

Raadsvoorstel

Categorie	:	Vaststelling verordening
Onderwerp	:	Verordening Starterslening gemeente Land van Cuijk 2022
Datum Stuurgroep	:	13 oktober 2021
Portefeuillehouder	:	Stuurgroep Land van Cuijk i.o.
Werkgroep	:	Ruimtelijk Beleid
Nummer raadsvoorstel	:	RIS 2022-R-18
Datum raad	:	3 januari 2022
Agendapunt raad	:	27

Samenvatting

Dit voorstel betreft de harmonisatie van de verordeningen startersleningen. De starterslening dient als doel om de kansen voor starters op de woningmarkt te vergroten. Bij het opstellen van de verordening Starterlening gemeente Land van Cuijk 2022 is als basis de meest actuele modelverordening van de SVN (versie 2021.01) gehanteerd.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. vervallen te verklaren:
 - Verordening Starterslening gemeente Boxmeer 2015;
 - Verordening Starterslening gemeente Cuijk 2020;
 - Verordening Starterslening gemeente Grave 2020;
 - Verordening Starterslening gemeente Mill en Sint Hubert 2020;
 - Starterslening gemeente Sint Anthonis;
2. vast te stellen de Verordening Starterslening gemeente Land van Cuijk 2022.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Het juridisch kader voor de harmonisatie van regelgeving is artikel 28 Wet arhi: bij herindeling blijven de regels van de fuserende gemeenten nog twee jaar geldig, tenzij het bevoegd gezag van de nieuwe gemeente ze al eerder vervallen verklaart.

In het voorstel Harmonisatie regelgeving hebben de Stuurgroep en de Land van Cuijk-raad de ambitie uitgesproken om al vóór de herindeling de harmonisatie van zoveel mogelijk regels voor te bereiden, zodat de nieuwe gemeente meteen zoveel mogelijk eenduidige regels vast kan stellen. Daarbij is gestreefd naar deregulering en uniformering door middel van aansluiting bij de modelregeling van de VNG en naar vermindering van administratieve lasten voor burgers en bedrijven.



Welk resultaat willen we bereiken?

De vaststelling van de verordening Starterslening gemeente Land van Cuijk 2022.

Hoe zag het voortraject eruit?

Op 15 september 2021 heeft de Stuurgroep gemeente Land van Cuijk i.o. ingestemd met de geharmoniseerde verordening. Vervolgens heeft het Land van Cuijk-beraad op 6 oktober 2021 ingestemd met de verordening. Tot slot heeft de Land van Cuijk raad op 20 oktober 2021 ingestemd met de verordening. De formele vaststelling van de verordening is echter aan de raad van de gemeente Land van Cuijk.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

In onderstaand overzicht is een overzicht gemaakt van de belangrijkste keuzen. Redactionele en andere ondergeschikte wijzigingen zijn niet afzonderlijk toegelicht.

	Onderwerp: Maximale koop(-aanneem)som bestaande en nieuwbouwwoning incl. verbeterkosten en meerwerk.
Land van Cuijk	Nationale Hypotheek Garantie (NHG) -normen
Boxmeer	Nationale Hypotheek Garantie (NHG) –normen (juli 2021: € 325.000)
Cuijk	€ 230.000
Grave	€ 230.000
Mill en Sint Hubert	€ 230.000
Sint Anthonis	Nationale Hypotheek Garantie (NHG) -grens (juli 2021: € 325.000)
Toelichting	Bij de voorbereiding van deze verordening is op 13 oktober 2021 door de Stuurgroep besloten om als maximale koop(-aanneem)som de NHG-normen te hanteren. In juli 2021 is deze NHG-grens gesteld op € 325.000.

	Onderwerp: Maximaal te lenen bedrag
Land van Cuijk	€ 45.000
Boxmeer	€ 45.000
Cuijk	€ 25.000
Grave	€ 25.000
Mill en Sint Hubert	€ 25.000
Sint Anthonis	€ 45.000
Toelichting	Bij de voorbereiding van deze verordening is op 13 oktober 2021 door de Stuurgroep besloten om als maximumstarterslening het bedrag van € 45.000 te hanteren.

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat de bedragen die de Land van Cuijk-gemeenten hanteren in hun (oude) verordeningen van elkaar verschillen. Boxmeer en Sint Anthonis hanteren nu hogere bedragen, Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert hanteren juist de lagere bedragen.



In onze vergadering van 15 september 2021 is (in eerste instantie) besloten om deze differentiatie (voorlopig) in stand te houden.

In de raadsbijeenkomst van 6 oktober jl. is heeft een aantal raadsleden een voorkeur uitgesproken om niet te werken met deze differentiatie en heeft men verzocht om voor het gehele grondgebied van de gemeente Land van Cuijk identieke bedragen en uitgangspunten te hanteren. Het hanteren van verschillende bedragen levert namelijk rechtsongelijkheid op.

Naar aanleiding hiervan is de Verordening Starterslening opnieuw besproken in onze vergadering van 13 oktober jl. In deze vergadering hebben wij besloten om de bedragen alsnog te harmoniseren en de (hogere) bedragen van de gemeenten Boxmeer en Sint Anthonis voor de gehele gemeente Land van Cuijk te hanteren. Dat betekent concreet dat de koopsom of aanneemsom van de aan te kopen woning niet meer mag bedragen dan de NHG-grens (in juli 2021 is de NHG-grens vastgesteld op € 325.000) en dat de starterslening niet meer mag bedragen dan € 45.000.

Deze (hogere) bedragen dan de bedragen die nu in de gemeenten Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert worden gehanteerd (€ 230.000 respectievelijk € 25.000) worden als meer passend bij de huidige woningmarkt gezien. De maximumkoopsom van betreft de (maximale) NHG-grens. In juli 2021 is deze NHG-grens vastgesteld op € 325.000. Woningen met NHG worden over het algemeen als woningen die geschikt zijn voor starters beschouwd. Er kan dan immers geleend worden tegen gunstige voorwaarden. Gezien de huidige overspannen en oververhitte woningmarkt, ook binnen het Land van Cuijk, lijkt een maximumkoopprijs van € 230.000 op een te laag niveau te liggen. Er zullen binnen Land van Cuijk namelijk slechts weinig woningen worden verkocht onder dit bedrag. De potentiële doelgroep die in aanmerking komt voor een starterslening wordt daarmee dan ook erg klein.

Ook ligt het gezien de huidige woningmarkt voor de hand om een hoger leenbedrag te hanteren (dus € 45.000 in plaats van € 25.000). Let wel: het gaat om een maximumlening die verstrekt kan worden alleen als men de financiering zonder de starterslening niet rond krijgt. Als de financieringsbehoefte lager ligt dan € 45.000 dan zal de starterslening een lager bedrag omvatten.

Overigens is hier de opmerking op zijn plaats dat een meer integrale beleidsmatige benadering voor het instrument startersleningen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid, sowieso gewenst is voor de nieuwe gemeente Land van Cuijk. Op termijn kunnen de marktontwikkelingen binnen het Land van Cuijk worden geanalyseerd en kunnen de gehanteerde bedragen ook weer worden herzien.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Niet van toepassing.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. *Relevante (wettelijke) kaders*

Het juridisch kader voor de harmonisatie van regelgeving is artikel 28 Wet arhi.



b. Financiën

Dit harmonisatievoorstel heeft mogelijk gevolgen voor het beschikbare budget. Indien aan de orde wordt dit voorgelegd aan de raad Land van Cuijk.

c. Communicatie

Dit voorstel betreft uitsluitend de harmonisatie van regels. Omdat geen sprake is van nieuwe of zwaarwegende beleidsmatige keuzen, is inspraak niet van toepassing.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Dit voorstel wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad van de gemeente Land van Cuijk.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept) waarin opgenomen de Verordening Starterslening gemeente Land van Cuijk 2022.

Stuurgroep Land van Cuijk i.o.,
de beoogd secretaris,

de voorzitter,

Johan Postma

Wim Hillenaar