

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 32 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

24 oktober 2023

Kenmerk

Z/23/063564 / D/23/121572

Portefeuillehouder

Ivo ten hagen

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Opsteller

Heer, Cees de

Onderwerp

Beantwoording Schriftelijke vragen art. 32 RvO van CDA Oudewater inzake Verordening VROM Starterslening Oudewater 2013

Beantwoording van de vragen

In de huidige krappe woningmarkt kan een financieel steuntje in de rug voor starters het verschil maken om wel of niet een woning te kunnen kopen. Het is daarom van belang dat de instrumenten up to date zijn en dat deze ook toegankelijk zijn voor de doelgroep. Over de starterslening heeft de CDA-fractie de volgende vragen.

Vraag 1. Hoeveel leningen heeft de gemeente op dit moment uitstaan en voor welk bedrag?

Vijf leningen voor een bedrag van € 130.351. Er zijn twee nieuwe startersleningen toegekend voor een maximaal bedrag van € 60.000 (bedragen moeten nog worden vastgesteld). Dus samen zeven leningen voor maximaal € 190.351.

Vraag 2. Hoeveel financiële ruimte is er nog voor het uitgeven van leningen?

€ 309.6491 (1)

Vraag 3. Welke financiële ruimte wordt er op dit moment de komende jaren verwacht?

Ongeveer € 160.000. Het is een zogenoemd revolverend fonds (2); er wordt geregeld afgelost. Het is al jaren een stabiele situatie.

Vraag 4. Hoeveel aanvragen voor een starterslening zijn er in het afgelopen jaar gedaan?

Drie leningen waarvan één is afgewezen vanwege te hoge verwervingskosten van de woning (die waren minimaal € 249.000).

Vraag 5. (Waar) Is de bovenstaande informatie terug te vinden in de gemeentelijke stukken, begroting en/of jaarrekening?

In de Toelichting op de balans van de jaarrekening 2022 (*Activa, Vaste Activa, Financiële Vaste Activa (looptijd > 1 jaar): Kapitaalverstrekkingen: - overige langlopende geldleningen, 350.000*): De reservering voor startersleningen is € 350.000. Naast deze reservering heeft uw raad besloten dat er nog € 150.000 uit de Algemene Reserve extra wordt gelabeld voor de startersleningen.

In artikel 6 staat de voorwaarde opgenomen dat de verwervingskosten van de woning niet hoger mogen zijn dan €225.000,-. Echter kan bij lid 3 het college dit bedrag aanpassen. In omliggende gemeentes is dit verwervingsbedrag een stuk hoger. (Lopik €405.000, Molenlanden €355.000, Gouda €344.250, Bodegraven €364.500, IJsselstein €405.000).

Vraag 6. Wordt het bedrag van 225.000 euro nog gehanteerd bij het beoordelen van een aanvraag voor starterslening?

Ja.

Vraag 7. Is het bedrag van 225.000 euro nog realistisch voor de aankoop van een starterswoning in Oudewater?

Niet helemaal. Onlangs zijn twee leningen verstrekt voor de aankoop van twee woningen voor starters aan het 7 Augustusplantsoen. De woningen waren € 174.500 per stuk. Als op Funda wordt gekeken (peildatum 16 oktober 2023) dan wordt er geen woning aangeboden onder de € 325.000.

Vraag 8. Is het college bereid is bedrag te verhogen en zo een starterslening breder mogelijk te maken in onze gemeente?

In het eerste kwartaal van 2024 willen wij met uw raad het gehele instrumentarium voor wonen bespreken. Ook de starterslening komt dan aan bod. Mogelijk moeten de bepalingen in de verordening over de hoogte van het verwervingsbedrag (en het budget) worden aangepast.

Vraag 9. Op welke wijze wordt er bekendheid gegeven aan de starterslening en kan dit geïntensiveerd worden?

Informatie over de starterslening wordt gegeven op de website van de gemeente en op die van de organisatie die de startersleningen beheert (www.svn.nl). Dit kan worden geïntensiveerd, bijvoorbeeld via makelaars of een artikel op de gemeentepagina. Daarbij moet wel worden bedacht dat als vastgehouden wordt aan een maximaal aankoopbedrag van € 225.000 en een zelfde budget, meer voorlichting niet realistisch is.

Noten:

1. **€ 159.649** restant van € 350.000, het budget dat direct beschikbaar is bij SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting [SVn] is de organisatie die de starterslening administreert en beheert voor de gemeente) plus **€ 150.000** beschikbaar uit de Algemene Reserve.
2. Een algemene definitie van een revolverend fonds is: een fonds waarmee een overheid leningen verstrekt en/of risicodragend participeert of leningen garandeert aan projecten met een maatschappelijk doel en waarbij de aflossingen steeds opnieuw gebruikt kunnen worden (bron: Revolverend fonds of subsidie, Vijverberg Advocaten & Adviseurs).

Bijlagen

1. Artikel 32-vragen CDA-fractie Oudewater (D/23/121571)