

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-624740
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 624725
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 9

Onderwerp

Budget startersregeling.

Voorstel

Een bedrag van € 500.000,- beschikbaar te stellen ter uitvoering van de startersregeling.

Inleiding

In 2007 is de startersregeling ingevoerd in Weert. Sindsdien zijn 321 startersleningen toegekend. De starterslening voorziet nog altijd in een behoefte. Het beschikbaar gestelde krediet (totaal € 2,95 miljoen) is bijna uitgeput. Dat is de reden dat aanvullende middelen aan uw raad gevraagd worden.

U heeft voor het laatst in oktober 2015 een krediet beschikbaar gesteld ter uitvoering van de startersregeling.

Beoogd effect/doel

Met de startersregeling kunnen koopstarters een steuntje in de rug krijgen bij de aankoop van hun eerste woning.

Argumenten

De startersregeling voorziet in een behoefte.

Er wordt nog redelijk veel gebruik gemaakt van de starterslening. Er zijn dit jaar 19 startersleningen verstrekt. Ten tijde van het opstellen van dit voorstel lopen 5 aanvragen en wordt er regelmatig geïnformeerd naar de regeling. Er staan ten tijde van het opstellen van dit voorstel 345 woningen te koop in Weert, 75 woningen zijn in onderhandeling. Van de te koop staande woningen hebben 13 woningen een vraagprijs onder € 170.000,-. Deze woningen komen in aanmerking voor een starterslening.

De provincie financiert een substantieel deel van elke lening.

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.

Kopen is interessant.

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

Kanttekeningen en risico's

Er staan relatief weinig woningen te koop die bereikbaar zijn voor starters. Nieuwbouw van woningen met een prijs < € 170.000,- is moeilijk haalbaar (bouwkosten stijgen, extra kosten voor gasloos bouwen).

Financiële gevolgen

De geldleningen in het kader van de Startersregeling zijn op grond van het BBV geactiveerd. In welke mate gebruik wordt gemaakt van de regeling is vooraf moeilijk in te schatten. Daarom wordt terzake geen raming opgenomen in de begroting. De middelen ad € 500.000,-- lopen in de totale financieringsbehoefte mee.

Met ingang van de jaarrekening 2017 is de verwerking van startersleningen aangepast. Waar voorheen een krediet beschikbaar werd gesteld is dat nu niet meer aan de orde. Alle transacties met Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (SVn) lopen via een rekening courant. Deze rekening courant is bij het opstellen van de jaarrekening 2017 op de balans opgenomen. De gemeente voedt deze rekening door er middelen naar over te boeken. Svn gebruikt deze middelen vervolgens om leningen te verstrekken aan starters.

Bij een eerdere verlenging van de startersregeling (raad 8 februari 2012) is besloten de lasten (inclusief beheerkosten) van de te verstrekken geldleningen jaarlijks achteraf via de jaarrekening te verrekenen met de reserve Volkshuisvesting. Deze reserve is inmiddels uitgeput (notitie reserves en voorzieningen; raad 26 juni 2013). De opbrengsten (rente en aflossingen) en lasten (beheerskosten) komen sindsdien ten gunste van en ten laste van het rekeningresultaat. Jaarlijks wordt dit verrekend met het SVn. Zij voeren verder de gehele administratie uit.

jaar	betaalde beheer-vergoeding	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
totaal	€ 59.850,68	€ 3.888,13	€ 160.270,38	€ 750.319,48	€ 857.870,34

Tabel: overzicht jaarsaldi startersleningen

Bovenstaand een resumé van de financiële gevolgen tot en met 9 november 2018. Uw raad heeft in totaal € 2,95 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 9 november 2018 is voor € 8.629.010,00 aan startersleningen verstrekt. Hiervan heeft de gemeente Weert € 2.877.985,50 gefinancierd.

De ontvangen rente wordt steeds hoger, omdat steeds meer starters rente verschuldigd zijn over hun starterslening (na 3 jaar). Per 9 november 2018 zijn 321 startersleningen toegekend, hiervan zijn inmiddels 97 startersleningen volledig afgelost.

Uitvoering/evaluatie

jaar	aantal	gemiddelde lening
2007	2	€ 29.000,00
2008	10	€ 28.939,00
2009	15	€ 28.776,00
2010	19	€ 29.548,00
2011	38	€ 28.293,00
2012	37	€ 27.151,67
2013	41	€ 27.451,12
2014	41	€ 25.119,78
2015	35	€ 25.582,83
2016	43	€ 24.530,33
2017	21	€ 25.495,57
2018*	19	€ 29.749,75
totaal	321	€ 26.901,59

*gegevens tot en met 9 november 2018

Tabel: overzicht gemiddelde hoogte starterslening

jaar	app. zonder lift	app. met lift	tussenwoning	half-vrijstaand	2-1 kap	vrijstaand	best. koopwon.	nieuw-bouw	best. huurwon.
2007	1			1			1		1
2008	2	4	2	2			5	4	1
2009		4	8	2	1		13	2	
2010	7		5	3	4		14	5	
2011	3	2	24	8	1		24	13	1
2012	6	4	17	8	2		29	1	7
2013	4	2	22	7	6		32		9
2014	4	1	17	12	6	1	30		11
2015	1	2	21	5	6		25	3	7
2016	3	1	30	9			32	2	9
2017	5	1	10	4	1		15	1	5
2018*	2		10	4	3		16		3
totaal	38	21	166	65	30	1	236	31	54

*gegevens tot en met 9 november 2018

Tabel: overzicht aantal startersleningen en woningtypen

Bovenstaand 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 woning.

Communicatie/participatie

Met de provincie Limburg heeft overleg plaatsgevonden. Er is ruimte om de nog te vragen trekkingsrechten van € 1.500.000,- te honoreren. Dit betreft het aandeel van de provincie bij het aandeel van € 500.000,- van de gemeente. De trekkingsrechten kunnen formeel gevraagd worden nadat de raad middelen beschikbaar heeft gesteld.

Advies raadscommissie

De commissie R&E acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als hamerstuk.

Bijlagen

Geen.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
G. Brinkman	A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: DJ-624740

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 november 2018

besluit:

Een bedrag van € 500.000,- beschikbaar te stellen ter uitvoering van de startersregeling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 februari 2019.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans