

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-956101
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 956094
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 10

Onderwerp

Startersregeling gemeente Weert.

Voorstel

De 'Verordening startersregeling gemeente Weert 2020' 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,- en is in 2019 verhoogd naar € 185.000,-.

De Statencommissie Ruimte, Landbouw en Natuur behandelt op 20 maart 2020 een voorstel om de maximale koopsom van een woning voor een starter die in aanmerking wil komen voor een starterslening te verhogen naar € 225.000,-. Dit wordt bekrachtigd in de vergadering van Provinciale Staten van 3 april 2020. De maximale starterslening wordt door de provincie verhoogd naar € 45.000,-.

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

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.

Op het moment van schrijven van dit voorstel staan er 323 woningen (www.funda.nl) te koop. Hiervan zijn er 114 in onderhandeling. Van de te koop staande woningen is de vraagprijs van 47 woningen minder dan € 225.000,-. Hiervan zijn er 21 in onderhandeling. Er staan slechts 22 woningen te koop met een vraagprijs lager dan € 185.000,-, waarvan 10 in onderhandeling. Met het verhogen van de koopsom wordt de slaagkans van starters vergroot.

1.2 Het instrument starterslening functioneert goed.

De starterslening is een tweede hypotheek. De lening is de eerste 3 jaar rentevrij. Aflossing vindt plaats door overboeken van de starterslening op 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 hypotheeken meer mochten worden verstrekt.

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 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

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Aan dit voorstel zijn niet direct financiële gevolgen verbonden. Omdat de maximale hoogte van de starterslening wordt verhoogd, kan het zijn dat het budget eerder is uitgeput. We zien echter aan de gemiddelde hoogte van de startersleningen (zie tabel onder evaluatie) dat de gemiddelde lening ruim lager dan de maximale lening is.

Onderstaand een resumé van de financiële gevolgen tot en met 31 december 2019. Uw raad heeft in totaal € 3,45 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 31 december 2019 is in totaal voor € 9.340.272,00 aan startersleningen verstrekt. Hiervan heeft de gemeente Weert € 3.055.801,00 gefinancierd.

Per 31 december 2019 zijn 348 startersleningen toegekend, hiervan zijn inmiddels 137 startersleningen volledig afgelost.

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

jaar	betaalde beheer- vergoeding	ontvangen creditrente	ontvangen rente startersle- ningen	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
totaal	€ 77.611,04	€ 3.888,13	€ 253.607,87	€ 1.336.202,84	€ 1.519.330,83

Tabel: overzicht jaarsaldi startersleningen

Uitvoering/evaluatie

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
totaal	348	€ 26.839,86	43	21	180	75	28	1	257	31	60

Tabel: overzicht aantal startersleningen, gemiddelde hoogte starterslening 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 lager, maar loopt weer op. Starters kopen bij voorkeur een grondgebonden woning (meeste zijn tussenwoningen) en een bestaande koopwoning.

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.

Advies raadscommissie

De gezamenlijke commissie S&I, R&E en M&B acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als hamerstuk.

Bijlagen

Verordening starterslening gemeente Weert 2020

Bijbehorend ontwerpadviesbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de loco-burgemeester,
 M.J.M. Meertens	 G.J.W. Gabriëls

Nummer raadsvoorstel: DJ-956101

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 maart 2020

besluit:

De 'Verordening startersregeling gemeente Weert 2020' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 mei 2020.

De griffier,	De waarnemend voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	P.J.H. Sijben