

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-2239345
Naam opsteller voorstel	: Jeroen Veraa j.veraa@weert.nl,0495-575350	Zaaknummer: 2232435
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Verlengen van de startersregeling.

Voorstel

Een aanvullend krediet van € 1.000.000,- beschikbaar te stellen ter uitvoering van de startersregeling.

Inleiding

In 2007 is de startersregeling ingevoerd in Weert. Sindsdien zijn 516 startersleningen toegekend. De starterslening voorziet in groeiende mate in een behoefte. Sinds de aanpassing van de verordening op 18 mei 2022, waarbij de maximale koopsom is verhoogd naar € 280.000,-, zijn er 80 nieuwe startersleningen aangevraagd (stand per eind september 2023).

Het beschikbaar gestelde krediet (totaal € 4,95 miljoen) is bijna uitgeput. De kredieten zijn beschikbaar gesteld door besluiten van de raad van 2 november 2006, 3 november 2010, 8 februari 2012, 12 december 2012, 25 maart 2014, 28 oktober 2015, 6 februari 2018, 14 april 2021 en 5 oktober 2022.

Dit is de reden dat een aanvullend krediet aan de raad gevraagd wordt.

Relatie tot de strategische visie

Dit voorstel speelt in op de waarden 'Goed wonen voor elke doelgroep' en 'Iedereen doet mee' uit de Strategische visie Weert 2030'.

Effect

De startersregeling sluit aan bij de waarden "goed wonen voor elke doelgroep" van de strategische visie met als effect:

- Meer inwoners wonen passend bij hun behoefte.

Te meten als volgt:

Niet van toepassing.

Doel(en)

Meer koopstarters een steuntje in de rug geven bij de aankoop van hun eerste woning.

Te meten als volgt:

Aantal verstrekte startersleningen.

Argumenten

1.1 De startersregeling voorziet in een behoefte.

Er wordt steeds meer gebruik gemaakt van de starterslening. Er zijn in 2021 in totaal 31 startersleningen verstrekt. In 2022 waren dit 45, eind september 2023 staat het aantal aanvragen al op 55.

1.2 De provincie financiert een substantieel deel van elke lening.

Bij een startersregeling financiert de gemeente 25% van elke lening. De provincie financiert 75% van elke lening. Naar verhouding hoeft de gemeente dus weinig te investeren.

1.3 De starterslening versterkt de positie van starters op de woningmarkt.

De druk op de woningmarkt is groot. Het kopen van een woning blijft interessant. Door recent gestegen hypotheekrentes blijft de starterslening een belangrijk instrument om de positie van starters op de woningmarkt te verbeteren.

Kanttekeningen en risico's

Gelet op het feit dat de startersleningen worden verstrekt onder hypothecaire zekerheid en een gedeeltelijke NHG garantie (tot 90%) wordt het risico voor de gemeente en provincie als gezamenlijk hypotheeknemer als laag (maar niet nihil) beoordeeld.

Daarnaast biedt SVn op tijdelijke basis (jaarlijks te verlengen) een dekking voor 10% van het restrisico. Het risico van de combinatielening wordt op dezelfde wijze door SVn gedekt. Of en zo ja op welke wijze SVn dit restrisico voor komende jaren afgeeft, is ter beoordeling door SVn intern.

Financiële gevolgen

De geldleningen in het kader van de Startersregeling zijn op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) geactiveerd. In welke mate gebruik wordt gemaakt van de regeling is vooraf moeilijk in te schatten. De transacties die te maken hebben met de leningen spelen zich af op de balans. Daarom wordt hiervoor geen raming opgenomen in de begroting. De middelen ad. € 1.000.000,- lopen in de totale financieringsbehoefte mee.

De aflossingen op de leningen worden in mindering gebracht op de geactiveerde leningen. De opbrengsten (ontvangen rente) en lasten (toegerekende rente en beheerskosten) komen ten gunste van en ten laste van het rekeningresultaat. Jaarlijks wordt dit verrekend met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Zij voeren verder de gehele administratie uit.

Participatie

Er is geen specifiek participatietraject doorlopen. Uit het aantal aanvragen dat de gemeente in 2023 heeft ontvangen voor een starterslening blijkt dat de behoefte groter is geworden.

Communicatie

Er vindt afstemming plaats met provincie en SVn over verhoging van de budgetten. De regeling is beschikbaar op de website van de gemeente en bekend bij makelaars en hypotheekadviseurs die kopers adviseren over de mogelijkheden van de starterlening.

Na goedkeuring van het budget wordt de startersregeling opnieuw onder de aandacht gebracht via de bij de doelgroep bekende sociale media.

Planning

Het bestaande krediet wordt verhoogd met het aanvullend beschikbaar gestelde krediet waardoor het huidige toekenningsproces gecontinueerd wordt.

Evaluatie

Het proces van de starterregeling loopt sinds 2017 continue door. Monitoring vindt continue plaats. Bij een voorstel tot beleidsaanpassing of een nieuwe kredietaanvraag wordt teruggekeken op de vorige periode.

jaar	aan-tal	gemiddelde lening	appart-ement zonder lift	appart-ement met lift	tussen-woning	half-vrij-stand	2-1 kap	vrij-stand	bestaan-de koop-woning	nieuw-bouw	huur-woning
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		26	1	4
2022	45	€ 41.031,00	15	2	19	5	4		39		6
2023*	55	€ 43.361,00	8	9	23	14	1		50		5
totaal	516	€ 28.337,27	75	37	255	110	38	1	396	31	88

Tabel 1: overzicht aantal startersleningen, gemiddelde hoogte starterslening en woningtype *2023 t/m september

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.

Er zijn leningen afgelost voor een bedrag van € 2.255.145,-.

Jaarlijks worden de ontvangen aflossingen op de leningen en rente door de gemeente teruggevraagd.

Per 30 september 2023 zijn 516 starterleningen toegekend/aangevraagd, hiervan zijn inmiddels 228 volledig afgelost.

Uit de evaluatie 2022 van de provincie Limburg blijkt dat in Weert maar liefst 9,9% van alle startersleningen in de gehele provincie Limburg zijn verstrekt. Provincie breed zijn tot en met 31-12-2022 in totaal 4700 startersleningen verstrekt, in Weert zijn dat er 433. De volledige evaluatie van de provincie is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd. De belangrijkste conclusies uit de evaluatie van de provincie zijn:

- De Starterslening is een kansrijk instrument dat provincie en gemeenten kunnen inzetten om starters te helpen, aansluitend op de Nationale Woon- en Bouwagenda. De Starterslening zorgt voor extra investeringsruimte voor huishoudens die hun eerste woning willen kopen. Omdat deze regeling niet beschikbaar is voor 'insiders' wordt de concurrentiepositie van koopstarters die gebruik maken van de Starterslening verbeterd ten opzichte van deze groep.

- Op dit moment (ultimo 2022) is er sprake van een kentering op de woningmarkt. Huizenprijzen lijken te gaan dalen en de hypotheekrente is fors gestegen. De risico's op waardeverlies en hoge restschulden zijn groter geworden. Op dit moment ervaren echter nog weinig starters, die al een lening hebben, betalingsproblemen. Overigens heeft Limburg de laagste betalingsachterstanden van alle provincies, zo blijkt uit cijfers van de SVn.
- In 2022 is in Limburg een record aantal van 565 leningen verstrekt met een totale hoofdsom van € 20.732.422,-. In totaal zijn vanaf 2007 in Limburg meer dan 4.700 starters aan een woning geholpen, waarvan een aanzienlijk deel is doorgestroomd uit een huurwoning.
- De Starterslening wordt vooral ingezet voor bestaande woningen met een maximale koopsom tot € 280.000,-. Deze koopsom is, zonder eigen vermogen, bereikbaar voor starters met een middeninkomen van € 52.500,-. Deze starters hebben zonder ondersteuning veelal weinig keuze op de woningmarkt omdat zij een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning, terwijl particuliere huurwoningen en koopwoningen veelal buiten hun financiële bereik vallen.
- De Starterslening wordt ingezet als instrument van de Woondeals. Onder het betaalbare segment van de Woondeals vallen koopwoningen onder de € 355.000,-. Om een betaalbare woning van € 355.000,- te kunnen financieren is een bruto-jaarinkomen van € 75.000,-, meer dan twee keer modaal, noodzakelijk. Woningen in deze prijsklasse zijn echter voor veel starters niet betaalbaar. De Startersregeling blijft in de uitwerking van de Woondeals een effectief instrument, omdat de Startersregeling meer starters met een midden- of laag inkomen in staat stelt om de overstap naar een eerste koopwoning, tot € 280.000,-, te maken.

De belangrijkste aanbevelingen uit de evaluatie van de provincie zijn:

- Continueer de Startersregeling, zodat deze gebruiksklaar is wanneer de marktomstandigheden veranderen en starters meer kans krijgen om een woning te kopen.
- Bevries de huidige maximale koopsom van € 280.000,-. Deze zorgt voor voldoende aanbod aan woningen in de prijsklasse van de Startersregeling. Op dit moment (ultimo 2022) is 28% van de woningen in de provincie bereikbaar voor starters (voor Weert ligt dit percentage ultimo 2023 op 18,5%). Ophogen van de prijsgrens draagt niet bij aan de betalingsmogelijkheden van starters. Het helpt starters vooral om een duurdere woning te kopen, wat met het oog op de marktomstandigheden onverstandig is.
- Neem maatregelen om de Startersregeling doeltreffender te maken. Het is belangrijk om de risico's voor starters zoveel mogelijk te beperken. Dit kan door hen op voorhand goed over deze risico's te informeren, de woonomstandigheden mee te wegen in de eventuele toekenning en daarnaast een leeftijdsgrens te overwegen.

Bijlage(n)

Evaluatie van de regeling: 'startersleningen Provincie 2022', de toegevoegde waarde van de Starterslening op de Limburgse koopwoningmarkt.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-2239345

Advies raadscommissie

Dit wordt gevuld door de griffie na de behandeling in de raadscommissie.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2023.

besluit:

Een aanvullend krediet van € 1.000.000,- beschikbaar te stellen ter uitvoering van de startersregeling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 november 2023.

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