

WEERGAVE OP HOOFDLIJNEN VAN OORDEELS- VORMENDE RAADSVERGADERING D.D. 10 NOVEMBER 2021 I.Z. VERORDENING STARTERSLENIING

INBRENG EENlokaal, DHR. PIEKO:

- Indien we de koopsom van de huidige verordening uit 2016 indexeren dan dient de koopsom in 2021 op € 380.000 uit te komen. Pleit dan ook van bijstelling maximale koopsom.

- Vraagt of het recht op het maximale leenbedrag van € 49.000 vervalt indien de koopsom van een desbetreffende woning € 246.000 bedraagt.

Antwoord: *Ja, want dan wordt niet voldaan aan de uitgangspunten van de verordening.*

- Kan de gemeente afwijken van de provinciale verordening?

Antwoord: *hiervoor dient een verzoek neergelegd te worden bij de provincie. Hierbij zal de gemeente aan moeten tonen dat er een tekort is aan koopwoningen binnen het koopsegment van € 245.000. Daarnaast dient de gemeente aan te tonen welke tegenprestatie zij gaat leveren om betaalbare koopwoningen aan het woningaanbod toe te voegen. Zoals eerder ambtelijk aangegeven tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering viel 21% van de koopwoningen die te koop stonden op Funda d.d. 8 november 2021 binnen de koopsom van € 245.000. Uiteraard kunnen we hierbij geen rekening houden met het percentage wat per opbod duurder aangekocht wordt. De provincie hanteert zelf een grens van 20% aanbod bij de bepaling van de koopsom. In de huidige woningbouwprogrammering van de gemeente Venlo staan geen betaalbare koopwoningen voor starters opgenomen. Het is dan ook niet aannemelijk dat de provincie gaat instemmen met een hogere koopsom à € 380.000 waarbij het maximale leenbedrag beperkt blijft op € 49.000 zoals voorgesteld door dhr. Pieko.*

- Vraagt of de gemeente inzicht heeft in de aankooprijzen van woningen waarvoor een starterslening is afgesloten.

Antwoord: *nee, deze gegevens houden we niet expliciet bij. We houden in een overzicht bij of aanvragen toegekend worden en hoe hoog het verstrekte leenbedrag is. Alle verstrekte startersleningen tot dusver hebben betrekking op een woning met een maximale koopsom van € 230.000. Hierboven kom je immers niet in aanmerking voor een starterslening.*

- Geeft aan dat het interessant is indien we in beeld kunnen brengen hoeveel starters een eerste koopwoning kopen in de gemeente Venlo en welk deel hiervan uiteindelijk gebruik maakt van de starterslening. Dit zegt iets over de bekendheid van het product onder de doelgroep.

Antwoord: *Dit hebben we niet inzichtelijk. Wat we wel weten is dat de starterslening bekend is bij makelaars en financiers die hier al jaren mee werken. Deze partijen houden we ook op de hoogte bij veranderingen. Dat de Starterslening bekend is onder starters blijkt ook uit het feit dat we in 2021 100 aanvragen hebben voor startersleningen waarvan er al 75 verstrekt zijn, 15 zijn er in behandeling en 10 zijn er afgewezen. Provinciebreed doen we het als gemeente goed wat startersleningen betreft. Dat getuigd ook uit het onderstaande staatje zoals opgenomen in de provinciale woonmonitor. Het betreft hier de cijfers tot en met 2020:*

4.3. Voortgang van de Startersregeling per gemeente

Gemeente	Aantal leningen in 2020	Totaal aantal leningen
Beek	3	42
Beekdaelen	12	77
Beesel	3	14
Bergen(L)	6	45
Brunssum	17	124
Echt-Susteren	14	96
Eijsden-Margraten	3	42
Gennep	5	85
Gulpen-Wittem	3	14
Horst aan de Maas	24	334
Kerkrade	13	171
Landgraaf	8	64
Leudal	11	150
Maasgouw	10	95
Maastricht	1	29
Meerssen	2	28
Mook en Middelaar	1	11
Nederweert	3	56
Peel en Maas	11	201
Roerdalen	18	118
Roermond	35	379
Simpelveld	1	3
Sittard-Geleen	44	166
Stein	6	67
Vaals	0	12
Venlo	57	552
Venray	16	243
Voerendaal	1	33
Weert	31	376
TOTAAL	359	3627

INBRENG GROENLINKS, DHR. VAN EIJCK:

- Plaatst kanttekeningen bij de starterslening. Dienen we deze überhaupt nog aan te bieden als gemeente zijnde? Men vreest dat de starterslening een prijsopdrijvend effect heeft en daarnaast leggen we starters een schuldenverplichting op met de starterslening.

- Vraag wat er gebeurt indien we niet doorgaan met de startersleningen en deze afschaffen?

Antwoord: *hiervoor dienen we de deelnemersovereenkomst met de SVn op te zeggen. Als gevolg dat er een opzegtermijn gaat gelden voor de afwikkeling en overdracht van reeds lopende startersleningen. Nieuwe starters kunnen niet bediend worden met een starterslening.*

INBRENG PVV, DHR. FIJNJE:

- Vreest voor het prijsopdrijvende effect van de starterslening.

- Vreest voor het moment dat de huidige bubbel barst en gekochte woningen onder water komen te staan (schuldenproblematiek).

- Vraagt of er bij de verstrekking van een starterslening rekening wordt gehouden met studieschuld, rood staan en creditcards.

Antwoord: *de SVn voert een financiële toets uit bij de aanvrager(s). Hierbij dienen verschillende documenten aangeleverd te worden (denk aan loonstrook en bankafschrift). Uit deze documenten blijkt of aanvrager(s) meerdere leningen hebben. Er wordt een BKR-toets*

uitgevoerd waarna in z'n totaliteit blijkt of aanvrager(s) de financiële lasten van een starterslening kunnen dragen. Zo niet, wordt de aanvraag afgewezen.

INBRENG PVV, DHR. VALIZE:

- Vraagt of er bij de 21% aanbod van woningen op Funda rekening is gehouden met opbieden?

Antwoord: *nee, hier hebben we geen inzicht in. Het betreft een aanbod in potentie.*

INBRENG FRACTIE ORUÇ, DHR. ORUÇ:

- Reageert op de dhr. Pieko door te stellen dat het erg riskant is om de koopsom voor startersleningen naar € 380.000 te verhogen.

- Vraagt op 11 november aan de ambtelijke ondersteuning of deze na kan gaan hoe de rentepercentages zich hebben ontwikkeld de afgelopen jaren.

Antwoord: *Bij de relatiemanager van de SVn is nagegaan hoe de rentepercentages zich hebben ontwikkeld. Voor de onderstaande jaren heeft men dit in beeld kunnen brengen.*

- Op 1-1-2017 was de rente 2,90%
- Op 7-10-2019 is de rente gewijzigd naar 2,40%
- Op 19-7-2021 is de rente gewijzigd naar 1,90%, dit is tevens de rente momenteel

INBRENG SP, DHR Hügues:

- Vraagt, ter aanvulling/aanscherping van de laatste vraag van dhr. Pieko, of de gemeente inzichtelijk kan maken wat de hoogte is van de koopprijzen bij de aankoop van een eerste woning via de bank bij starters. Zo kunnen we inzichtelijk maken wat de aftoppingsgrens zou dienen te zijn voor de maximale koopsom bij startersleningen.

Antwoord: *wat de hoogte is van een afgesloten hypotheek hangt ook nauw samen met iemands inkomen. Zonder kennis van het inkomen is het appels met peren vergelijken. Als gemeente hebben we geen gegevens over inkomens.*