

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1296530
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 1296447
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 9

Onderwerp

Verlengen van de startersregeling.

Voorstel

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

Inleiding

In 2007 is de startersregeling ingevoerd in Weert. Sindsdien zijn 394 startersleningen toegekend. De starterslening voorziet nog altijd in een behoefte. Het beschikbaar gestelde krediet (totaal € 3,45 miljoen, 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 2019) is bijna uitgeput. Dat is de reden dat aanvullende middelen aan de raad gevraagd worden.

Beoogd effect/doel

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

Argumenten

1.1 De startersregeling voorziet in een behoefte.

Er wordt veel gebruik gemaakt van de starterslening. Er zijn afgelopen jaar 37 startersleningen verstrekt. In de maanden januari en februari 2021 zijn 9 aanvragen gedaan.

1.2 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. De provincie is voornemens aanvullend budget beschikbaar te stellen (Provinciale Staten beslissen 16 april 2021 hierover). Verder is de provincie voornemens het maximale bedrag voor de aankoop van de woning te verhogen van € 225.000,- naar € 245.000,-. Een voorstel om dit op te volgen, via een aanpassing van de verordening, wordt aan uw raad voorgelegd voor 2 juni 2021.

1.3 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 in de categorie waarvoor men een starterslening kan aanvragen. Bovendien wordt er overboden.

Financiële gevolgen

Met ingang van de jaarrekening 2017 is de verwerking van startersleningen aangepast. Waar voorheen een investeringsbudget beschikbaar werd gesteld is dat nu niet meer aan de orde. Alle transacties met Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting 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. Jaarlijks vindt er een verrekening met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) plaats. SVn voert verder de gehele administratie uit.

De geldleningen in het kader van de Startersregeling worden op basis van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) geactiveerd op de balans van de gemeente. In welke mate gebruik wordt gemaakt van de regeling is vooraf moeilijk in te schatten. Daarom wordt hiervoor geen raming opgenomen in de begroting en wordt in de jaarrekening het saldo van de verstrekte leningen en aflossingen geactiveerd.

De storting van € 500.000 op de rekening courant van SVn loopt in de totale financieringsbehoefte mee. De rentelasten en-opbrengsten (en de beheerskosten) komen ten gunste van en ten laste van het rekeningresultaat.

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
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
totaal	€ 85.469,44	€ 3.888,13	€ 296.817,74	€ 1.697.214,01	€ 1.915.693,47

Tabel: overzicht jaarsaldi startersleningen

In de tabel is een resumé van de financiële gevolgen tot en met 31 december 2020. 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 1 maart 2021 is in totaal voor € 10.925.244,- aan startersleningen verstrekt/aangevraagd. Hiervan heeft de gemeente Weert € 3.452.044,00 gefinancierd.

De ontvangen rente wordt steeds hoger, omdat steeds meer starters rente verschuldigd zijn over hun starterslening. Per 1 maart 2021 zijn 394 startersleningen toegekend/aangevraagd, hiervan zijn inmiddels 173 startersleningen volledig afgelost. Er zijn 109 leningen waarop aflossing plaats vindt. Over 112 leningen vindt nog geen aflossing plaats.

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
2020	37	€ 32.525,38	5	2	16	11	3		24		13
2021*	9	€ 39.849,22	2	1	6				9		
totaal	394	€27.729,05	50	24	202	86	31	1	290	31	73

Tabel: overzicht aantal startersleningen, gemiddelde hoogte starterslening en woningtypen

*2021 tm februari

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 koopwoning.

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 de middelen beschikbaar heeft gesteld.

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte & Economie 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,
M.J.M. Meertens	C.C. Leppink – Schuitema

Nummer raadsvoorstel: DJ-1296530

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 maart 2021

besluit:

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 april 2021.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	C.C. Leppink – Schuitema