

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-2721365
Naam opsteller voorstel	: Gerard Meijers g.meijers@weert.nl, 0495-575647	Zaaknummer: 2721356
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Verzoek opheffen maximale koopsom starterslening

Voorstel

De provincie verzoeken om ontheffing van de maximale koopsom voor startersleningen tot maximaal € 310.000 conform bijgevoegde concept-brief.

Inleiding

De raad heeft op 4 november 2024 een motie aangenomen om met de provincie in gesprek te gaan over de mogelijkheden om de maximale koopsom van € 280.000 te mogen verhogen.

Insteek van de starterslening is dat 20% van het beschikbare aanbod beschikbaar is voor starters. Vanwege de fors gestegen huizenprijzen is het voor starters steeds lastiger om een woning te kunnen kopen. Ter illustratie: De gemiddelde WOZ-waarde is met 22% (!!!) gestegen van € 275.000 in 2022 tot € 335.000 in 2024.

Momenteel (4/12/2024) staan op Funda 117 woningen te koop in Weert waarvan 11 in de prijsklasse t/m € 275.000. Dat komt overeen met circa 10% van het beschikbare aanbod. Bovendien is het volgens beschikbare data van Kadaster/makelaars zo, dat vraagprijzen in de lagere prijscategorieën nog steeds fors worden overboden. Hierdoor is het aandeel woningen dat daadwerkelijk verkocht wordt met een prijs onder de maximale koopsom nog lager. Het aanbod van woningen met een prijs < € 310.000 bedraagt 26. Dat gaat om ongeveer 20% van het totale aanbod.

Aan de andere kant heeft het ook geen zin om de maximale koopsom los te laten. Deze heeft ook een beschermende werking voor de koopstarter. Alleenstaande koopstarters met een inkomen tussen € 47.699 en € 62.191 (*) kunnen tussen de € 219.346 en € 292.644 lenen op de commerciële markt. Uitgaande van het streven dat met een starterslening maximaal 20% van de koopsom kan worden gefinancierd, leidt dit tot een bandbreedte voor de maximale koopsom tussen € 274.182,50 en € 365.805. Een koopsom van € 310.000 ligt binnen deze bandbreedte.

(* inkomens die horen bij gereguleerde middenhuur prijspeil 2024; uitgangspunt vast contract; geen studieschuld of andere financiële verplichtingen)

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 17-12-2024

Nummer: 11

De secretaris,

Provinciaal beleid

In de Verordening startersleningen Provincie Limburg is de maximale koopsom voor heel Limburg bepaald op € 280.000,=. De maximale hoogte van een starterslening bedraagt daarmee 20% van deze maximale koopsom, te weten € 56.000,=. Dat betekent dus dat bij aankoop van een woning met deze prijs, de starter een bedrag van € 224.000,= zelf moet kunnen financieren op de commerciële markt. Van de starterslening betaalt de provincie 75% (maximaal € 42.000,=) en de gemeente 25% (maximaal € 14.000,=). De provincie heeft hun eigen startersregeling onlangs geëvalueerd. Dat heeft niet geleid tot een hogere koopsom. Wel is aangekondigd dat de provincie vanaf 2026 nog maximaal 50% wil meebetalen aan de startersregeling. De kans is aanwezig dat de provincie de maximale koopsom dan alsnog aan gaat passen.

Recent heeft de provincie wel ingestemd met onderbouwde verzoeken van gemeenten om af te mogen wijken van de maximale koopsom. In de Verordening starterslening gemeente Weert 2022 is nu € 280.000,= als maximale koopsom aangehouden. Met een ontheffing kan de eigen verordening worden aangepast. De gemeenten Leudal en Nederweert zijn eveneens voornemens om een ontheffing van de maximale koopsom aan te vragen.

Doel(en)

Met de startersregeling kunnen koopstarters een financiële steun in de rug krijgen voor het aankopen van een eerste woning. Op deze manier wordt ook de doorstroming vanuit de (sociale) huursector bevorderd.

Resultaten

Het gewenste resultaat is een ontheffing van de provincie van de maximale koopsom voor een starterslening tot maximaal € 310.000.

Activiteiten

N.v.t.

Argumenten

- 1.1. Slechts 10% van het beschikbare aanbod zit in de prijsklasse < € 280.000 waardoor koopstarters steeds minder kans hebben om te slagen op de woningmarkt.
- 1.2. De gemeenten Leudal en Nederweert zijn ook voornemens om bij de provincie ontheffing te vragen. Leudal zet eveneens in op een prijsgrens van € 310.000. Op deze manier blijven we 'in de pas' lopen met de gemeenten in Midden-Limburg west. Dit schept ook meer uniformiteit voor de koopstarter.
- 1.3. Met ruimere financieringsmogelijkheden, realiseren we ook een betere doorstroming op de woningmarkt.

