Gemeente Kerkrade

Nota van toelichting

Nummer.: 21Tl098	**Kerkrade,** 8 december 2021

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 21Rb107

Onderwerp
Nieuw budget ter beschikking stellen ten behoeve van de starterslening en het verhogen van de maximale koopsom en als gevolg hiervan het aanpassen van de "*verordening Starterslening gemeente Kerkrade*"

Beslispunten
1. In te stemmen om een nieuw budget van € 500.000,- ter beschikking te stellen voor de startersregeling in de vorm van een lening
2. In te stemmen om de Provincie door middel van bijgevoegde brief te verzoeken om € 1.500.000,- aan nieuwe trekkingsrechten toe te kennen aan de gemeente Kerkrade
3. In te stemmen met het verhogen van de maximale koop(/aanneem)som van € 190.000,- naar € 225.000, en de "verordening Starterslening gemeente Kerkrade" hierop aan te passen en tegelijkertijd te besluiten om de vigerende verordening in te trekken.

Inleiding
In 2006 heeft de provincie het impulsplan "*starters: een eigen thuis!*" in het leven geroepen. Het doel van deze startersregeling is om starters op de woningmarkt een kans te bieden op het kopen van een eerste woning. De gemeenteraad heeft in 2007 besloten om ook in Kerkrade de starterslening in te voeren en hiervoor budget ter beschikking te stellen. Sindsdien hebben het College en/of de Raad steeds opnieuw budget beschikbaar gesteld.

Starters hebben het nog steeds moeilijk op de woningmarkt, ook in Limburg. Dit komt onder andere door de forse stijging van de huizenprijzen. Door de starterslening kunnen starters gemakkelijker een woning kopen en verbetert hun positie op de woningmarkt. En als meer starters een woning kunnen kopen, bevordert dat de doorstroming op de woningmarkt.

Op 30 september 2020 heeft de Raad voor het laatst € 200.000,-. aan budget beschikbaar gesteld. Dit budget is inmiddels nagenoeg uitgeput. Middels deze nota van toelichting wordt daarom gevraagd om nieuw budget ter beschikking te stellen.

Doelstelling
Het voortzetten van de startersregeling.

Argumenten
De starterslening is een lening met een duur van 30 jaar, waarbij de eerste 3 jaar geen rente en geen aflossing wordt betaald. De starterslening wordt vervolgens via een annuïteitenregeling in 27 jaar incl. rente terugbetaald. Deze lening komt bovenop de lening die de starter leent bij de eerste leninggever (bv hypotheek bij de bank). Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verzorgt de toetsing en afhandeling van de leningen voor de deelnemende gemeenten. Kerkrade betaald SVn hiervoor een zogenaamde "beheervergoeding".

De starterslening wordt niet alleen door gemeentelijk budget betaald, maar ook door de Provincie. Per starterlening draagt de gemeente 25% bij en de Provincie 75%. Hiertoe stelt de Provincie de zogenaamde "trekkingsrechten" ter beschikking aan de gemeente.

Tot nu toe is er door de Raad en het College in totaal €1.200.000,- aan budget beschikbaar gesteld. Tot en met oktober 2018 is het budget revolverend ingezet om leningen te verstrekken (de terugbetaalde rente en aflossingen van de lopende leningen worden opnieuw ingezet). Sinds september 2018 wordt het budget niet meer revolverend ingezet en worden de bedragen van aflossing en rente ingezet om onze lening bij de bank af te lossen.

Het totale bedrag waarvoor startersleningen zijn verstrekt bedraagt nu: € 1.329.370,16 (stand per 1-10-2021). Zie ook het overzicht in de bijgevoegde factsheet. Hiervan zijn vanaf 2008 tot 1 oktober 2021 in totaal 188 leningen versterkt.

Nieuw budget starterslening
Het budget van € 200.000,- dat door de Raad op 30-09-2020 ter beschikking is gesteld, is nagenoeg uitgeput. Tot nu toe konden we met een budget van € 200.000,- ca. 2 jaar vooruit, echter nu is het budget na ruim een jaar reeds uitgeput. Dit is het gevolg van de toegenomen vraag naar startersleningen en het feit dat de maximale koopsom is verhoogd. De maximale starterslening is immers gekoppeld aan de hoogte van de maximale koopsom.

Maximale koopprijs
Op verzoek van de Raad is op 30-9-2020 de maximale koop(/aanneem)som verhoogd van € 173.000,- naar € 190.000,-. Dit omdat de huizenmarkt aantrok en het aandeel woningen dat op dat moment binnen de startersregeling viel, beperkt was.

Omdat het budget bijna uitgeput is, is dit een natuurlijk moment om de maximale koopsom opnieuw onder de loep te nemen. Voorgesteld wordt om de maximale koopsom te verhogen naar € 225.000,-; om de volgende redenen:

- De koopprijzen van woningen rijzen op dit moment de pan uit en ook in Kerkrade zijn de prijzen flink gestegen. Door de maximale koopsom te verhogen, bieden we starters nog meer kans om een huis te kopen. Als voorbeeld, in het prijssegment tot € 190.000,- zijn er op dit moment 25 woning beschikbaar (=32% van het totale aanbod (79 beschikbare woningen)) en in het prijssegment tot € 225.000,- zijn er 40 woningen beschikbaar (=51% van het totale aanbod (79 beschikbare woningen)). Door het verhogen van de maximale koopprijs ontstaat er dus een groter aanbod aan woningen waaruit de starter een keuze kan maken. Uiteraard wisselt dit aanbod dagelijks.
- De gemiddelde koopprijs van woningen door middel van een starterslening bedraagt in 2020 € 135.375,- en in 2021 (tot 1 oktober) € 151.765,-. Hieruit blijkt een duidelijke stijging in koopprijs in 2021 ten opzichte van 2020. Naar verwachting zal deze gemiddelde koopprijs verder stijgen door de huidige marktomstandigheden.
- De gemiddelde totale starterslening bedroeg in 2020 € 20.985,- en in 2021 (tot 1 oktober) € 26.813,-. Ook hierin is een duidelijke stijging te zien en naar verwachting zal de gemiddelde lening verder stijgen door de huidige marktomstandigheden.
- In de jaren 2016 tot en met 2018 werden de meesten leningen verstrekt in de gemeente Kerkrade (ongeveer 24 leningen per jaar). 2019 geeft een meer stagnerende lijn met 17 verstrekte leningen, deze lijn daalt in 2020 tot 13 verstrekte leningen. Echter het aantal verstrekte leningen is in 2021 weer toegenomen tot 17 (tot 1 oktober) en zal naar verwachting oplopen naar 25-30 leningen eind 2021. Er is dus (weer) een grotere vraag naar startersleningen.
- Voorheen hadden de omringende gemeenten geen startersregeling, waardoor Kerkrade een stevige concurrentiepositie had. Echter hebben steeds meer en sinds kort alle Limburgse gemeenten deze regeling. Daarbij hanteren de direct omliggende gemeenten zoals Landgraaf (€ 225.000,-) en Heerlen (€ 245.000,-) een hogere maximale koopprijs. Alleen Simpelveld heeft een lagere maximale koopprijs van € 185.000,-. Om haar concurrentiepositie te behouden, is het raadzaam om de maximale koopprijs te verhogen.

De maximale starterslening bedraagt 20% van de maximale koop(/aanneem)som. Door het verhogen van de maximale koopsom, stijgt dus ook automatisch de maximale lening. Op dit moment bedraagt deze

€ 38.000,-. Bij een maximale koopsom van € 225.00,- stijgt deze naar € 45.000,-. Door de grote vraag en de hogere maximale lening, wordt voorgesteld om een nieuw budget van € 500.000,- ter beschikking te stellen. Verwacht wordt dat we hiermee weer ca 2 jaar vooruit kunnen.
De Provincie zal verzocht worden om nieuwe trekkingsrechten á € 1.500.000,- (€ 500.000,- * 3) aan de gemeente Kerkrade toe te kennen, middels bijgevoegde brief.

Actualisatie verordening
In de *"Verordening Starterslening gemeente Kerkrade"* zijn de maximale koopsom en maximale lening opgenomen. Bij een wijziging van deze bedragen, is een wijziging van de Verordening dus ook aan de orde. Daarom wordt voorgesteld om in te stemmen met de gewijzigde Verordening en deze vast te stellen, waarbij de vigerende Verordening zal worden ingetrokken.

Kanttekeningen
Door het verhogen van de maximale koopsom, gaat ook de maximale lening omhoog. Dit betekent dat starters hogere leningen aangaan en daarmee hogere schulden krijgen.

Financiën
Aan u wordt voorgesteld om een lening van € 500.000,- beschikbaar te stellen voor de startersregeling. Dit budget zal niet revolverend worden ingezet. De gemeentelijke lening zal worden afgelost bij de bank middels terugbetaalde aflossing, rente en extra aflossingen. De lening van € 200.000,- uit 2018 is binnen 2 jaar tijd afgelost. De lening van € 200.000,- uit 2020 is binnen 1 jaar al nagenoeg geheel afgelost (restant €50.000,-).

De gemeente loopt geen financieel risico bij de startersregeling omdat de leningen worden afgesloten onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voorwaarden. Dit betekent dat in geval van verliesdeclaratie bij verkoop van een woning, de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning 90% en SVn de resterende 10%voor hun rekening nemen. De gemeente krijgt daarmee dus het totaal verleende bedrag terug.

Communicatie
Na uw positieve besluit zal hierover gecommuniceerd worden via de bekende communicatiekanalen.

Uitvoering
Na uw positieve besluit zal de Provincie middels bijgevoegde brief verzocht worden om nieuwe trekkingsrechten toe te kennen aan de gemeente Kerkrade.