

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1660182
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 1660016
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Verordening startersregeling gemeente Weert 2022.

Voorstel

De 'Verordening starterslening gemeente Weert 2022' vast te stellen.

Inleiding

Sinds 2007 is het voor starters mogelijk om een steun in de rug te krijgen voor de aankoop van de eerste woning in Weert. De maximale koopsom van de woning was in het begin € 170.000,-. Het bedrag is in 2019 verhoogd naar € 185.000,-, in 2020 naar € 225.000,- en in 2021 naar € 245.000,-.

Gedeputeerde Staten hebben op 26 april 2022 besloten de maximale koopsom van een woning voor een starter die in aanmerking wil komen voor een starterslening te verhogen naar € 280.000,-. De maximale starterslening wordt door de provincie verhoogd naar € 56.000,- (20% van de maximale koopsom).

Dit voorstel heeft betrekking op het aanpassen van beide bedragen (maximale koopsom en maximale starterslening), overeenkomstig de aanpassingen die de provincie heeft doorgevoerd.

Beoogd effect/doel

Met de startersregeling kunnen koopstarters een steun in de rug krijgen bij de aankoop van de eerste woning. Het stimuleert doorstroming vanuit een huurwoning.

Argumenten

1.1 Er staan weinig woningen te koop die bereikbaar zijn voor starters.

De stijging van de huizenprijzen heeft invloed op de bereikbaarheid van een koopwoning voor starters. Op het moment van schrijven van dit voorstel staan er 144 woningen (www.funda.nl) te koop. Hiervan zijn er 63 in onderhandeling. Van de te koop staande woningen is de vraagprijs van 27 woningen minder dan € 280.000,-. Hiervan zijn er 19 in onderhandeling. Er staan 12 woningen te koop met een vraagprijs lager dan € 245.000,-, waarvan 9 in onderhandeling. Met het verhogen van de koopsom wordt de slaagkans van starters iets vergroot.

1.2 Het instrument starterslening voorziet in een behoefte.

Er wordt veel gebruik gemaakt van de starterslening. Het afgelopen jaar zijn 31 startersleningen verstrekt.

De starterslening is een tweede hypotheek. De lening is de eerste 3 jaar rentevrij. Aflossing vindt plaats door overboekingen van de starterslening naar een combinatielening. Dit betreft feitelijk een administratieve overboeking. De combinatielening bevindt zich in box 3. Deze oplossing is in 2016 ontwikkeld door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), omdat er geen aflossingsvrije hypotheek meer mochten worden verstrekt.

Het voordeel van de startersregeling is dat de gemeente Weert van elke lening maar 25% hoeft te financieren. De provincie financiert 75% van elke lening. Naar verhouding hoeft de gemeente dus weinig te investeren.

1.3 Er is geen risico voor de gemeente.

De starterslening wordt onder de Nationale Hypotheekgarantie verstrekt. Het risico op de Combinatielening heeft SVn op zich genomen. Daarmee loopt de gemeente geen risico.

1.4 Kopen is interessant.

De rente is nog altijd relatief laag. Dit maakt dat het kopen van een woning interessant is. De druk op de huurmarkt is erg groot, de wachttijd is lang. Bovendien is kopen vanwege de lage rente gunstig ten opzichte van huren.

Kanttekeningen en risico's

De prijzen van woningen stijgen hard. Bovendien wordt er vaak overboden, ook in de categorie die voor starters bereikbaar is. Het verkopen van een woning is geen probleem in deze markt, het kopen van een woning is wel een aandachtspunt, gelet op de beperkte beschikbaarheid.

Financiële gevolgen

Aan dit voorstel zijn niet direct financiële gevolgen verbonden. Omdat de maximale hoogte van de starterslening wordt verhoogd, kan het zijn dat de beschikbare middelen eerder zijn uitgeput.

Er is nog ruim € 200.000,- beschikbaar voor het verstrekken van startersleningen. Zodra nodig wordt een voorstel aan uw raad voorgelegd om aanvullende middelen beschikbaar te stellen.

De uitvoering van de startersregeling verzorgt SVn. Daardoor is met de uitvoering van de startersregeling beperkte ambtelijke capaciteit gemoeid.

Uitvoering/evaluatie

Hierna zijn enkele overzichten opgenomen met betrekking tot startersleningen.

In tabel 1 zijn enkele data met betrekking tot de uitvoering van de regeling opgenomen. De hoogte van de gemiddelde starterslening werd in de loop der jaren iets lager, maar loopt weer op. Starters kopen bij voorkeur een grondgebonden woning (meeste zijn tussenwoningen) en een bestaande koopwoning.

In tabel 2 is een resumé van de financiële gevolgen tot en met 31 december 2021 opgenomen. Uw raad heeft in totaal € 3,95 miljoen beschikbaar gesteld ter uitvoering van de regeling. Van elke starterslening die thans wordt toegekend financiert de gemeente 25%. De provincie Limburg financiert 75%. In het verleden heeft het rijk geparticipeerd in de regeling. Per 1 mei 2022 is in totaal voor € 12.044.405,- aan startersleningen verstrekt/aangevraagd. Hiervan heeft de gemeente Weert € 3.731.834,25 gefinancierd/gereserveerd.

jaar	aantal	gemiddelde lening	appartement zonder lift	appartement met lift	tussenwoning	half-vrijstaand	2-1 kap	vrijstaand	bestaande koopwoning	nieuwbouw	huurwoning
2007	2	€ 29.000,00	1			1			1		1
2008	10	€ 28.939,00	2	4	2	2			5	4	1
2009	15	€ 28.776,00		4	8	2	1		13	2	
2010	19	€ 29.548,00	7		5	3	4		14	5	
2011	38	€ 28.293,00	3	2	24	8	1		24	13	1
2012	37	€ 27.151,67	6	4	17	8	2		29	1	7
2013	41	€ 27.451,12	4	2	22	7	6		32		9
2014	41	€ 25.119,78	4	1	17	12	6	1	30		11
2015	35	€ 25.582,83	1	2	21	5	6		25	3	7
2016	43	€ 24.530,33	3	1	30	9			32	2	9
2017	21	€ 25.495,57	5	1	10	4	1		15	1	5
2018	25	€ 26.036,00	4		13	8			22		3
2019	21	€ 27.451,00	3		11	6	1		15		6
2020	37	€ 32.525,38	5	2	16	11	3		24		13
2021	31	€ 39.409,81	4	3	17	5	2		18	1	4
2022*	6		3		1	1	1		2		4
totaal	422	€ 28.337,27	55	26	214	92	34	1	301	31	81

Tabel 1: overzicht aantal startersleningen, gemiddelde hoogte starterslening en woningtypen
*2022 t/m april

jaar	betaalde beheervergoeding	ontvangen creditrente	ontvangen rente startersleningen	ontvangen aflossing startersleningen	totaal terug gevraagd van SVn
2007	€ 0,00	€ 1.171,90	-	-	-
2008	€ 211,74	€ 1.531,62	-	-	-
2009	€ 936,28	€ 218,52	-	-	-
2010	€ 1.790,34	€ 277,18	€ 154,58	€ 6.881,48	€ 7.036,06
2011	€ 4.299,77	€ 654,26	€ 687,22	€ 7.718,23	€ 8.405,45
2012	€ 6.547,75	€ 34,65	€ 3.612,52	€ 36.072,11	€ 33.171,53
2013	€ 7.880,45	-	€ 8.920,91	€ 38.941,05	€ 39.981,51
2014	€ 8.512,64	-	€ 19.858,31	€ 130.540,97	€ 141.744,94
2015	€ 9.529,67	-	€ 32.569,52	€ 98.638,02	€ 121.677,95
2016	€ 10.290,22	-	€ 45.886,93	€ 183.202,08	€ 218.798,79
2017	€ 9.851,82	-	€ 48.580,39	€ 248.325,54	€ 287.054,11
2018	€ 9.331,57	-	€ 48.742,36	€ 269.697,09	€ 309.107,88
2019	€ 8.428,79	-	€ 44.595,13	€ 316.186,27	€ 352.352,61
2020	€ 7.858,40	-	€ 43.209,87	€ 361.011,17	€ 396.362,64
2021	€ 8.194,18	-	€ 37.129,66	€ 296.743,00	€ 325.678,48
totaal	€ 93.663,62	€ 3.888,13	€ 333.947,40	€ 1.993.957,01	€ 2.241.371,95

Tabel 2: overzicht jaarsaldi startersleningen

Per 1 mei 2022 zijn 422 startersleningen toegekend/aangevraagd, hiervan zijn inmiddels 210 startersleningen volledig afgelost.

We constateren dat er jaarlijks honderden woningen door koopstarters gekocht worden. Uit cijfers van het kadaster blijken in 2021 maar liefst 283 woningen in Weert door koopstarters te zijn gekocht. In totaal zijn dat jaar 744 woningen verkocht. In onderstaande tabel zijn de aantallen sinds 2008 opgenomen:

jaar	aantal
2008	300
2009	283
2010	229
2011	182
2012	197
2013	167
2014	236
2015	264
2016	258
2017	313
2018	240
2019	212
2020	265
2021	283

Tabel 3: aantal woningen verkocht aan koopstarters

Bron: kadaster

Uit een evaluatie van de provincie Limburg blijkt dat in Weert maar liefst 10% van alle startersleningen in de gehele provincie Limburg zijn verstrekt. Provincie breed zijn tot en met 31-12-2021 in totaal 4142 startersleningen verstrekt, in Weert zijn dat er 416. De volledige evaluatie van de provincie is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

Communicatie/participatie

SVn en de provincie Limburg worden geïnformeerd. Tevens wordt een persbericht uitgedaan, zodat de doelgroep en de hypotheekverstrekkers op de hoogte worden gesteld.

Bijlagen

1. Verordening starterslening gemeente Weert 2022
2. Voortgangsrapportage en verbetervoorstellen Startersleningen 2021 provincie Limburg

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
drs. M.J.M. Meertens	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-1660182

Advies raadscommissie

-

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 mei 2022

besluit:

De 'Verordening starterslening gemeente Weert 2022' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 juni 2022.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken