo 2021

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- **a) Aanvrager:** de natuurlijke persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als Aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen;
- **b) Verkrijgen:** hieronder wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
- **c) College:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo;
- **d) Gemeenterekening Starterslening:** een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
- **e) Financiële toets:** de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend.
- **f) Starterslening:** een lening die, na een voorlopige toewijzing door het College, door SVn wordt verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- **g) Combinatielening:** een extra lening, die naast een hypothecaire lening mag worden afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze

Combinatielening wordt samen met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.

- **h) NHG:** Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- **i) SVn:** Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- **j) Voorlopige toewijzing:** het besluit van het College op basis waarvan de Aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.
- **k) Regio Noord - en Midden Limburg:** de gemeenten Mook en Middelaar, Gennep, Bergen, Venray, Horst aan de Maas, Venlo, Peel en Maas, Beesel, Roermond, Weert, Nederweert, Leudal, Maasgouw, Roerdalen, Echt-Susteren.
- **l) Euregio Rijn-Maas Noord:** de steden Düsseldorf, Mönchengladbach, Krefeld, het zuidelijk deel van de Kreis Kleve, de gemeenten Brüggen, Niederkrüchten, Straelen, Geldern, Nettetal, Wassenberg en Wegberg, de Kreis Viersen, de Rhein-Kreis Neuss.

Artikel 2 Toepassingsbereik

- **1.** De gemeente Venlo heeft een gemeenterekening Starterslening ingericht ten laste waarvan aan Aanvrager, die blijkt zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening wordt verstrekt.
- **2.** Deze verordening is van toepassing op leningaanvragen:
 - **a.** Voor personen die maximaal 40 jaar zijn op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde leeftijdseis voor beide aanvragers.
 - **b.** Markt-/woning- en prijssegment: Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Venlo met een maximale koop(-/aanneemsom) als bedoeld in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg artikel 10 lid 1, inclusief verbeterkosten en meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.
 - **c.** De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

- **1.** Het beschikbare budget is gelijk aan het beschikbare budget op de Gemeenterekening Starterslening bij SVn.
- **2.** Startersleningen worden, in volgorde van ontvankelijke aanvragen, alleen toegewezen voor zover het beschikbare budget hiervoor toereikend is. Aanvragen, die in verband met een ontoereikend budget niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het College is bevoegd om:

- **1.** Aanvragen voor een Starterslening te toetsen aan de artikelen 2 en 3 van deze verordening.
- **2.** Met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de Aanvrager een aanvraag voor een Starterslening mag indienen bij het SVn.
- **3.** Met inachtneming van het bepaalde in deze verordening te besluiten een aanvraag niet in behandeling te nemen.
- **4.** Een aanvraag Starterslening af te wijzen op basis van de in artikel 6 genoemde gronden.
- **5.** Een aanvraag Starterslening af te wijzen, in geval zowel de eerste hypotheek als de Starterslening niet worden verstrekt met NHG.
- **6.** Met inachtneming van de provinciale kaders, aan de voorlopige toewijzing van Startersleningen nadere voorschriften te verbinden.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toekenning

- **1.** Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het College ingediend op de door de gemeente voorgeschreven wijze.
- **2.** Het College bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
- **3.** Als de aanvraag niet alle gegevens bevat die het College voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het College de Aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken met de benodigde aanvullende gegevens aan te vullen.
- **4.** Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is aangevuld, besluit het College de aanvraag buiten behandeling te stellen.
- **5.** Het College handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
- **6.** Het College neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel het aanvullen van de aanvraag, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de Aanvrager.
- **7.** Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de Aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
- **8.** In het voorlopige toewijzingsbesluit wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van de maximale hoogte van de Starterslening als bedoeld in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg artikel 9. en maximaal 20% van de kostengrens van NHG, met inachtneming van de maximale koopsom/aanneemsom zoals

opgenomen in artikel 2, lid 2 sub b. of op basis van het nog beschikbare budget, zulks met inachtneming van de provinciale kaders.

- **9.** De in lid 6 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar bij het College en beroep bij de rechtbank kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Artikel 6 Afwijzen en intrekken aanvraag

- **1.** Het College wijst een aanvraag Starterslening af, indien:
 - **a.** het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
 - **b.** er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - **c.** de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.
- **2.** Bij de intrekking van het voorlopige toewijzingsbesluit vordert het College de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging. Het College trekt een voorlopig toewijzingsbesluit in, indien de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
- **3.** Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de Aanvrager niet-verwijtbaar heeft gehandeld, kan het College besluiten geheel of gedeeltelijk geen uitvoering te geven aan de bepalingen die zijn opgenomen in lid 2 van dit artikel.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

De voorlopige toewijzing door het College betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De voorlopige toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.

- **1.** Met de voorlopige toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
- **2.** SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van een autonome financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de Aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
- **3.** SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening. Indien de Aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID. De Aanvrager kan zich ook wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
- **4.** SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van Aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.

Raadsbesluit

- **5.** De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Venlo en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 2 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover dit lid leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard bij de Aanvrager.

Artikel 9 Inwerkingtreding

- **1.** Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.
- **2.** Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening gemeente Venlo 2021 wordt de verordening 'Verordening Startersregeling Gemeente Venlo 2016' ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Venlo 2021'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 november 2021.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten