

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1302519
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1302517
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Verordening starterslening gemeente Weert 2021.

Voorstel

Aan de raad voorstellen de 'Verordening starterslening gemeente Weert 2021' 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,-, is in 2019 verhoogd naar € 185.000,- en is in 2020 verhoogd naar € 225.000,-.

Gedeputeerde Staten hebben een voorstel voorbereid om de maximale koopsom van een woning voor een starter die in aanmerking wil komen voor een starterslening te verhogen naar € 245.000,-. Dit wordt bekrachtigd in de vergadering van Provinciale Staten van 16 april 2021. De maximale starterslening wordt door de provincie verhoogd naar € 49.000,-.

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.

Weert, 5 maart 2021	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Beslissing d.d.: 23 maart 2021
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie
- Nummer: 7

De secretaris

 Totaal aantal pagina's: 3
 Pagina 1

De stijging van de huizenprijzen heeft invloed op de bereikbaarheid van een koopwoning voor starters. Op het moment van schrijven van dit voorstel staan er 199 woningen (www.funda.nl) te koop. Hiervan zijn er 97 in onderhandeling. Van de te koop staande woningen is de vraagprijs van 27 woningen minder dan € 245.000,-. Hiervan zijn er 16 in onderhandeling. Er staan 23 woningen te koop met een vraagprijs lager dan € 225.000,-, waarvan 14 in onderhandeling. Met het verhogen van de koopsom wordt de slaagkans van starters iets 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 overboekingen 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

De prijzen van woningen stijgen hard. Bovendien wordt er vaak overboden, ook in de categorie die voor starters bereikbaar is. Het verkopen van een woning is geen probleem in deze markt, het kopen van een woning is wel een aandachtspunt, gelet op de beperkte beschikbaarheid.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Aan dit voorstel zijn niet direct financiële gevolgen verbonden. Omdat de maximale hoogte van de starterslening wordt verhoogd, kan het zijn dat de beschikbare middelen eerder zijn uitgeput.

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

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Aanvullend aan hetgeen in het voorstel voor de raad van 14 april 2021 is opgenomen, constateren we dat jaarlijks honderden starters een woning kopen. Uit cijfers van het kadaster blijken in 2020 maar liefst 265 starters hun eerste woning te hebben gekocht. In navolgende tabel zijn de aantallen sinds 2008 opgenomen:

<u>jaar</u>	<u>aantal</u>
2008	300
2009	283
2010	229
2011	182
2012	197
2013	167
2014	236
2015	264
2016	258
2017	313
2018	240
2019	212
2020	265

Tabel: aantal koopstarters

Bron: kadaster

Uit een evaluatie van de provincie Limburg blijkt dat in Weert maar liefst 10% van alle startersleningen in de gehele provincie Limburg zijn verstrekt. Provincie breed zijn tot en met 2020 in totaal 3627 startersleningen verstrekt, in Weert zijn dat er 385. De evaluatie van de provincie is als bijlage toegevoegd.

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.

Overleg gevoerd met

Intern:

Financiën: Edward Salman, José Cox
R&E: Marjo Beeren, Anouk Beurskens

Extern:

SVn en provincie Limburg

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel
2. Verordening starterslening gemeente Weert 2021
3. Evaluatie provincie Limburg

