



Provinciale Staten

Clustercode WL
Ons kenmerk DOC-00633703
Bijlage(n) 1

Uw kenmerk -
Maastricht 2 april 2024
Verzonden 2 april 2024

Onderwerp

Antwoord van Gedeputeerde Staten op schriftelijke vragen van de VVD fractie

Van het lid : Nijskens
Fractie : VVD
Inzake : Startersleningen

Vraag 1.

Deelt uw College het beeld dat starters steeds vaker niet in aanmerking komen voor een starterslening omdat de koopprijs boven het maximum ligt?

Antwoord.

De Voortgangsrapportage van de Startersleningen 2023¹ laat een ander beeld zien.

Over geheel 2023 zijn 799 Startersleningen verstrekt, dit is een absoluut record. In 2022 was ook al een record van 566 leningen verstrekt.

Deze sterke stijging van het aantal verleende Startersleningen is veroorzaakt door een aantal marktfactoren:

In Q1 en Q2-2023 heeft een correctie (daling) plaatsgevonden van de verkoopprijzen. Door deze daling van de verkoopprijzen kwamen juist meer woningen beschikbaar in de range van de maximale koopprijs van de Startersleningen.

Zie de Voortgangsrapportage voor een beschrijving van de overige marktfactoren.

Vraag 2.

Zijn er specifieke gemeenten of regio's waar dit probleem zich met name voordoet?

¹ <https://limburg.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/6bf58e4c-6d96-4e34-9887-c9cb2f646297?documentId=d00eef4d-67ef-48f0-895b-3d1d50c2108a>

**Antwoord.**

De Voortgangsrapportage van de Startersleningen 2023² (Zie par 3.6 Verstreckte Startersleningen per gemeente in 2023) laat zien dat, bij het overgrote deel van de Limburgse gemeenten, in 2023 een toename was van het aantal verstreckte Startersleningen t.o.v. 2022. Geen enkele gemeente liet in 2023 een sterke terugval van het aantal verleende Startersleningen zien.

Vraag 3.

Hoe ontwikkelen de prijzen van starterswoningen zich in Limburg?

Antwoord.

In 2023 heeft zich een correctie (daling) voorgedaan van de prijzen koopwoningen in Nederland en Limburg. Sinds die correctie stijgen de prijzen van alle woningen weer. (Voor een grafische weergave zie par. 3.2 van de Voortgangsrapportage van de Startersleningen 2023).

Vraag 4.

Ziet uw College aanleiding om de maximale woningwaarde die binnen de starterlening geldt aan te passen? Zo ja, wanneer?

Antwoord.

GS stellen 1 maal per jaar de maximale koopsom voor de Startersleningen vast. De methode voor het bepalen van de koopsom is afgestemd met PS, zie mededeling portefeuillehouder van 21-9-2021, inzake afdoening van toezegging 8929. ([GS DOC-00179439](#))³

Uitgangspunt van deze methode is het vermijden van te hoge Startersleningen en daarmee vermindering van betalingsrisico's voor starters, gemeenten en Provincie. Daarnaast moeten er voldoende koopwoningen beschikbaar zijn in de prijsklasse van de Startersleningen. Deze twee uitgangspunten willen wij in balans houden. In de prijsklasse voor de Startersleningen is minimaal 20% aanbod in verhouding tot het totale aanbod van koopwoningen, in alle prijsklassen nieuwbouw en bestaande koopwoningen. Deze 20% is een ervaringscijfer, dat gedurende de looptijd van de Startersleningen is ontstaan en welke nog steeds goed functioneert.

Onderzoek van de beschikbaarheid van koopwoning voor starters (via Funda):

Momenteel (d.d. 21 maart 2024), staan 442 woningen en appartementen te koop in de prijsklasse van de Startersleningen (max € 280.000,-).

Het totale aanbod van koopwoningen in Limburg is 2212 woningen. Het percentage aanbod voor starters is dus 20%, dit is een goed aanbod voor heel Limburg.

Gedeputeerde Staten zien momenteel geen aanleiding om de maximale koopsom te verhogen.

Vraag 5.

Onder welke voorwaarden mogen gemeenten in het verstrekken van aanvullende startersleningen afwijken van de maximale koopprijs? (Bijvoorbeeld door de starterslening volledig zelf te financieren).

² <https://limburg.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/6bf58e4c-6d96-4e34-9887-c9cb2f646297?documentId=d00eef4d-67ef-48f0-895b-3d1d50c2108a>

³ <https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Limburg/205d3e40-0e44-4585-9b5c-a911a021ff0b>



Antwoord.

Indien gemeenten een hogere koopsom voor de Startersleningen willen hanteren, kunnen zij een onderbouwde aanvraag bij GS indienen voor het verhogen van de maximale gemeentelijke koopsom. Bij een positief besluit van GS, financiert de Provincie de Startersleningen met een hogere koopsom voor 75%. Als GS niet akkoord gaat, met de aanvraag voor de verhoging, moet de gemeente Startersleningen met een hogere koopsom voor 100% financieren.

Vraag 6.

Wat was de gemiddelde waarde van een woning die deels gefinancierd werd met een starterslening, recentelijk in 2022 en/of 2023, voor zover bekend?

Antwoord.

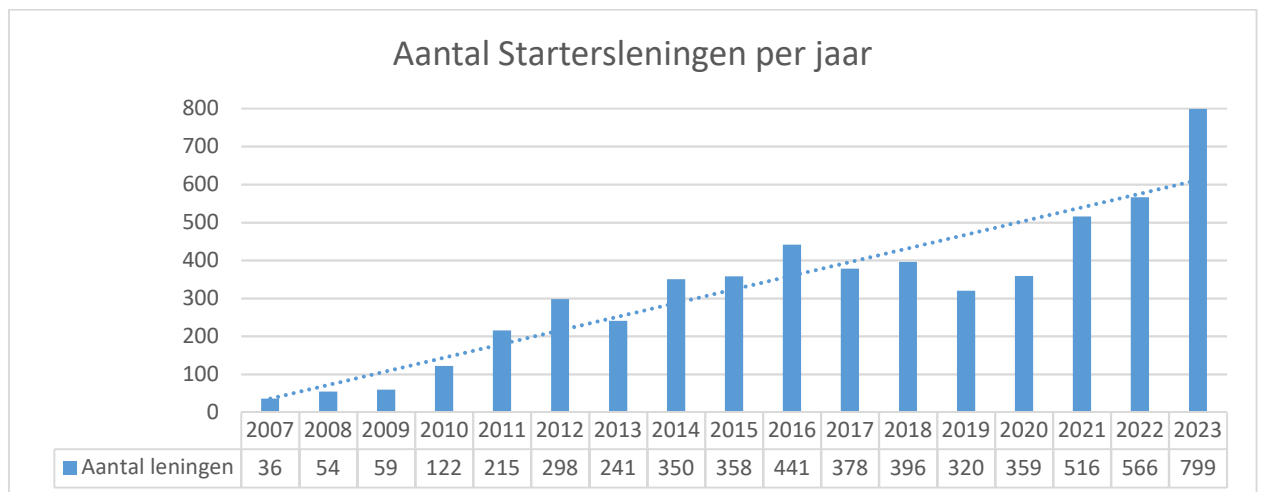
Uit de externe evaluatie van de Startersleningen (Stec Groep, 2022)⁴ blijkt het volgende:
De koopsom van de woningen waar een lening voor is toegekend is de afgelopen vier jaar (2019-2022) met 29% toegenomen. In 2022 was de gemiddelde koopsom € 213.800. Deze stijging is het sterkst in Midden-Limburg (38%). Mede hierdoor was de gemiddelde koopsom van woningen in 2022 ook het hoogst in deze regio, namelijk € 226.000. In Zuid-Limburg was de gemiddelde koopsom in 2022 het laagst, namelijk € 197.200. Ook dit is echter een stijging van circa 27% ten opzichte van 2019.

Vraag 7.

Hoeveel woningen zijn er in 2022 en 2023 (voor zover bekend) gefinancierd met behulp van een starterslening?

Antwoord.

Zie onderstaande grafiek uit de Voortgangsrapportage Startersleningen 2023



⁴ https://www.limburg.nl/publish/pages/1002/evaluatie_startersleningen_provincie_limburg_2022.pdf



Gedeputeerde staten van Limburg

voorzitter

secretaris

College van Gedeputeerde Staten van Limburg
Postbus 5700
6202 MA Maastricht

15 maart 2024

Onderwerp: vragen inzake startersleningen

Geacht College,

Gelet op de stijgende huizenprijzen in steeds meer delen van onze provincie, lijkt het erop dat steeds minder starters een woning onder de limiet van 280.000 euro kunnen bemachtigen.

In dit verband wil de Limburgse VVD de volgende vragen aan uw College voorleggen:

1. Deelt uw College het beeld dat starters steeds vaker niet in aanmerking komen voor een starterslening omdat de koopprijs boven het maximum ligt?
2. Zijn er specifieke gemeenten of regio's waar dit probleem zich met name voordoet?
3. Hoe ontwikkelen de prijzen van starterswoningen zich in Limburg?
4. Ziet uw College aanleiding om de maximale woningwaarde die binnen de starterlening geldt aan te passen? Zo ja, wanneer?
5. Onder welke voorwaarden mogen gemeenten in het verstrekken van aanvullende startersleningen afwijken van de maximale koopprijs? (Bijvoorbeeld door de starterslening volledig zelf te financieren).
6. Wat was de gemiddelde waarde van een woning die deels gefinancierd werd met een starterslening, recentelijk in 2022 en/of 2023, voor zover bekend?
7. Hoeveel woningen zijn er in 2022 en 2023 (voor zover bekend) gefinancierd met behulp van een starterslening?

In afwachting van uw reactie binnen de daarvoor gestelde termijn, verblijft, met vriendelijke groet,

Herman Nijskens
Statenlid VVD