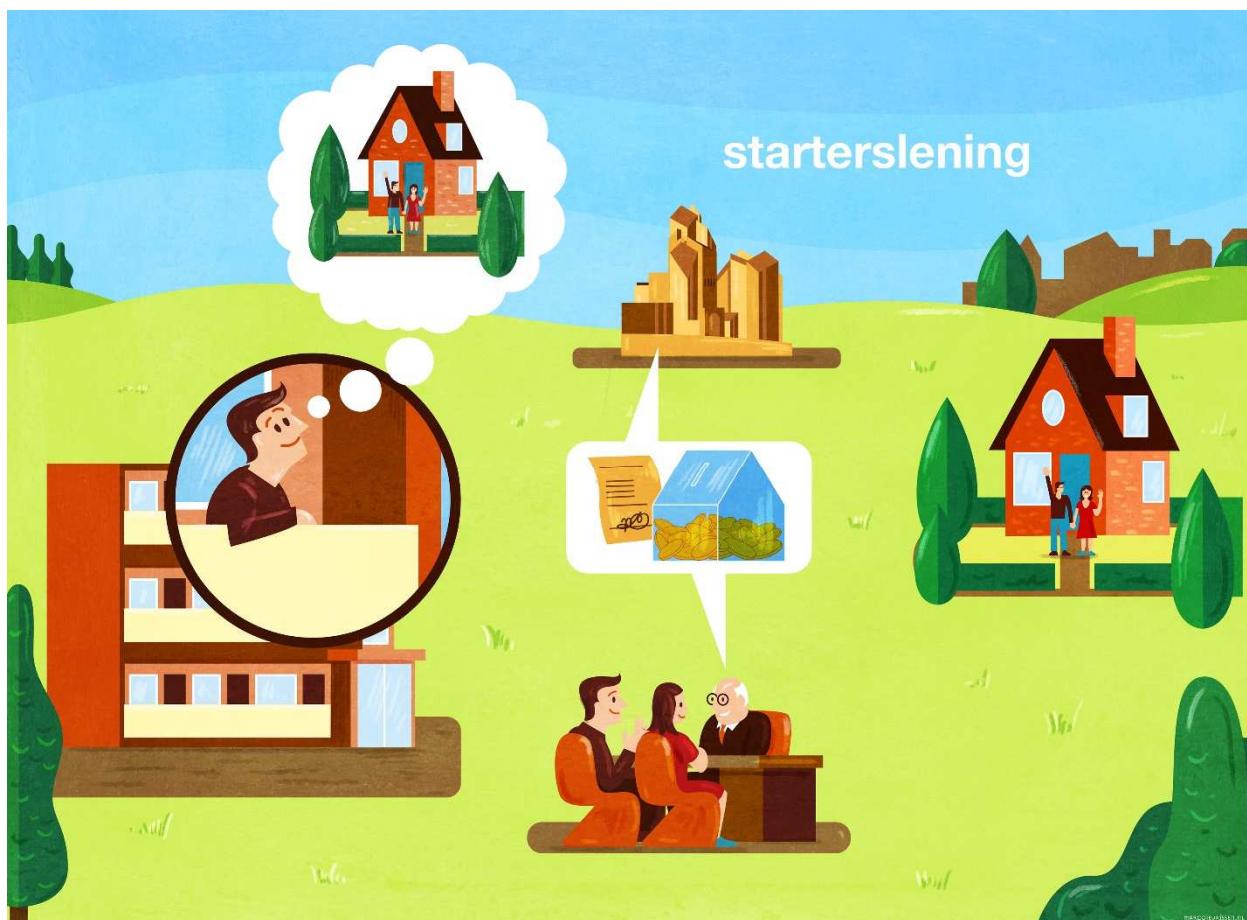


Startersleningen Provincie Limburg

Voortgangsrapportage 2021 en verbetervoorstellen



Inhoud

Startersleningen Provincie Limburg	1
Voortgangsrapportage 2021 en verbetervoorstellen	1
1. Samenvatting	3
2. Inleiding	4
3. Relevante ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt	5
3.1. Prijzen koopwoningen.....	5
3.2. Aanbod koopwoningen en bereikbaarheid voor starters in Limburg	7
3.3. Transacties koopwoningen	8
3.4. Verwachte ontwikkelingen van de positie van starters in 2022:	9
3.5. Invloed van de Startersleningen op de woningmarkt in Limburg.....	9
4. Voortgangsrapportage Startersregeling in 2021 (bron gegevens: SVn).	11
4.1. Aantal Limburgse Startersleningen in 2021	11
4.2. Toename van het aantal verstrekte leningen in 2021	12
4.3. Voortgang van de Startersregeling per gemeente in 2021	13
4.4. Overzicht van verstrekte leningen in afgelopen jaren (provinciedeel)	14
4.5. Aflossingen en uitgaven van het provinciale krediet in 2021	15
4.6. Betalingsachterstanden van Starters.....	16
4.7. Logboek van de Startersregeling in 2021	17
5. Voorstellen voor de Startersregeling (besluitvorming in GS en PS)	19
5.1. Bepalen van de maximale koopsom Startersleningen	20
5.2. Voorstel verhogen maximale koopsom en leenbedrag	21
5.3. Hoe gaan we om met mogelijk dalende verkoopprijzen ?	22
5.4. Aanvraag hogere maximale koopsom per gemeente	22
5.5. Aanpassingen van de Verordening.....	22
5.6. Ingezet krediet voor de Startersregeling in 2021	22
5.7. Benodigd krediet voor uitvoering van de Startersleningen in 2022 en verder	23
6. Uit te werken verbetervoorstellen	25
6.1. Externe Evaluatie van de Startersleningen.....	25
6.2. Hoofdvragen externe evaluatie	25
7. Communicatietraject voor 2022	26

1. Samenvatting

Met de Startersleningen Provincie Limburg maken we het mogelijk om jaarlijks enkele honderden starters een steuntje in de rug te bieden bij de aanschaf van hun eerste woning. Ook levert de Startersregeling een impuls voor de doorstroming op de (huur) woningmarkt. De Startersregeling is een revolverend financieel instrument. De ontvangen aflossingen worden weer ingezet voor nieuwe leningen.

Voortgang van de Startersleningen

Het aantal verstrekte Startersleningen in 2021 is sterk gestegen tov van 2020.

Het Rijk heeft per 1-1-2021 de overdrachtsbelasting voor starters afgeschaft en voor beleggers verhoogd, dit verbetert de positie van starters op de woningmarkt. Als gevolg hiervan is het aantal Startersleningen in 2021 gestegen van 359 in 2020 tot 515 in 2021.

Op 9 april 2021 hebben Provinciale Staten de gewijzigde Verordening Startersleningen Provincie Limburg vastgesteld. PS hebben aan GS de bevoegdheid overgedragen om de maximale koopsom en het maximale leenbedrag in de provinciale verordening Startersleningen te wijzigen.

Dempend effect van prijsstijgingen van bestaande koopwoningen.

In kw4-2021 is het aantal verleende Startersleningen weer afgenomen. Dit wordt veroorzaakt door het stijgen van de verkoopprijzen van woningen waardoor steeds minder woningen binnen de maximale koopsom van de Startersleningen beschikbaar zijn, dan het kwartaal ervoor.

Voorstellen voor de Startersleningen Provincie Limburg

1. Verbeteren van het aanbod voor Starters:
 - a. Voorstel is om de maximale koopprijs, zijnde € 245.000, voor een starterswoning te verhogen naar € 280.000.
 - b. Deze verhoging is noodzakelijk omdat in 2021 de koopprijzen van woningen met 13,5 % gestegen zijn. Daardoor is het aanbod van starterswoningen gedaald. Door de verhoging van de maximale koopsom, komen meer woningen ter beschikking voor de starter die deel wil nemen aan de Startersregeling en zullen mogelijk meer Startersleningen verstrekt worden.
 - c. Het maximale leenbedrag wordt € 56.000,- zijnde 20% van de maximale koopsom
2. Ophoging kredietfaciliteit:

Reserveer een verhoging van de kredietfaciliteit met € 22.000.000,- voor uitvoer van de Startersregeling tot beoogde einddatum 31 december 2023.
3. Voer in 2022 een externe evaluatie uit van de Startersleningen. Onderzoek de effectiviteit van de Startersleningen in de huidige woningmarkt.

2. Inleiding

De huidige Verordening “Startersleningen Provincie Limburg”, oftewel Startersregeling, is een belangrijk financieel stimuleringsinstrument uit de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023.

Belang van de Startersregeling

De Startersregeling ondersteunt de volgende beleidsdoelen:

1. het verbeteren van de positie van starters op de Limburgse koopwoningenmarkt;
2. het bevorderen van de doorstroming in de Limburgse huurwoningmarkt.

Als gevolg van de hypotheekeisen en (vergeleken met koop) relatief dure middenhuur, hebben starters het moeilijk op de woningmarkt. Met de Startersregeling maken we het mogelijk om jaarlijks enkele honderden starters een steuntje in de rug te bieden bij de aanschaf van hun eerste woning.

Vooraf voor jongeren is het moeilijk om zonder financiële hulp een eerste woning te kopen. Dit wordt ondersteund door de vele berichten in de media. Daardoor stagneert de doorstroming op de Limburgse woningmarkt en wordt de doelgroep starters niet of onvoldoende op de woningmarkt bediend en neemt de druk op de huursector verder toe.

Iedere Starterslening speelt 0,5 (huur)woningen vrij in de bestaande voorraad. Daarmee genereert de Starterslening een extra doorstromingseffect in een krappere (sociale en vrijesector)huurmarkt.

Evaluatie van de Startersregeling

In 2018 is een externe evaluatie van de Startersregeling uitgevoerd (Stec). Naar aanleiding van deze evaluatie heeft PS op 14 december 2018 besloten de looptijd van de Startersregeling te verlengen t/m 31-12-2023.

Gewijzigde verordening “Startersleningen Provincie Limburg”

Op 9 april 2021 heeft PS de gewijzigde Verordening Startersleningen Provincie Limburg vastgesteld. De verordening is op twee punten gewijzigd:

- PS hebben aan GS de bevoegdheid overgedragen om de maximale koopsom en het maximale leenbedrag in de provinciale verordening Startersleningen te wijzigen.
- De maximale koopsom is verhoogd naar € 245.000,-, het maximale leenbedrag is verhoogd naar € 49.000,00.

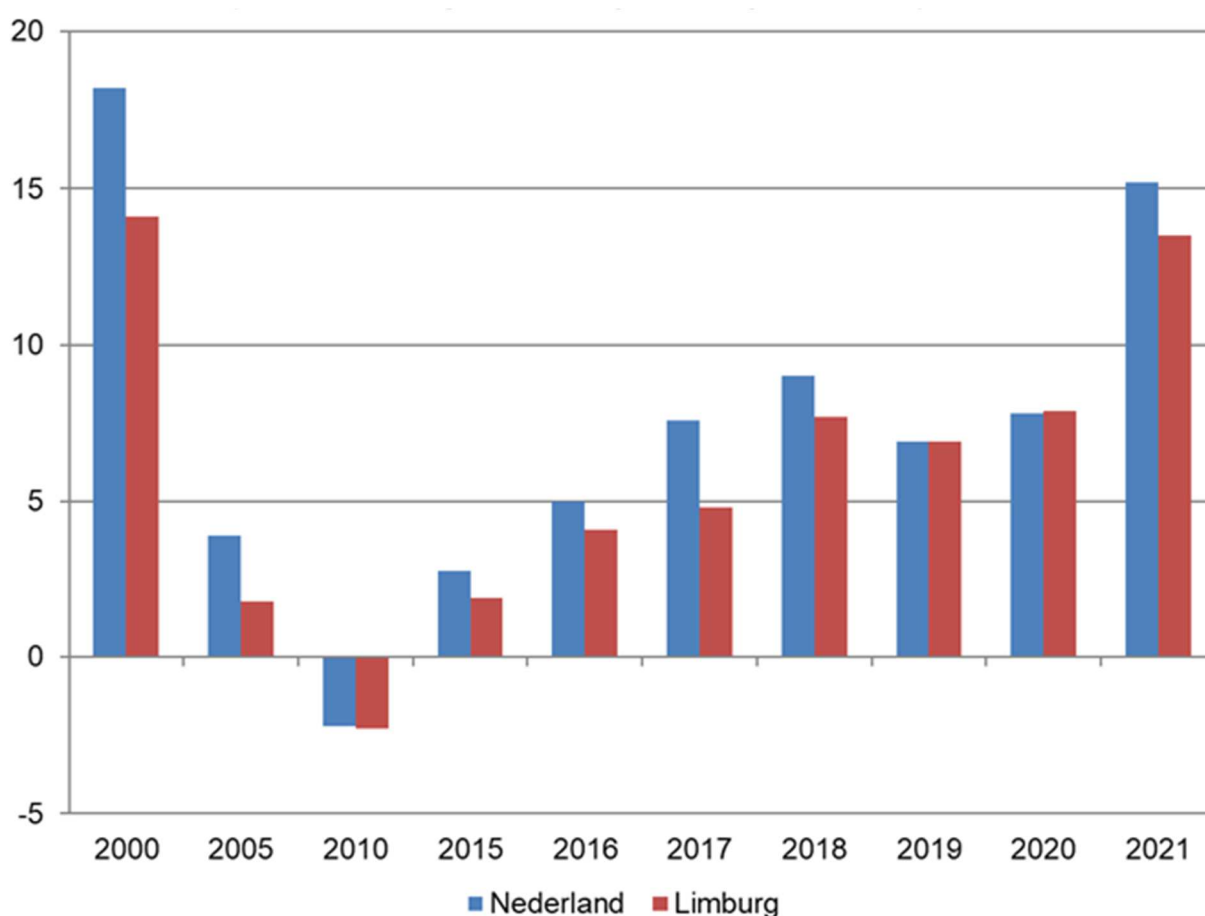
Effecten van de Coronacrisis

De Startersregeling kan de gevolgen van de Coronacrisis voor starters overbruggen. Na het verstrekken van een Starterslening start de rente- en aflossingsverplichting na 3 jaar, tenzij de starter een verzoek bij SVn heeft ingediend tot hertoetsing. Op basis van hertoetsing bepaalt SVn op dat moment of de leningnemer voldoende betaalcapaciteit heeft op de rente en aflossing te betalen. Indien dit niet het geval is, dan wordt de aflossing en (een deel van) de rente opgeschort tot een volgend moment van hertoetsing. In totaal is sprake van vier toetsingsmomenten: na het derde, zesde, tiende en vijftiende jaar van de looptijd van de lening.

3. Relevante ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt

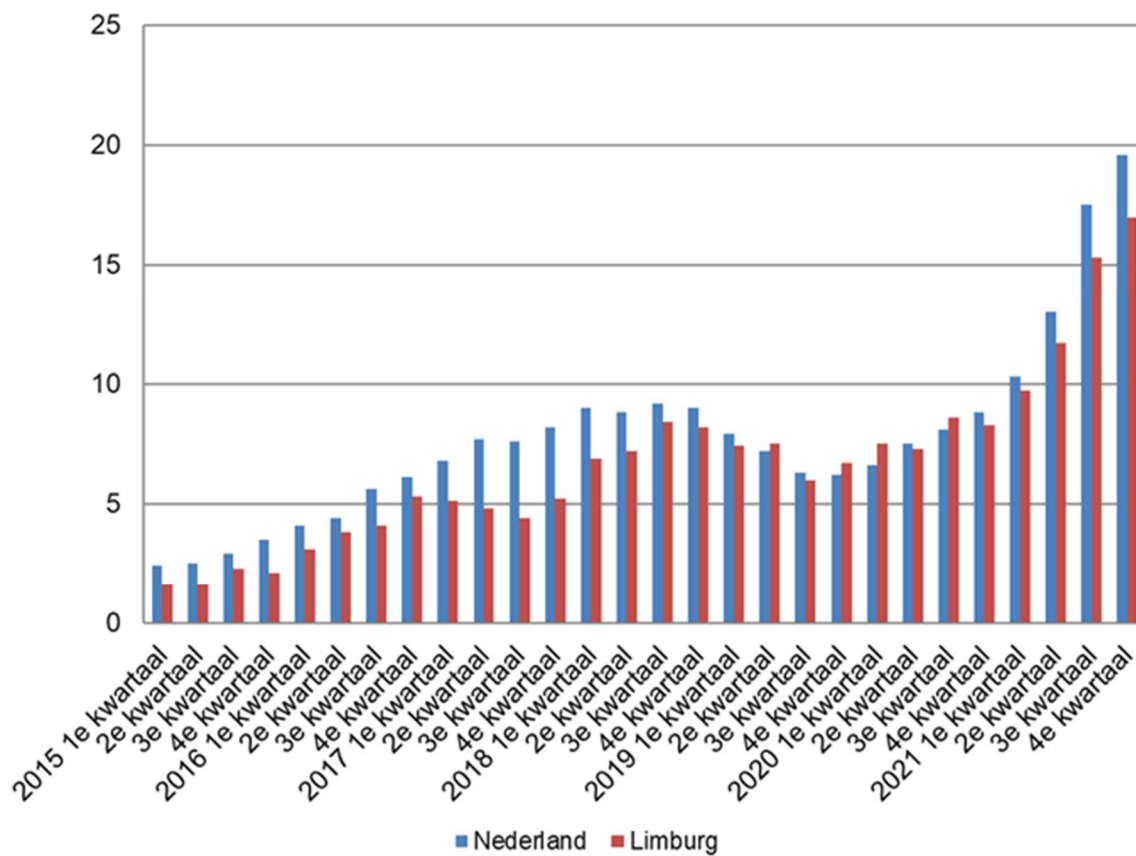
3.1. Prijzen koopwoningen

De stijging van de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen was in de periode 2018-2020 redelijk stabiel (hoog) in Limburg als gekeken wordt naar de jaarcijfers en bewoog rond de 7 tot 8% prijsstijging per jaar. In 2021 zijn de prijzen in Limburg (nog eens) fors meer gestegen met 13,5% (landelijk is dat +15,2%).



Figuur 1: Prijzontwikkeling bestaande koopwoningen (per jaar)
(%-verandering t.o.v. een jaar eerder), bron: CBS, visualisatie Provincie Limburg

Als ingezoomd wordt op de kwartaalontwikkelingen, valt op dat de prijsstijgingen in 2021 steeds verder oplopen. In Limburg zijn de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen in het vierde kwartaal van 2021 gestegen met maar liefst 17% t.o.v. een jaar eerder (landelijk is dat +19,6%).



Figuur 2: Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen (per kwartaal)

(%-verandering t.o.v. een jaar eerder), bron: CBS, visualisatie Provincie Limburg

3.2. Aanbod koopwoningen en bereikbaarheid voor starters in Limburg

De keuzemogelijkheden van starters en de concurrentiepositie op de woningmarkt zijn in 2021 verslechterd. Onderstaande cijfers uit de factsheet Koopwoningaanbod - Provincie Limburg van Etil laten dit duidelijk zien.

- Het totale aanbod koopwoningen is in Limburg bijna gehalveerd (1-1-2022 t.o.v. 1-1-2021);
- het aanbod koopwoningen met een prijs van € 245.000 of minder daalt relatief het meeste;
- 25% van het aanbod koopwoningen stond (op 1-1-2022) te koop voor € 245.000¹ of minder;
- circa 50% van het aanbod koopwoningen stond (op 1-1-2022) te koop voor € 325.000² of minder.

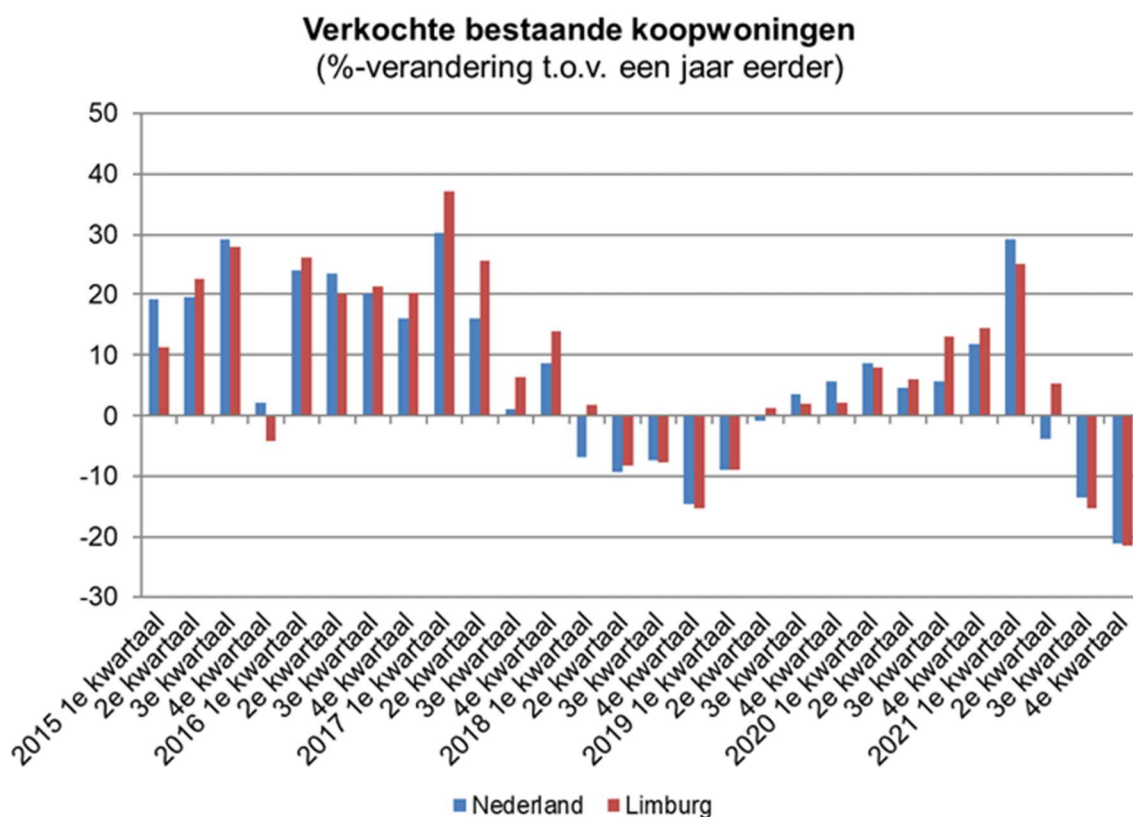
Positief voor de starter is wel dat in Limburg (nog) een substantieel aandeel van het aanbod koopwoningen financieel bereikbaar is (uitgaande van de voorgestelde maximale koopsom van de Startersregeling).

In Limburg is het aantal verkopen van bestaande koopwoningen in het vierde kwartaal van 2021 fors gedaald met 21,4% t.o.v. een jaar eerder (landelijk is dat -21,0%).

¹ € 245.000 is de maximale koopsom van de Starterslening (zoals vastgesteld op 9-04-2021).

² € 325.000 is de NHG (Nationale Hypotheek Garantie)-grens in 2021.

3.3. Transacties koopwoningen



Figuur 3: Verkochte bestaande koopwoningen (per kwartaal) (%-verandering t.o.v. een jaar eerder), bron: CBS, visualisatie Provincie Limburg

Het aantal verkochte bestaande koopwoningen is de laatste vijf jaar (2017-2021) redelijk stabiel in Limburg als gekeken wordt naar de jaarcijfers en beweegt rond 14.000 woningen per jaar (cq 3.500 woningen per kwartaal). Het aantal verkopen van circa 3.300 in Q4 van 2021 is daarmee wat lager dan het aantal verkopen dan we de afgelopen jaren gewend zijn. Opvallend is in ieder geval dat vanaf medio 2021 een dalende trend voor het aantal verkochte bestaande koopwoningen lijkt te zijn ingezet.

De woningaankopen worden sterk bepaald door het beschikbare aanbod. Momenteel staan er nauwelijks woningen te koop, zodat er steeds minder transacties plaatsvinden.

3.4. Verwachte ontwikkelingen van de positie van starters in 2022:

Starters hebben het nog steeds moeilijk op de woningmarkt. Dit wordt ondersteund door de vele berichten in de media en diverse onderzoeken. Er zijn een aantal ontwikkelingen, buiten de invloed van de Startersleningen, die een tegengesteld effect hebben op de positie van starters op de woningmarkt in 2022 en verder.

Factoren die de positie van Starters verbeteren:

- De overdrachtsbelasting voor starters is per 1-1-2021 afgeschaft en voor beleggers verhoogd, dit verbetert de positie van starters op de woningmarkt. Aangezien gemiddeld genomen de prijsstijgingen in 2021 al hoger waren dan het voordeel van de afschaffing van de overdrachtsbelasting, is het niet de verwachting dat de positie van starters in 2022 en 2023 significant zal verbeteren. Er is dan ook (vooralsnog) geen aanleiding om de looptijd van de Startersregeling in te korten.
- Op 1-1-2022 is de Woningwet gewijzigd. Een van de amendementen is het opnemen van de Opkoopbescherming. Gemeenten kunnen deze opkoopbescherming opnemen in hun verordening. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. Dit geeft koopstarters een betere kans.

Verslechterende positie starters op de woningmarkt:

- Volgens veel experts en banken, waaronder de Nederlandse Bank, zullen in 2022 de huizenprijzen blijven stijgen.³
- Naar verwachting zal het aanbod en het aantal transacties van koopwoningen in 2022 blijven dalen.

Overige ontwikkelingen (voor de langere termijn):

- In het regeerakkoord van Rutte 4, staat dat de jubelton wordt geschrapt per 1 januari 2024. De Jubelton is de een belastingvrije schenking van ouders (van maximaal € 106.671 in 2022) voor het kopen of verbouwen van een woning door de kinderen.

3.5. Invloed van de Startersleningen op de woningmarkt in Limburg

⁴In 2018 heeft Stec een externe evaluatie van de Startersleningen uitgevoerd. Enkele conclusies uit deze evaluatie over de invloed van de Startersleningen zijn na 3 jaar nog steeds van toepassing: De Startersregeling heeft een positieve invloed op de doorstroming in de Limburgse woningmarkt.

Iedere Starterslening speelt 0,5 (huur)woningen vrij in de bestaande huurwoningvoorraad. Daarmee genereert de Starterslening een extra doorstromingseffect in een krappere (sociale en vrijesector)huurmarkt. In 2021 zijn 515 Startersleningen verstrekt, daarmee heeft de Starterslening gezorgd voor het vrijspelen van ca. **257** huurwoningen.

³ https://www.dnb.nl/media/mpghmm5k/web_134230_eov_december_2021.pdf

⁴ https://www.limburg.nl/publish/pages/1002/evaluatie_startersregeling_limburg_1-11-2018.pdf

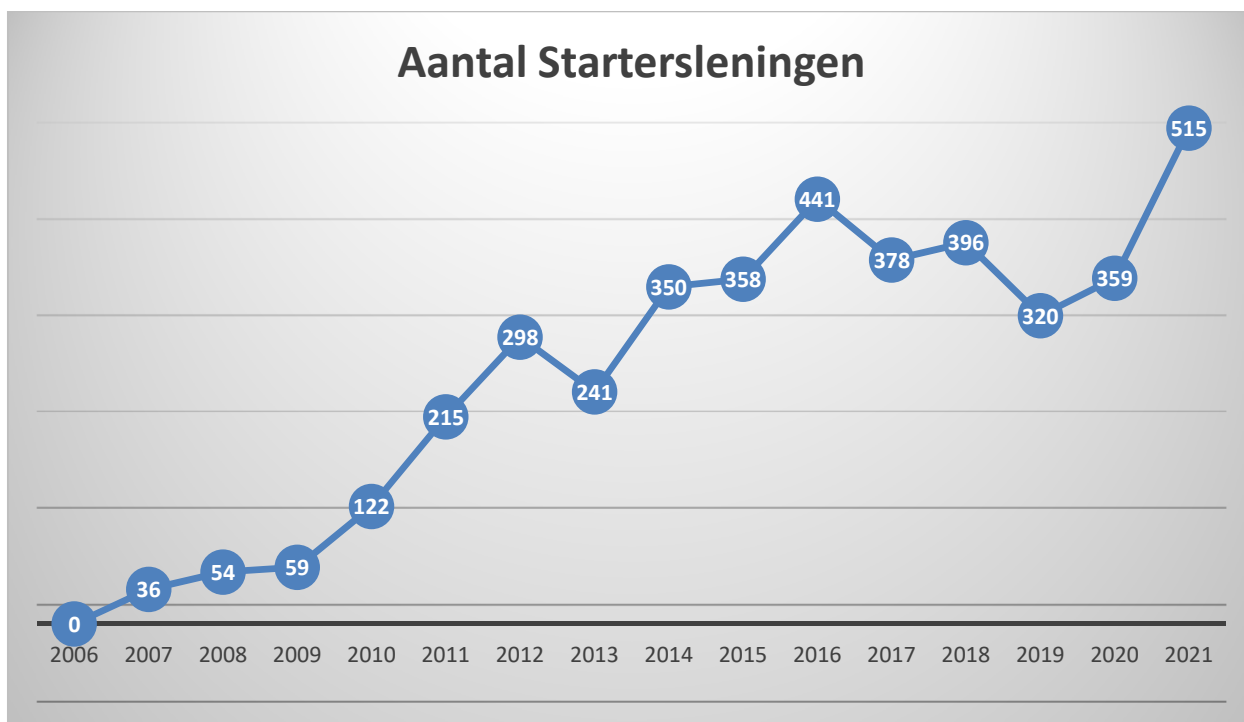
Prijsopdrijvend effect Starterslening is nihil:

Het aantal verleende Startersleningen (515 in 2021), is verwaarloosbaar in relatie tot het totaal aantal verkochte woningen in Limburg ⁵(14 291). De markt - en daarmee de marktprijs - wordt daardoor nog steeds gedomineerd door kopers zonder Starterslening.

⁵ Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Kadaster

4. Voortgangsrapportage Startersregeling in 2021 (bron gegevens: SVn).

4.1. Aantal Limburgse Startersleningen in 2021



Het aantal leningen in 2021 is sterk gestegen tov van 2020.
Het totaal aantal verleende Startersleningen op 31-12-2021 is 4142.

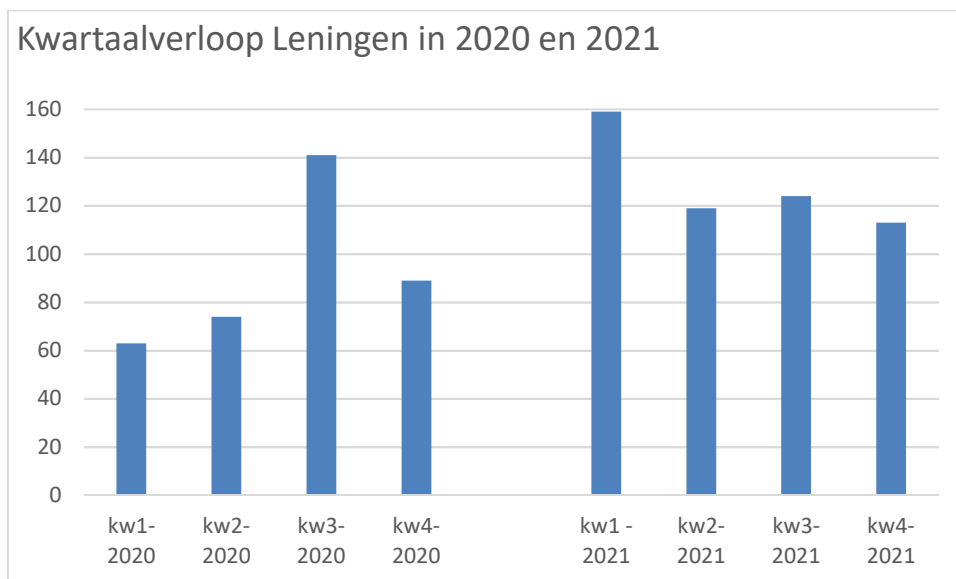
Landelijk aandeel in 2020

⁶In 2020 zijn in Limburg 359 leningen verstrekt. Landelijk heeft de SVn in dat jaar 2340 Startersleningen verstrekt. Het aandeel Limburgse Startersleningen was in 2020 dus 15%. De landelijke cijfers van de SVn over 2021 zijn in maart 2022 nog niet gepubliceerd.

⁴Jaarverslag van de SVn : <https://www.svn.nl/jaarverslag2020/>

4.2. Toename van het aantal verstrekte leningen in 2021

Het aantal verstrekte Startersleningen in Limburg is in 2021 toegenomen t.o.v. 2020. Deze stijging naar 515 leningen is opvallend. In onderstaand kwartaaloverzicht is opvallend dat alle kwartalen een stijging laten zien.



De toename van het aantal verstrekte leningen is een gevolg van een aantal factoren.

- 1) Het Rijk heeft per 1-1-2021 de overdrachtsbelasting voor starters afgeschaft en voor beleggers verhoogd, dit verbetert de positie van starters op de woningmarkt. Als gevolg hiervan is ook het aantal Startersleningen in 2021 gestegen van 359 in 2020 tot 515 in 2021. In kw4-2020 zijn veel minder leningen afgesloten. Dit komt mogelijk doordat Starters het afsluiten van de hypotheek hebben uitgesteld tot kw1-2021 om geen overdrachtsbelasting te hoeven betalen.
- 2) Het verhogen van de maximale koopsom naar 245.000,- (bij PS besluit van 9 april 2021). Daardoor zijn meer woningen beschikbaar gekomen voor starters op de woningmarkt. Door het na-ijlend effect van het PS besluit is dit effect zichtbaar door een lichte stijging van het aantal verleende Startersleningen in kw3-2021.
- 3) Dempend effect van het duurder worden van de koopwoningen.
In bovenstaand kwartaal overzicht is goed te zien dat, in kw4-2021 het aantal verleende Startersleningen is afgenomen. Dit wordt veroorzaakt door het stijgen van de verkoopprijzen van Woningen waardoor steeds minder woningen binnen de maximale koopsom van de Startersleningen beschikbaar zijn, dan het kwartaal ervoor.

4.3. Voortgang van de Startersregeling per gemeente in 2021

Aantal verstrekte Startersleningen per gemeente

Gemeente	Aantal leningen in 2021	Totaal Aantal Startersleningen
Beek	3	45
Beekdaelen	8	85
Beesel	11	25
Bergen	9	54
Brunssum	15	139
Echt-Susteren	10	106
Eijsden-Margraten	2	44
Gennep	12	97
Gulpen-Wittem	1	15
Heerlen	5	5
Horst aan de Maas	27	361
Kerkrade	27	198
Landgraaf	15	79
Leudal	25	175
Maasgouw	21	116
⁷ Maastricht	22	51
Meerssen	5	33
Mook en Middelaar	1	12
Nederweert	6	62
Peel en Maas	31	232
Roerdalen	7	125
Roermond	45	424
Simpelveld	2	12
Sittard-Geleen	51	5
Stein	15	217
Vaals	0	82
Valkenburg	0	0
Venlo	77	629
Venray	26	269
Voerendaal	1	34
Weert	35	411
TOTAAL	515	4142

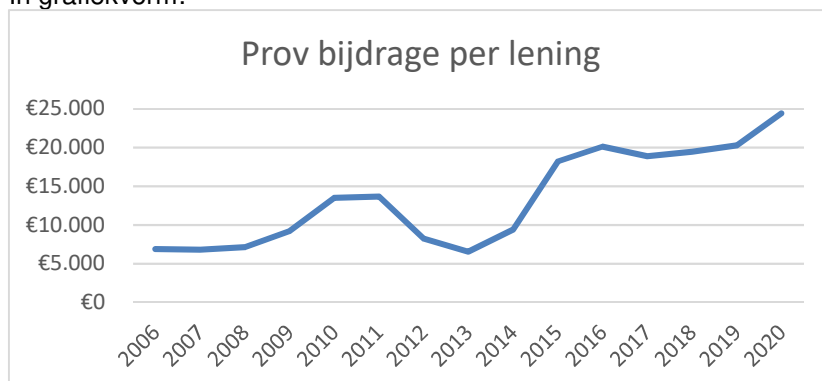
⁷ Maastricht heeft vóór 2014, in totaal 28 leningen verstrekt.

4.4. Overzicht van verstrekte leningen in afgelopen jaren (provinciedeel)

Jaaroverzicht provinciale bijdrage

	Aantal leningen	Provinciale bijdrage	Gemiddelde provinciale bijdrage per lening
2006	0	€ 0	
2007	36	€ 247.713	€ 6.881
2008	54	€ 367.544	€ 6.806
2009	59	€ 421.733	€ 7.149
2010	122	€ 1.126.479	€ 9.233
2011	215	€ 2.907.385	€ 13.523
2012	298	€ 4.081.342	€ 13.696
2013	241	€ 1.982.506	€ 8.226
2014	350	€ 2.292.912	€ 6.551
2015	358	€ 3.377.417	€ 9.434
2016	441	€ 8.035.384	€ 18.221
2017	378	€ 7.608.664	€ 20.129
2018	396	€ 7.480.635	€ 18.890
2019	320	€ 6.225.390	€ 19.454
2020	359	€ 7.285.174	€ 20.293
2021	515	€ 12.588.959	€ 24.444
Totaal	4142	€ 66.029.237	€ 15.941

In grafiekvorm:



4.5. Aflossingen en uitgaven van het provinciale krediet in 2021

De Startersleningen is een revolverend financieel instrument. SVn zet als beheerder de ontvangen aflossingen weer in voor nieuwe leningen.

Overzicht van leningen en aflossingen

Totale hoofdsom van het provinciedeel 2021 (aantal verstrekte leningen is 515)	€ - 12.588.959
Ontvangen aflossingen, deze aflossingen worden weer ingezet voor het verlenen van nieuwe trekkingsrechten.	€ 5.670.095,51
Uitputting van de provinciale trekkingsrechten	€ -6.918.863,49

In 2021 is meer provinciale krediet verstrekt voor nieuwe leningen dan door SVn is ontvangen aan aflossingen. De Startersleningen zijn dus nog niet zelfvoorzienend, daardoor blijft ophoging van het provinciale krediet noodzakelijk om ook in de toekomst Startersleningen te kunnen blijven verstrekken.

Zie hiervoor 5.7 Verhoging krediet voor de Startersregeling in 2021 en verder

Ontvangen rente in 2021:

De totale renteopbrengsten over 2021 voor de Startersleningen bedragen € 589.666,51 (exclusief beheerkosten SVn over 2021 ad € 217.332,22).

4.6. Betalingsachterstanden van Starters

De Startersregeling heeft een drievoudige risicobescherming te weten,

- 1) Het betreft een hypothecaire lening
- 2) De leningen worden voor 90% gedekt door de NHG garantie
- 3) De SVn neemt 10% van het eigen risico (dat buiten de NHG garantie valt) voor haar rekening, en zal dit tot 1-1-2023 gedurende de hele looptijd van alle bestaande leningen blijven doen

Uitwerking:

Vanaf het begin van de regeling zijn de Startersleningen gedekt via de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) die verstrekt wordt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Vermogen. Deze staat garant voor het uitstaande volume van de hypotheek richting de hypotheeknemers. Sinds 1 januari 2014 geldt voor geldgevers van hypotheek met NHG een eigen risico van 10% waardoor de dekking via NHG 90% bedraagt.

SVn blijft tot 2023 het restant risico van 10% op verliezen uit hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) op zich nemen. Verliesdeclaraties worden tot 1 januari 2023 uit het eigen vermogen van SVn betaald.

Het risico op de Startersleningen is vanaf het jaar van invoering, zijnde 2006, tot nog toe minimaal gebleken. Ook in 2020 waren, ondanks de gevolgen van de Coronacrisis, slechts een minimaal aantal betalingsachterstanden en waren geen defaults aan de orde.

Door de NHG dekking en garantstelling vanuit SVn voor het restrisico is, ook in deze Coronacrisis, het risico voor de Provincie minimaal.

Daarom is voor de Startersregeling vooralsnog geen risicoreserve noodzakelijk. Afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal defaults en de besluitvorming bij SVn omtrent het vergoeden van 10% eigen risico vanaf 2023 kan dit aanleiding zijn om bij toekomstige kredietbesluiten dan wel verlenging van de Startersregeling een risicoreserve in te stellen.

4.7. Logboek van de Startersregeling in 2021

- In de behandeling van het Statenvoorstel Voortgangsrapportage 2020 en verbetervoorstellen “Verordening Startersleningen Provincie Limburg” op 12 maart 2021 in de Statencommissie RLN, heeft voormalig gedeputeerde Drippy toegezegd een methodiek toe te voegen aan het voorstel waardoor de hoogte van het bedrag afhankelijk is van marktwerking (toezegging 8929). PS worden in het laatste kwartaal van 2021 geïnformeerd over de manier waarop de marktwerking van invloed is op de hoogte van de maximale koopsom van de Startersleningen.
Deze toezegging is afgedaan via een mededeling portefeuillehouder, zie <https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Limburg/205d3e40-0e44-4585-9b5c-a911a021ff0b>
- Op 9 april 2021 heeft PS de gewijzigde Verordening Startersleningen Provincie Limburg vastgesteld. De verordening is op twee punten gewijzigd:
 - PS hebben aan GS de bevoegdheid overgedragen om de maximale koopsom en het maximale leenbedrag in de provinciale verordening Startersleningen te wijzigen.
 - De maximale koopsom is verhoogd naar € 245.000,-, het maximale leenbedrag is verhoogd naar € 49.000,-
- Een aantal gemeenten heeft de maximale koopsom verhoogd naar € 245.000,-, conform de verhoging in de provinciale verordening. Aangezien de bedragen binnen de provinciale kaders vallen en de verordeningen voldoen aan de modelverordening van de SVn, worden de nieuwe verordeningen alleen ambtelijk besproken en informerend aan GS voorgelegd.
- Er zijn een aantal gemeenten die een extra verordening hanteren voor een maximale koopsom boven de € 245.000,-. Gemeenten kunnen een dergelijke verordening opstellen maar ze moeten de leningen voor 100% zelf financieren. De Provincie financiert niet mee aan een Starterslening voor een woning met een koopsom boven de provinciale maximale koopsom.
- De gemeente Eijsden-Margraten heeft een verhoging van de maximale koopsom boven € 245.000,- aangevraagd, waar de provincie meefinanciert. GS heeft hier afwijzend op gereageerd.
- De gemeenteraad van Valkenburg ad Geul heeft op 21 juni j.l. 2 verordeningen Starterslening vastgesteld. Het betreft 1 verordening voor het verstrekken van Startersleningen tot een maximale koopsom van € 245.000,- de Provincie financiert hieraan mee. De gemeenteraad heeft een tweede verordening Startersleningen vastgesteld voor Startersleningen tot een maximale koopsom van 245.000 tot 265.000,- Deze Startersleningen worden 100% door de gemeente gefinancierd. De beide verordeningen zijn gepubliceerd via de website van de gemeente Valkenburg ad Geul.⁸
- Op 23 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Heerlen de Verordening Startersleningen vastgesteld. Daarmee doet de gemeente mee aan de Startersleningen.

⁸ <https://www.valkenburg.nl/voor-inwoners-en-ondernemers/financien-en-belastingen/starterslening>
Startersleningen Provincie Limburg: Voortgangsrapportage 2021 en verbetervoorstellen
Pagina 17

- In augustus 2021 is de 4000^{ste} Limburgse Starterslening in Beekdaelen verstrekt. Op 22 november 2021 heeft gedeputeerde Lia Roefs van de Provincie Limburg en wethouder Jan Hermans van de gemeente Beekdaelen een cheque aan de 4000^{ste} starter uitgereikt. Zie <https://www.limburg.nl/onderwerpen/wonen/@1345/starterslening/>

5. Voorstellen voor de Startersregeling (besluitvorming in GS en PS)

Voorstel 1

Verhoog de maximale koopsom en het maximale leenbedrag van de Startersregeling ter compensatie van de toegenomen verkoopprijzen van woningen tot € 280.000,-

Voorstel 2

Verhoog de kredietfaciliteit van de verordening met € 22 miljoen voor de uitvoering van de Verordening Startersleningen in 2022 en geheel 2023.

Voorstel 3:

Voer in 2022 een externe evaluatie uit van de Startersleningen. Onderzoek de effectiviteit van de Startersleningen in de huidige woningmarkt.

5.1. Bepalen van de maximale koopsom Startersleningen

Op 9 april 2021 heeft PS de gewijzigde Verordening Startersleningen Provincie Limburg vastgesteld. Bij de wijziging hebben PS aan GS de bevoegdheid overgedragen om de maximale koopsom en het maximale leenbedrag in de provinciale verordening Startersleningen te wijzigen.

In de behandeling van het Statenvoorstel Voortgangsrapportage 2020 en verbetervoorstellen "Verordening Startersleningen Provincie Limburg" op 12 maart 2021 in de Statencommissie RLN, heeft voormalig gedeputeerde Drippy toegezegd een methodiek toe te voegen aan het voorstel waardoor de hoogte van het bedrag afhankelijk is van marktwerking (toezegging 8929).

PS zijn in het laatste kwartaal van 2021 geïnformeerd over de manier waarop de marktwerking van invloed is op de hoogte van de maximale koopsom van de Startersleningen.

Zie <https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Limburg/205d3e40-0e44-4585-9b5c-a911a021ff0b>

Uitgangspunt is betaalbare woningen voor starters, daarnaast moeten voldoende koopwoningen beschikbaar zijn in de prijsklasse van de Startersleningen. Deze twee uitgangspunten willen wij in balans brengen.

- Stap 1 :De hoogte van de maximale koopsom wordt geïndexeerd conform de stijging van de verkoopprijzen over het afgelopen jaar, zo blijft de maximale koopsom in lijn met de actuele (gemiddelde) verkoopprijzen van woningen.

- Stap 2: De geïndexeerde maximale koopsom van de Startersregeling wordt getoetst aan het actuele aanbod van te koop staande woningen (bijvoorbeeld via de website Funda).

Uitgangspunt is dat in de prijsklasse voor de Starters voldoende aanbod is (minimaal 20 %) in verhouding tot het totale aanbod van koopwoningen in alle prijsklassen nieuwbouw en bestaande koopwoningen. Als we het aanbod zouden verhogen naar bijvoorbeeld 40%, geeft dat gemeenten de ruimte om de maximale koopsom voor een starterswoning te verhogen naar een niveau dat in onze ogen niet meer betaalbaar genoeg is, zeker in gemeenten met een relatief groot aandeel grote (en dus: dure) woningen. Dan is o.i. geen sprake meer van een starterswoning.

Het is niet aan te raden om in de Provinciale Verordening de maximale koopprijs los te laten of op NHG waarde te zetten. We streven immers naar betaalbare woningen voor starters. Gemeenten kunnen de maximale koopsom en het maximale leenbedrag in de gemeentelijke verordening Startersregeling verhogen tot het provinciale maximum. Hiervoor hoeven ze geen aanvraag bij GS in te dienen.

5.2. Voorstel verhogen maximale koopsom en leenbedrag

Stap1 Indexering van de maximale koopsom van de Startersleningen

In 2021 zijn ondanks de Corona crisis, in geheel Nederland de verkoopprijzen van woningen verder gestegen. Een bestaande koopwoning was in Limburg in 2021 gemiddeld 13,5 % procent duurder dan in 2020.

Als we de maximale koopsom indexeren conform de stijging van de verkoopprijzen, wordt de berekende maximale koopsom **€ 278.075,-**

Stap 2 Toetsen aan het actuele aanbod van te koop staande woningen, via Funda

We bepalen het actuele aanbod via de website Funda.nl en selecteren de beschikbare bestaande en nieuwbouw woningen. Woningen die verkocht zijn of in onderhandeling, en nog op de website staan, worden niet meegenomen in de berekening. Het aanbod moet minimaal 20% zijn.

Resultaten onderzoek

Op 8-2-2022 stonden in Limburg op Funda in totaal 1202 woningen te koop. Het betreft woningen in alle prijsklassen. Bij een maximale koopsom van € 278.075,- staan 389 woningen te koop.

Voor deze maximale koopsom is voor starters met een starterslening een aanbod van minimaal 32%, van het totale aanbod koopwoningen, beschikbaar.

De experts verwachten in 2022 wederom een sterke stijging van de woningprijzen, naar verwachting zullen daardoor ook het percentage beschikbare bestaande woningen voor starters, in 2022 verder afnemen.

Voorstel is om de nieuwe maximale koopsom af te ronden naar € 280.000,-

Maximale leenbedrag

Het maximale leenbedrag wordt voor de gehele provincie gezet op 20% van de maximale koopsom in de Provinciale Verordening. Bij een maximale koopsom van € 280.000,- wordt het maximale leenbedrag € 56.000,- .

Gemeenten kunnen geen verhoging van het maximale leenbedrag aanvragen. Gemeenten kunnen in de gemeentelijke verordening natuurlijk wel een lager maximaal leenbedrag opnemen.

De maximale koopsom in de provinciale verordening is gebaseerd op het gemiddelde aanbod van koopwoningen voor geheel Limburg. Voor veel gemeenten zal deze verhoging voldoende zijn.

Gemeenten kunnen de maximale koopsom en het maximale leenbedrag in de gemeentelijke verordening Startersregeling verhogen tot het provinciale maximum. Hiervoor hoeven ze geen goedkeuring bij GS aan te vragen.

5.3. Hoe gaan we om met mogelijk dalende verkoopprijzen ?

De koopprijzen zullen ook in 2022 naar verwachting blijven stijgen. We blijven de ontwikkelingen monitoren.

Een mogelijke daling van de verkoopprijzen is gunstig voor de starter. Hierdoor komen meer woningen beschikbaar voor de Startersleningen, en wordt de financiële drempel lager voor toetreding tot de woningmarkt.

Het verdient de voorkeur om bij een daling van de verkoopprijzen de maximale koopsom te bevrozen en 1 jaar te monitoren voordat we maatregelen nemen.

We kunnen zodoende de situatie goed inschatten, betreft het een tijdelijke verlaging of hebben we te maken met een structurele verandering die om aangepaste beleidsmaatregelen (zoals verlagen van de maximale koopsom) vraagt.

5.4. Aanvraag hogere maximale koopsom per gemeente

Indien de provinciale maximale koopsom wordt verhoogd zullen nog steeds een aantal gemeenten een extra verhoging van de maximale koopsom aanvragen omdat er onvoldoende aanbod is van bestaande koopwoningen.

Voor gemeenten blijft de mogelijkheid, mits goed onderbouwd, een lokale verhoging van de maximale koopsom bij GS aan te vragen.

Bij deze aanvraag moet de gemeente aantonen dat:

- het actuele aanbod voor starters in de gemeente te laag is (minder dan 20%);
- de gemeente maatregelen neemt om het aanbod voor starters te verbeteren (zoals het bouwen van nieuwbouw woningen in de prijsklasse van de starter of het bouwen van woningen voor speciale doelgroepen).

5.5. Aanpassingen van de Verordening

De huidige Verordening "Startersleningen Provincie Limburg" is op 9 april 2021 vastgesteld en voldoet aan de definities van de SVn. De maximale koopsom en het maximale leenbedrag worden via een wijzigingsbesluit doorgevoerd.

5.6. Ingezet krediet voor de Startersregeling in 2021

Op 9 april 2021 hebben Provinciale Staten het krediet voor de Startersleningen met € 5 miljoen verhoogd tot in totaal € 60.300.000,00.

In 2021 is € 8.000.000,00 van het provinciale krediet ingezet voor het voldoen van aanvragen, van nieuwe trekkingsrechten, door gemeenten.

Overzicht krediet Startersleningen Provincie Limburg

Beschikbare krediet januari 2021	€ 3.576.754,93
Ophoging van het krediet door PS besluit Provincie Limburg (9 april 2021)	€ 5.000.000,00
In 2021 overgemaakt naar het Startersfonds SVn , tbv aanvragen van trekkingsrechten voor gemeenten.	€ - 8.000.000,00
Beschikbare provinciaal krediet (31-12-2021)	€ 576.754,93

5.7. Benodigd krediet voor uitvoering van de Startersleningen in 2022 en verder

Naar verwachting zullen gemeenten ook in 2022 nieuwe trekkingsrechten aanvragen.

Bij elke Starterslening financiert de Provincie 75% en de gemeente 25% van de hoofdsom. De Provincie moet dus een 3 keer hoger saldo, aan trekkingsrechten, hebben dan de gemeente. In 2021 hebben de gemeenten veel extra budget ter beschikking gesteld voor uitvoer van de Startersregeling. Dit leidt tot nieuwe gemeentelijke aanvragen voor extra trekkingsrechten.

Totaal budget van alle Limburgse gemeenten (op 31-12-2021).	€ 7.811.606,33
Totaal benodigde trekkingsrechten (3 keer zo hoog als gemeentelijke budget). Gemeenten kunnen dit in 2021 aanvragen voor het verstrekken van nieuwe leningen (A)	€ 23.434.818,99
Beschikbare Provinciale trekkingsrechten (B)	€ 13.540.123,51
Benodigde aanvulling op de beschikbare trekkingsrechten. (C = B-A)	€ - 9.894.695,48
Deze aanvulling wordt deels opgevangen worden door het restant van de kredietfaciliteit bij de provincie. (D)	€ 576.754,93
Benodigde uitbreiding van het krediet voor het uitgeven van nieuwe leningen in 2022 (E = D+C)	€ 9.317.940,55
Mogelijk zullen gemeenten in 2022 en 2023 extra budget ter beschikking stellen van de Startersleningen, daarvoor moet extra krediet gereserveerd worden. (F)	€ 12.682.059,45
Totaal benodigde ophoging van het krediet in 2022 en 2023 (G = E+F)	€ 22.000.000,00

Voorstel:

Instemmen met de ophoging van de kredietfaciliteit van de verordening met € 22 miljoen voor de uitvoering van de Verordening Startersleningen in 2022 en geheel 2023.

Provinciale Staten middels bijgaand PS voorstel in de gelegenheid te stellen tot het geven van wensen en bedenkingen met betrekking tot deze verhoging.

De totale kredietfaciliteit van de Startersleningen bedraagt na de gevraagde ophoging € 82,3 miljoen.

6. Uit te werken verbetervoorstellen

6.1. Externe Evaluatie van de Startersleningen

De Starterslening is van start gegaan in 2006. Inmiddels is de woningmarkt behoorlijk veranderd. In 2018 heeft het bureau Stec een evaluatie van de Startersleningen uitgevoerd.

Voornaamste vraag van deze evaluatie was.

Wat is de waarde van de Startersregeling in Limburg, rekening houdend met de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en op andere relevante terreinen?

Voornaamste aanbeveling van de evaluatie was:

Ga door met een regeling voor koopstarters: de Starterslening is hiervoor een geschikt middel, aansluitend bij de beleidsdoelen. Zowel starters als gemeenten zijn overwegend positief over de regeling, jaarlijks helpt de Starterslening circa 180 extra huishoudens aan een koopwoning. Bij optimalisatie kan dit aantal vergroten.

Inmiddels is deze evaluatie uit 2018 verouderd. De woningmarkt anno 2022 is niet meer te vergelijken met de situatie in 2018. Dit komt onder meer door de enorme stijging van de verkoopprijzen van bestaande woningen afgezet tegen het lage aanbod van koopwoningen. Ook de Coronacrisis heeft langdurige gevolgen voor de economie en zeker ook voor toekomstige starters.

Het is daarom raadzaam om de Startersregeling opnieuw te onderzoeken op effectiviteit. Dit leidt tot conclusies en aanbevelingen over de inzet van de Startersregeling als instrument van de Limburgse Agenda Wonen.

6.2. Hoofdvragen externe evaluatie

1. Wat is de toegevoegde waarde van de Startersregeling in Limburg, rekening houdend met de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt, vergelijkbare instrumenten voor het stimuleren van toetreding starters en op andere relevante terreinen?
2. Welke relevante ontwikkelingen spelen er op de woningmarkt, de Coronacrisis, gestegen energie kosten, de arbeidsmarkt, de financiële sector (bijvoorbeeld regelgeving hypotheekverstrekking) en op andere (mogelijk) relevante terreinen? En wat betekent dit voor het nut en het belang van Startersleningen?
3. Welke gevolgen zou afschaffing van de regeling hebben?
4. Welke aanpassingen worden, bij continuering van de regeling, geadviseerd om de Limburgse Startersregeling doeltreffender te maken? (bijv. t.a.v. prijsplafonds, hoogte leenbedragen of andere richtlijnen en voorwaarden)

7. Communicatietraject voor 2022

Communicatiedoel:

Inzichtelijk maken van de mogelijkheden van de Startersleningen in samenhang met de overige financiële instrumenten van de Provincie en de SVn (Duurzaam Thuis regeling, Stimuleringsregeling Wonen etc)

1. Verbeteren van de afstemming met de gemeenten bij de uitvoering van de Startersleningen.
2. Vergroten bekendheid van de Startersleningen bij de Limburgse burger

Doelgroepen:

- Starters op de woningmarkt.
- Gemeenten.
- Makelaars, financiële adviseurs, tussenpersonen etc.

Communicatieactiviteiten:

- Opstellen van een informatieblad voor mogelijke starters. Dit informatieblad wordt verspreid via intermediairs, makelaars, gemeenten etc. Doel is het informeren van de starter over de mogelijkheden van de Starterleningen.
- Gericht marketing campagne op social media voor het informeren van de toekomstige starter.