

provincie limburg

**M.L.M. Theuns**  
lid Gedeputeerde Staten

Ingekomen

22 JAN. 2024

Burgemeester en Wethouders van de  
Gemeente Valkenburg a/d Geul  
Postbus 998  
6300 AZ VALKENBURG A/D GEUL

Cluster WL  
Uw kenmerk  
Ons kenmerk DOC-00604383  
Bijlage(n) 1

Behandeld H. Dello  
Telefoon +31 6 55 33 24 42  
Maastricht 16 januari 2024  
Verzonden 18 JAN. 2024

**Onderwerp**

Verbetervoorstellen voor de Startersleningen

Geacht college,

Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 3 november 2023 de looptijd van de Startersleningen Provincie Limburg verlengd t/m 31 december 2027.

Dit besluit is tot stand gekomen op basis van een externe evaluatie van de Startersleningen door Stec Groep. U kunt de evaluatie raadplegen via deze website:

<https://www.limburg.nl/onderwerpen/wonen/@1345/starterslening/>

In deze evaluatie zijn een aantal verbetervoorstellen voor de Startersleningen gedaan. In de betreffende vergadering van Provinciale Staten heb ik toegezegd onderstaande aanbevelingen samen met de Limburgse gemeenten uit te werken.

**Aanbeveling 1: Wel of niet instellen van een leeftijdsgrens**

De evaluatie signaleert dat het aantal starters met betalingsachterstanden beperkt is, maar ook dat het risico hierop toeneemt als starters op latere leeftijd een Starterslening aangaan.

De externe evaluatie beveelt daarom aan om een leeftijdsgrens in te stellen ter beperking van de risico's op betalingsachterstanden.

De provinciale verordening van de Starterslening, staat toe dat gemeenten zelf een leeftijdsgrens in de lokale beleidsregels van de gemeentelijke verordening kunnen opnemen. We zullen in de provinciale verordening van de Startersregeling geen leeftijdsgrens instellen. Indien u als een gemeente een leeftijdsgrens instelt kan dit mogelijk discussies uitlokken over leeftijdsdiscriminatie.

provincie limburg



**Aanbeveling 2: Opnemen van verduurzamingsmaatregelen in de gemeentelijke verordening Startersleningen:**

Uit de externe evaluatie van de Startersleningen blijkt dat slechts 16% van de starters de Starterslening geheel of gedeeltelijk gebruikt voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen.

De evaluatie beveelt aan om in te zetten op verduurzaming van de bestaande voorraad. "In de huidige tijd is een extra verduurzamingslag belangrijk vanuit het perspectief van woonlasten (hoge energieprijzen) van starters, maar ook vanuit de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad", aldus de externe evaluatie.

Voorstel voor de verduurzamingsmaatregelen voor starters:

De bank van de startersleningen, de SVn, biedt de mogelijkheid dat gemeenten een koppeling kunnen maken met het energie-bespaarbudget, van de Nationale Hypotheek Garantie(NHG). De starter kan op deze manier energie besparende maatregelen uitvoeren en hiervoor een hogere lening afsluiten (tot maximaal 6% bovenop de woningwaarde). Door de koppeling met de Startersleningen heeft de starter het voordeel dat de lening voor de verduurzamingsmaatregelen de eerste 3 jaar niet afgelost hoeven te worden.

De verordening Startersleningen Provincie Limburg staat toe dat u het energie-bespaarbudget als lokaal beleid, opneemt in de gemeentelijke verordening Startersleningen. In de bijlage bij deze brief is beschreven hoe u de gemeentelijke verordening van de Startersleningen hierop kunt aanpassen.

**Aanbeveling 3: Onderzoek naar alternatieve instrumenten ter ondersteuning van de starters.**

In 2024 onderzoeken wij in samenwerking met de Limburgse gemeenten welke instrumenten in plaats van of samen met de Starterslening ingezet kunnen worden ter ondersteuning van starters op de Limburgse Woningmarkt. Bijvoorbeeld optimalisaties aan de Startersleningen of een combinatie van de Startersleningen met andere instrumenten om starters op de woningmarkt te ondersteunen.

Wij zullen in Q1-2024 het onderzoek samen met een ambtelijke werkgroep, van de Provincie Limburg en een aantal gemeenten, opstarten.

In Q2 en Q3 zullen wij de resultaten van de werkgroep bespreken tijdens de ambtelijke overleggen wonen.

In Q3-2024 worden de conclusies en aanbevelingen besproken in de bestuurlijke overleggen wonen.

Uiterlijk in Q4-2024 doen wij een voorstel aan Provinciale Staten over de mogelijke nieuwe instrumenten.

Tijdens de eerstvolgende bestuurlijke overleggen wonen, ga ik graag over bovenstaande aanbevelingen met u in gesprek.

Meer informatie over bovenstaande aanbevelingen is te vinden in de bijlage bij deze brief.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M.L.M. Theuns'.

M.L.M. (Michael) Theuns



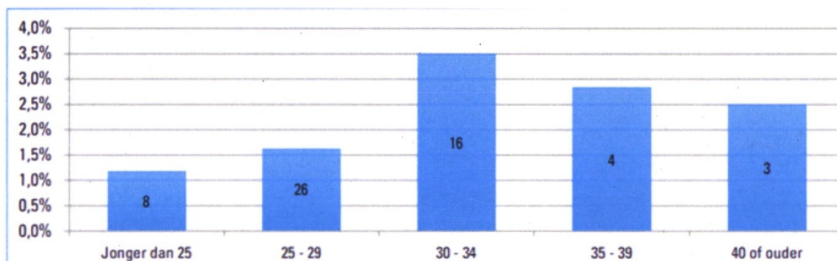


## Bijlage brief verbetervoorstellen externe evaluatie Startersleningen

### Aanbeveling 1: Wel of niet instellen leeftijdsgrens:

Uit de externe evaluatie van de Startersleningen blijkt dat oudere starters doorgaans een minder grote inkomensontwikkeling doormaken, wat risico's in betaalbaarheid met zich mee kan brengen.

Figuur 21: Betalingsachterstanden per leeftijdscategorie, 2011-2019



Bron: SVn (2022, cijfers 2007-2022). Bewerking Stec Groep (2022).

Oudere starters hebben vaker een betalingsachterstand, mogelijk als gevolg van lagere inkomensgroei. Het merendeel van de starters waarbij een actuele vordering loopt was tussen 25 en 29 jaar bij ingang van de lening. Het gaat om 26 starters in totaal. Het merendeel van de starters bevond zich in absolute zin ook in deze leeftijdscategorie. Wanneer we het aantal vorderingen afzetten tegen het totaal aantal leningen per leeftijdscategorie zien we juist dat starters vanaf 30 jaar een betalingsachterstand hebben. Bij starters tussen 25 en 29 jaar is dit slechts 1,6% en bij starters jonger dan 25 jaar zelfs 1,2%. Dit lijkt erop te wijzen dat jonge starters vaker een inkomensontwikkeling doormaken waardoor ze beter aan de betalingseisen kunnen voldoen.

De Provincie neemt geen leeftijdsgrens op in de Provinciale verordening Startersleningen. De Provinciale verordening Startersleningen biedt gemeenten wél de mogelijkheid om lokale beleidsregels in de gemeentelijke verordening Startersleningen op te nemen. Iedere gemeente staat het vrij om een eigen afweging te maken voor het wel of niet instellen van een leeftijdsgrens.

De volgende factoren zijn van belang bij het maken van een afweging over het wel of niet instellen van de leeftijdsgrens in de gemeentelijke verordening voor de Startersleningen.

- Ondanks dat de meeste gemeenten ervoor kiezen geen leeftijdsgrens te hanteren, blijkt uit de evaluatie dat het aandeel oudere koopstarters met een Starterslening gering is. In 2022 was slechts 11% ouder dan 35 jaar. Dit aandeel steeg wel iets door de jaren heen.
- Indien een gemeente toch een leeftijdsgrens instelt kan dit een discussie uitlokken over leeftijdsdiscriminatie.




---

*Aanbeveling 2: Opnemen van duurzaamheidsmaatregelen in de gemeentelijke verordening Startersleningen:*

---

Uit de externe evaluatie van de Startersleningen blijkt dat slecht 16% van de Starters de Starterslening geheel of gedeeltelijk gebruikt voor het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen.

De evaluatie beveelt aan om in te zetten op verduurzaming van de bestaande voorraad.

*“In de huidige tijd is een extra verduurzamingslag belangrijk vanuit het perspectief van woonlasten (hoge energieprijzen) van starters, maar ook vanuit de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad.”*

Wat is het probleem ?

Starterswoningen zijn vaak verouderd en hebben verduurzamingsmaatregelen nodig.

Indien een starter een starterslening afsluit mag hij 3 jaar lang geen andere lening, zoals een duurzaamheidslening afsluiten. Dit maakt het voor een starter moeilijk om zijn eigen woning te verduurzamen. Dat kan leiden tot financiële problemen bij het stijgen van de energiekosten. Uiteindelijk kan dit ook leiden tot financiële problemen bij de starter en een groter risico op betalingsachterstanden.

Voorstel voor het opnemen van de verduurzamingsmaatregelen in de gemeentelijke verordening van de Startersleningen:

De SVn biedt, d.m.v. het energiebespaarbudget, starters de mogelijkheid om extra te lenen voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen, bovenop de Starterslening.

Met het energiebespaarbudget kan de starter energie besparende voorzieningen treffen conform de meest actuele voorwaarden en normen van de nationale Hypotheek garantie (NHG) en hiervoor tot 106% van de woningwaarde lenen. Deze extra lening van 6% moet ingezet worden voor (erkende) energiebesparende maatregelen.

Voordeel van het energiebespaarbudget voor de starters:

- De starter kan de verduurzamingsmaatregelen gelijk na het afsluiten van de Startersleningen uitvoeren.
- De starter heeft twee jaar de tijd om het budget te gebruiken.
- Het aflossen van de Starterslening begint na 3 jaar. In die tijd profiteert de starter van het besparen op de energiekosten en kan hij een grotere financiële reserve opbouwen.
- Door de verduurzamingsmaatregelen is hij beter bestand tegen een extreme stijging van de energieprijzen, zoals we die eind 2022 zagen.

Hiervoor is financiële ruimte.

Starters kunnen momenteel in Limburg maximaal € 56.000,- lenen via de Starterslening.

In de praktijk blijkt dat veel starters minder dan het maximale leenbedrag lenen.

Het actuele gemiddelde leenbedrag, is in Limburg, € 40.000,- (zo blijkt uit de kwartaalcijfers van de SVn).

De Limburgse starters benutten dus nog niet het maximale leenbedrag, daardoor is er nog ruimte om extra te lenen voor energiemaatregelen via de Startersleningen.



provincie limburg



Randvoorwaarden voor het inzetten van het energiebespaarbudget in de gemeentelijke verordening van de Startersleningen:

1. De maximale koop(aanneem)som in de verordening Startersleningen Provincie Limburg blijft € 280.000.
2. De maximale hoogte van de Startersleningen in de verordening Startersleningen Provincie Limburg, blijft €56.000. Dit maximum blijft van kracht bij het opnemen van het energiebespaarbudget in de gemeentelijke verordening Startersleningen.

Het energiebespaarbudget kan als volgt toegevoegd worden aan de gemeentelijke verordening Startersleningen.

Toevoegen bij Begrippen:

*Energiebespaarbudget: Het energiebespaarbudget is een bouwdepot tot maximaal 106% van de woningwaarde. Door gebruik te maken van het energiebespaarbudget stelt de aanvrager de financiering van erkende energiebesparende maatregelen van het te kopen huis veilig.*

Toevoegen aan Artikel 2 Toepassingsbereik

*Om aanvrager te stimuleren en in staat te stellen gelijktijdig met de aankoop van een woning te verduurzamen, kan gebruik worden gemaakt van het energiebespaarbudget conform NHG in aanvulling op eerder genoemde maximale koop(aanneem)som.*

Wat zijn de gevolgen voor de gemeenten bij het toepassen van het energiebespaarbudget?

- Het extra leenbedrag van het energiebespaarbudget moet volledig aan (erkende) energiebesparende maatregelen besteed worden. Het toetsen van de maatregelen gebeurt door de SVn, hier zijn geen extra kosten aan verbonden voor de gemeenten.
- Het gemeentelijke krediet en ook de provinciale trekkingsrechten zullen door het hogere leenbedrag sneller uitgeput raken.

Praktijkvoorbeelden:

Een aantal Nederlandse gemeenten hebben het energiebespaarbudget al opgenomen in de verordening van de Startersleningen:

De gemeente Den Helder

<https://gemeenteraad.denhelder.nl/Documenten/Bijlage-1-Verordening-Starterslening-Den-Helder-2023.pdf>

De gemeente Steenbergen

[https://organisatie.gemeente-steenbergen.nl/overzicht\\_organisatie/officialie\\_bekendmakingen/verordening\\_starterslening\\_gemeente\\_steenbergen\\_918298](https://organisatie.gemeente-steenbergen.nl/overzicht_organisatie/officialie_bekendmakingen/verordening_starterslening_gemeente_steenbergen_918298)

De gemeente Dronten

<https://dronten.bestuurlijkeinformatie.nl/Document/View/bb3e1160-437a-44bc-b5b1-87f621516a3b>



---

*Aanbeveling 3: Onderzoek naar alternatieve instrumenten ter ondersteuning van de starters.*

---

**Aanleiding:**

In de externe evaluatie van de Startersleningen constateert Stec Groep dat de Startersregeling beter moet aansluiten op de huidige Woningmarkt.

*“Het beter laten aansluiten van de Starterslening op de huidige woningmarkt heeft vooral betrekking op het beperken van de risico's voor starters en een sterkere koppeling met (verduurzaming van) de bestaande woningvoorraad.”*

*Naast optimalisaties aan de huidige Startersregeling bestaan er andere mogelijkheden om starters op de woningmarkt te helpen. Het gaat om erfpacht-constructies en middenhuur als alternatief.*

In 2024 onderzoekt de Provincie Limburg in samenwerking met de Limburgse gemeenten welke instrumenten in plaats van of samen met de Startersleningen ingezet kunnen worden ter ondersteuning van Starters op de Limburgse Woningmarkt. Bijvoorbeeld optimalisaties aan de Startersleningen of een combinatie van de Startersleningen met andere instrumenten om starters op de woningmarkt te ondersteunen.

Dit onderzoek vindt plaats op basis van het Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters <https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2023/02/Eindrapport-Handreiking-betaalbare-koop-gemeenten-Def.pdf>

Deze handreiking is in 2023 in opdracht van het Min van BZK opgesteld.

**Planning:**

- Q1-2024 : De Provincie start het onderzoek naar alternatieve instrumenten voor de Startersleningen, samen met een ambtelijke vertegenwoordiging van de Limburgse gemeenten. Ook wordt onderzocht hoe de alternatieve instrumenten in Limburg ingezet kunnen worden (in plaats van of aanvullend op de Startersleningen).
- In Q2 en Q3 worden de conclusies en aanbevelingen van de werkgroep voorgelegd aan de ambtelijke en bestuurlijke overleggen wonen.
- In Q3-2024 worden de conclusies en aanbevelingen besproken in de bestuurlijke overleggen wonen en vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan GS.
- Provinciale Staten ontvangen uiterlijk Q4 2024 een voorstel van GS.