Kanttekeningen en risico's

Verhoging van de maximale koopsom, betekent bij een gelijkblijvende maximale bijdrage van de provincie, dat we met hetzelfde budget per saldo minder startersleningen kunnen verstrekken. Voor een toelichting: zie financiële gevolgen

Financiële, personele en juridische gevolgen

Bij een koopsom van € 310.000 wordt de starterslening max. € 62.000. (dat is nu € 56.000). De provincie betaalt hiervan maximaal: € 42.000. De gemeentelijke bijdrage wordt na ontheffing maximaal € 20.000 (nu € 14.000). Voor 2024 resteert afgerond een budget van € 492.500.

De kans bestaat daarnaast dat de provincie voor 2026 de maximale koopsom niet bijstelt of lager dan de ontheffing voor € 310.000. In dat geval hebben we de keuze om ofwel onze maximale koopsom weer te verlagen, ofwel te accepteren dat dan het provinciale aandeel lager dan 50% bedraagt.

Overleg gevoerd met

Intern: Jeroen Veraa

Extern: gemeente Leudal, gemeente Gennep, provincie Limburg, SVn

Participatie

n.v.t.

Communicatie

Dit advies wordt op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

Zodra de ontheffing van de provincie is verkregen dient een aangepaste verordening aan de raad ter vaststelling te worden voorgelegd.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n)

Conceptbrief aan provincie

Provincie Limburg
Gedeputeerde Staten
t.a.v. Cluster Wonen en Leefomgeving / A. Borjans
Postbus 5700
6202 MA Maastricht

Weert, 17 december 2024

Onderwerp: Aanvraag tot ontheffing koopsom startersleningen
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2721356 / 2721904

Geacht college,

Met deze brief vragen wij voor de starterleningen in Weert ontheffing voor een hogere maximale koopsom dan de huidige € 280.000 die in de provinciale - en onze gekoppelde gemeentelijke - verordening is opgenomen. **Wij vragen een grens van € 310.000.**

Wij constateren namelijk dat het aandeel woningen waarvoor een starterslening mogelijk is, steeds beperkter wordt. Dit aandeel ligt in Weert inmiddels een stuk lager dan de gewenste 20%. Hierdoor verslechtert de positie van starters ten opzichte van andere woningzoekenden, terwijl we deze doelgroep juist willen ondersteunen en in onze gemeente houden.

Daarom hebben wij - samen met de regiogemeenten in Midden-Limburg - enkele weken geleden inhoudelijke argumenten aangeleverd voor een motie van Lokaal-Limburg om de koopsom te verhogen. Motie 3148 is inmiddels (gewijzigd) door de Staten aangenomen.

Voor Weert geldt specifiek dat:

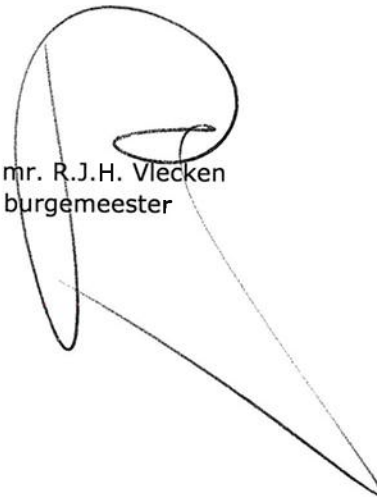
- de gemiddelde WOZ-waarde sinds 2022 is gestegen van € 275.000 naar € 335.000 in 2024 (CBS), terwijl de maximale koopsom in dezelfde periode gelijk is gebleven;
- structureel minder dan 10% van de te koop staande woningen een vraagprijs heeft onder € 275.000 (Funda, 4-12-2024);
- vanwege de druk op dit betaalbare segment de vraagprijs ook flink wordt overboden (vaak met € 15.000 tot € 25.000, gegevens makelaar september 2024);
- een maximale koopsom van € 310.000 het beschikbare aanbod substantieel verruimt (Funda, 20% 4-12-2024).

In afwachting van de geplande aanpassing van de provinciale verordening per 2026, vragen wij uw toestemming om alvast een hogere koopsom te mogen hanteren, namelijk € 310.000. Dit doen wij op grond van artikel 10 van de provinciale Verordening Startersleningen. Na een positief besluit zullen wij onze gemeentelijke verordening op dit punt laten aanpassen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester