

Nota van toelichting

Nummer.: 23TI076	Kerkrade, 1 november 2023
------------------	---------------------------

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 23Rb086

Onderwerp

Nieuw budget ter beschikking stellen ten behoeve van starterslening

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.

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.

Op 15 december 2021 heeft de Raad voor het laatst budget ter beschikking gesteld. Dit budget van € 500.000,- is op dit moment ver uitgeput. Middels deze nota 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 uit 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 € 1.700.000,- 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 ten gunste van onze eigen aangetrokken financiering.

Het totale bedrag waarvoor startersleningen zijn verstrekt bedraagt nu € 1.750.376,66 (stand per 4-10-2023). Hiervan zijn vanaf 2008 tot en met 4 oktober 2023 in totaal 247 leningen versterkt. Zie voor meer detailinformatie ook de bijgevoegde factsheet startersleningen

Beweging van de landelijke woningmarkt in 2022 en 2023

Hypotheekrentes waren lange tijd ongekend laag, rond de 1-1,5%. In de eerste helft 2022 begonnen deze in rap tempo op te lopen tot bijna 5% anno nu. Door de hogere hypotheekrente is de vraag op de woningmarkt in 2022 en begin 2023 licht gedaald en zien we een kleine dip in het aantal verkochte woningen.

Het aanbod aan nieuwe woningen is in de loop van deze periode bijna verdubbeld t.o.v. een jaar eerder, waardoor er sprake is van minder krapte. De woningprijzen laten vanaf de zomer van 2022 een prijscorrectie (daling) zien door o.a. de fors gestegen hypotheekrente en de gestegen kosten voor energie en levensonderhoud (mede door de oorlog in Oekraïne). Het aantal bezichtigingen en biedingen per woning nam af waardoor starters weer meer kans maken op de woningmarkt.

Die trend heeft zich de eerste maanden van 2023 nog kort doorgezet echter nu zien we weer een stijging van de gemiddelde woningprijs en is de belangstelling voor een koopwoning weer hoog. Mede door het gebrek aan betaalbare (sociale) huurwoningen en (te) dure middenhuur woningen.

Door o.a. aanstaande nieuwe wetgeving (Wet Regulering Middenhuur), verhoogde overdrachtsbelasting en ander fiscale regime voor de beleggingswoning zien we vervolgens dat particuliere beleggers zich meer en meer terug trekken uit de woningmarkt.

Omdat deze woningen zich vaak in het goedkopere prijssegment bevinden, nam het aanbod voor starters verder toe. Ook was er door het terugtrekken van particuliere beleggers minder concurrentie voor de starter op de woningmarkt bij de aankoop van een woning of appartement.

De cijfers laten dan ook zien dat tot Q3 2023 meer starters een woning hebben gekocht.

Deze bewegingen op de markt zien we ook terug in het aantal aanvragen voor de startersleningen in Kerkrade. Zie voor nadere toelichting de informatie in de bijgevoegde factsheet.

Het aantal aanvragen was in 2022 gelijk aan 2021, waarbij er vooral veel aanvragen waren in het eerste kwartaal en na de zomer. In heel 2023 was het aantal aanvragen per kwartaal steeds hoger in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2022. Het totaal aantal aanvragen in 2021 en 2022 bedroeg 33 stuks. Dit aantal is in 2023 reeds in juli bereikt. Op dit moment bedraagt het aantal aanvragen 41! (stand per 4 oktober).

Nieuw budget starterslening

Van het verstrekte budget op 15-12-2021 van € 500.000,- is per 4 oktober 2023 € 347.820,25 uitgegeven aan verstrekte leningen. Bij SVn staan op dit moment nog 5 reserveringen met een bedrag van € 43.591,00 uit. Er is dus nog € 108.588,75 beschikbaar aan budget. Dit biedt ruimte voor ca. 11 nieuwe aanvragen, naar verwachting zal tegen het einde van 2023 het budget uitgeput zijn.

Op basis van de gemiddelde lening over 2023 kunnen van een nieuw budget á € 500.000,- naar verwachting ongeveer 65 nieuwe kopers helpen.

Maximale koopprijs

Op verzoek van de Raad is op 15-12-2021 de maximale koop/(aanneem)som verhoogd van € 190.000,- naar € 245.000,-. Dit omdat de huizenmarkt aantrok en het aandeel woningen dat op dat moment binnen de startersregeling viel, beperkt was. Voorgesteld wordt om de maximale koopsom niet aan te passen.

De forse toename in aanvragen geeft aan dat de maximale koopsom geen belemmering vormt. Daarbij wordt maar een klein deel van de leningen aangevraagd voor woningen die duurder zijn dan € 190.000,- (24%)

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiën

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 het totaal verleende bedrag met rente terug. Dit heeft dus geen consequenties voor het begrotingssaldo (financieel neutraal)

Aan de raad wordt voorgesteld om een lening van € 500.000,- beschikbaar te stellen voor de startersregeling.

De eerdere leningen uit 2018 en 2020 zijn al afgelost. Van de laatste lening van € 500.000,- in 2021 staat nu nog € 383.200,00 open om nog af te lossen.

**Communicatie**

Na het besluit door de Raad zal hierover gecommuniceerd worden via de bekende communicatiekanalen.

Burgerparticipatie

Op het voorstel in deze nota is trede 1 "Informeren" van de Participatieladder van toepassing.

Gezondheid en Vitaliteit

Niet van toepassing

Uitvoering

Na het besluit door de Raad zal de Provincie middels bijgevoegde brief verzocht worden om nieuwe trekkingsrechten toe te kennen aan de gemeente Kerkrade.