

RAADSVOORSTEL (via commissie)
BIJ ZAAKNUMMER: 2023086604

AGENDANUMMER: 07

Commissie Ruimte op 28 november 2023

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Verhogen krediet voor startersleningen	-2-	12 december 2023	23.12.xx	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Door de wijziging in de Verordening Starterslening gemeente Asten 2021 – waarbij de maximale koopsom is verhoogd naar NHG-grens – zijn er meer woningen in de gemeente die in aanmerking komen voor een starterslening. Daarnaast vormen starters in nieuwe woningbouwprojecten in Asten ook een belangrijke doelgroep. We zien dan ook een toename in het aantal starterslening-aanvragen. Deze toename heeft ertoe geleid dat het krediet voor 2023 op is en het beschikbaar gestelde krediet voor 2024 al aangesproken dient te worden. Voorgesteld wordt om het krediet te verhogen met € 1.000.000,=.

Beslispunten

1. de begroting te wijzigen conform advies.

Inleiding

Met ingang van 15 maart 2023 is de Verordening Starterslening gemeente Asten 2021 gewijzigd. De maximale koopsom is verhoogd naar de NHG-grens. Deze ligt op dit moment op € 405.000,= en stijgt in 2024 naar € 435.000,=. Door deze verhoging vallen meer woningen – bestaand, nieuwbouw, maar ook zelfbouw – binnen de voorwaarden van de starterslening.

Daarnaast is er in (toekomstige) woningbouwontwikkelingen volop aandacht voor starters. Dit heeft gevolgen voor het aantal starterslening-aanvragen en het benodigde budget.

Wat willen we bereiken

De Verordening Starterslening – specifiek de maximaal toegestane koopsom – is aangepast met als doel om meer woningen in Asten bereikbaar te maken voor starters. Nu er meer woningen bereikbaar zijn met een startersleningen worden er ook meer leningen aangevraagd. Aangezien we de starterslening beschikbaar willen blijven houden, is het nodig het krediet te verhogen.

Wat gaan we daarvoor doen

Hieronder is de huidige stand van zaken met betrekking tot het krediet weergegeven.

STAND VAN ZAKEN KREDIET	
Initieel krediet Startersleningen	€ 900.000,=
Verhoging opgenomen in de begroting 2024	€ 500.000,=
Totaal verstrekt krediet 2024	€ 1.400.000,=

Verstrekte startersleningen (t/m oktober 2023)	€ 1.134.920,=
---	----------------------

Restant 2023 inclusief krediet 2024	€ 265.080,=
--	--------------------

WONINGEN IN GEMEENTE ASTEN	
Aantal verwachte geschikte woningen	144
Aantal bestaande geschikte woningen	18
Totaal	162

Het benodigde krediet in het uiterste scenario is **€ 8.100.000,=**.

Voorgesteld wordt om het krediet voor de starterslening te verhogen met **€ 1.000.000,=**. Hiermee komt het totale budget voor Startersleningen in 2024 uit op **€ 1.265.081,=**.

Dit bedrag is vergelijkbaar met het bedrag dat we sinds 2014 (start regeling Starterslening) besteed hebben aan het verstrekken van Startersleningen. Met dit bedrag kunnen minimaal 25 startersleningen verstrekt worden.

Mocht het aantal aanvragen blijven stijgen en het krediet onvoldoende blijken, dan zullen wij met een aanvullend voorstel uw raad vragen om meer krediet beschikbaar te stellen.

Mogelijke alternatieven

Het krediet niet verhogen, kan ook een optie zijn. De Starterslening is dan op korte termijn niet meer beschikbaar. Gezien de huidige woningmarkt en de wens om starters te helpen op de woningmarkt, is dit op dit moment geen reële optie.

Ook het aanpassen van de verordening – door de maximale koopsom te verlagen naar een bedrag onder NHG – behoort tot de mogelijkheden. Er voldoen dan minder woningen in Asten (gebouwd en nog te bouwen) aan de voorwaarden van de starterslening. De koopsom van de woningen waarvoor tot op heden startersleningen zijn verstrekt liggen echter ruim onder de NHG grens. Het effect van verlaging van de maximale koopsom zal naar verwachting dan ook minimaal zijn. Starters kunnen zich een woning met een prijs dichtbij de NHG-grens ook met een starterslening niet veroorloven.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

Om vitale kernen te behouden is het van belang dat (jonge) starters een kans krijgen op de woningmarkt. De starterslening maakt de woningmarkt in Asten beter toegankelijk voor starters. Verhoging van het budget is, kijkend naar de Toekomstagenda Asten 2030, dan ook prima te verantwoorden.

Risico's

De starterslening wordt afgesloten met NHG-garantie. Overige risico's worden gedekt door SVn.

Communicatie

Rapportages met betrekking tot verstrekte startersleningen en de status van onze rekening-courant bij SVn zijn op elk moment op te vragen.

Wat mag het kosten

Gezien de genoemde ontwikkelingen vragen wij uw raad het krediet voor startersleningen te verhogen met € 1.000.000,=.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)

1. Raadsbesluit
Documentnummer 2023088063
2. RB 07-03-23 Wijziging Verordening Starterslening gemeente Asten 2021
Documentnummer 2022105015

marieke.martens@asten.nl

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Verhogen krediet voor startersleningen	12 december 2023	23.12.xx

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 november 2023 met zaaknummer 2023086604;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 28 november 2023;

besluit:

1. de begroting te wijzigen conform advies.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 12 december 2023.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk