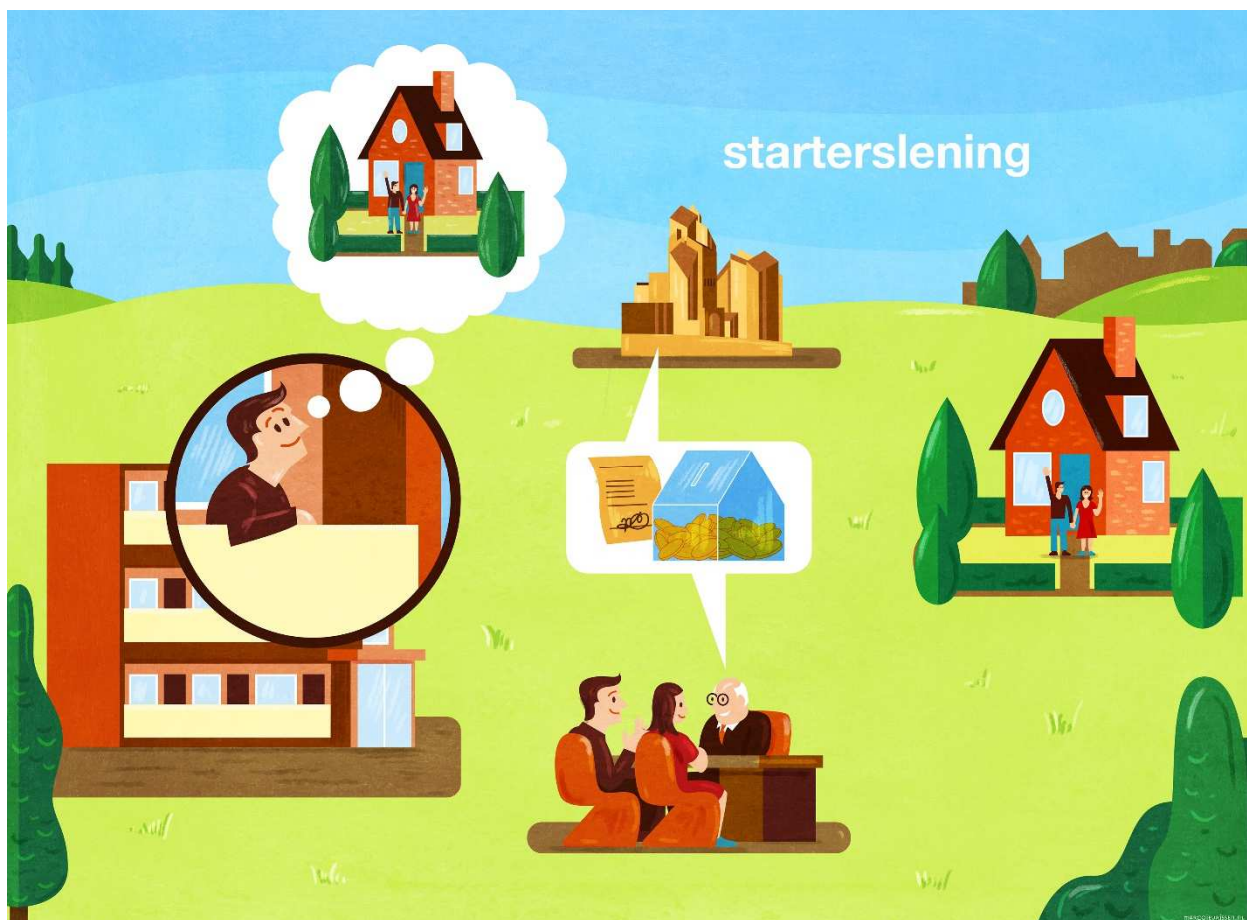


Startersleningen Provincie Limburg

Voortgangrapportage 2020 en verbetervoorstellen



provincie limburg



Inhoud

| | |
|---|-----------|
| Startersleningen Provincie Limburg | 1 |
| Voortgangsrapportage 2020 en verbetervoorstellen | 1 |
| 1. Samenvatting | 3 |
| 2. Inleiding | 4 |
| 3. Relevante ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt | 6 |
| 3.1. Gemiddelde verkoopprijzen voor bestaande woningen (CBS 2020)..... | 6 |
| 3.2. Aanbod van koopwoningen in Limburg..... | 7 |
| 3.3. Transacties van koopwoningen | 8 |
| 3.4. Verwachte ontwikkelingen van de positie van starters in 2021: | 9 |
| 3.5. Invloed van de Startersleningen op de woningmarkt in Limburg..... | 9 |
| 4. Voortgangsrapportage Startersregeling in 2020 (bron gegevens: SVn). | 10 |
| 4.1. Aantal Startersleningen in 2020..... | 10 |
| 4.2. Toename van het aantal verstrekt leningen in 2020..... | 11 |
| 4.3. Voortgang van de Startersregeling per gemeente..... | 11 |
| 4.4. Overzicht van aflossingen en verstrekte leningen in 2020 (provinciedeel) | 12 |
| 4.5. Aflossingen en uitgaven van het provinciale krediet in 2020..... | 13 |
| 4.6. Betalingsachterstanden van Starters..... | 14 |
| 4.7. Logboek van de Startersregeling in 2020 | 15 |
| 5. Verbetervoorstellen voor de Startersregeling (besluitvorming in GS en PS) | 16 |
| 5.1. Voorstel verhogen maximale koopsom en leenbedrag | 17 |
| 5.2. Hoe gaan we om met mogelijk dalende verkoopprijzen ? | 18 |
| 5.3. Aanvraag hogere maximale koopsom per gemeente | 18 |
| 5.4. Aanpassingen van de Verordening..... | 19 |
| 5.5. Ingezette krediet voor de Startersregeling in 2020 | 19 |
| 5.6. Benodigd krediet voor uitvoering van de Startersleningen in 2021 en verder | 20 |
| 6. Uit te werken verbetervoorstellen | 21 |
| 6.1. Communicatieactiviteiten in 2020 | 21 |
| Opzet (extern) communicatietraject voor 2021 | 21 |
| 6.2. 21 | |

1. Samenvatting

Belang van de Startersregeling

Als gevolg van de hoge hypotheekkosten en (vergeleken met koop) relatief dure middenhuur, en doordat het aanbod van betaalbare koopwoningen laag is, hebben starters het moeilijk op de woningmarkt.

Met de starterslening maken we het mogelijk om jaarlijks enkele honderden starters een steuntje in de rug te bieden bij de aanschaf van hun eerste woning. Ook levert de startersregeling een impuls voor de doorstroming.

De Startersleningen kunnen de gevolgen van de huidige Coronacrisis voor starters overbruggen. Na het verstrekken van een Starterslening start de rente- en aflossingsverplichting eerst na 3 jaar.

Verwachte ontwikkelingen voor de woningmarkt in 2021:

Het is moeilijk te voorspellen hoe de koopwoningmarkt voor Starters in 2021 zich zal ontwikkelen.

Er zijn een aantal factoren, buiten de invloed van de Startersleningen, die een tegengesteld effect kunnen hebben, zoals de gevolgen van de Coronacrisis en het verlagen van de overdrachtsbelasting voor starters door het Rijk.

Voortgang van de Startersleningen

In 2020 zijn 359 Startersleningen verstrekt. Het totaal aantal Startersleningen is daardoor gestegen naar 3627.

Verbetervoorstellen voor de Startersleningen Provincie Limburg

a. Verbeteren van het aanbod voor Starters

Verhoog de maximale koopsom en het maximale leenbedrag van de Startersregeling

Voorstel is om de maximale koopprijs, zijnde € 225.000, voor een starterswoning te verhogen naar € 245.000.

Deze verhoging is noodzakelijk omdat in 2020 de koopprijzen van woningen met 7,9 % gestegen zijn. Daardoor is het aanbod van starterswoningen gedaald. Door de verhoging van de maximale koopsom, komen meer woningen ter beschikking voor de starter die deel wil nemen aan de Startersregeling en zullen mogelijk meer Startersleningen verstrekt worden.

Het maximale leenbedrag wordt € 49.000,- zijnde 20% van de maximale koopsom

b. Financiële maatregelen:

Reserveer een verhoging van de kredietfaciliteit met € 5.000.000,- voor uitvoer van de Startersregeling in 2021 en verder.

c. Nog uit te werken verbetervoorstellen

Communicatietraject voor het bekend maken van de mogelijkheden van de Startersleningen in samenhang met de overige financiële instrumenten van de Provincie

Bovenstaande maatregelen (a t/m c) worden binnen de bestaande formatie met het reguliere budget uitgevoerd.

2. Inleiding

De huidige Verordening “Startersleningen Provincie Limburg”, oftewel Startersregeling, kent een looptijd tot en met 31 december 2023.

De Startersregeling is beleidsmatig gekoppeld aan de Limburgse Agenda Wonen. In de Nieuwe Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023 wordt het belang als volgt onderstreept.

Belang van de Startersleningen

Als gevolg van de hoge hypotheekkosten en (vergeleken met koop) relatief dure middenhuur, hebben starters het moeilijk op de woningmarkt. Met de starterslening maken we het mogelijk om jaarlijks enkele honderden starters een steuntje in de rug te bieden bij de aanschaf van hun eerste woning. Ook levert de startersregeling een impuls voor de doorstroming. In totaal zijn in 2020, 359 Startersleningen verleend. Het totaal aantal Startersleningen bedraagt 3627

Evaluatie van de Startersregeling

In 2018 is een externe evaluatie van de Startersregeling uitgevoerd (Stec), naar aanleiding van deze evaluatie heeft PS op 14 december 2018 besloten de looptijd van de Startersregeling te verlengen t/m 31-12-2023.

Nieuwe verordening “Startersleningen Provincie Limburg”

Op 6 april 2020 hebben Provinciale Staten de verordening “Startersleningen Provincie Limburg” vastgesteld. Deze verordening was noodzakelijk vanwege de gewijzigde werkprocessen van de SVn bij het toekennen van Startersleningen en vanwege de koppeling van de Startersleningen met de beleidsdoelen van de Limburgse Agenda Wonen.

De Startersregeling ondersteunt de volgende beleidsdoelen:

1. Het verbeteren van de positie van starters op de Limburgse koopwoningenmarkt
2. Het bevorderen van de doorstroming in de Limburgse woningmarkt.

Als gevolg van de hoge hypotheekkosten en (vergeleken met koop) relatief dure middenhuur, hebben starters het moeilijk op de woningmarkt. Met de starterslening maken we het mogelijk om jaarlijks enkele honderden starters een steuntje in de rug te bieden bij de aanschaf van hun eerste woning.

Vooraf voor jongeren is het moeilijk om zonder financiële hulp een eerste woning te kopen. Dit wordt ondersteund door de vele berichten in de media. Daardoor stagneert de doorstroming op de Limburgse woningmarkt en wordt de doelgroep starters niet of onvoldoende op de woningmarkt bediend en neemt de druk op de huursector verder toe.

Effecten van de Coronacrisis

In 2020, zijn ondanks de gevolgen van de Corona crisis, in geheel Nederland, de verkoopprijzen van woningen verder gestegen.

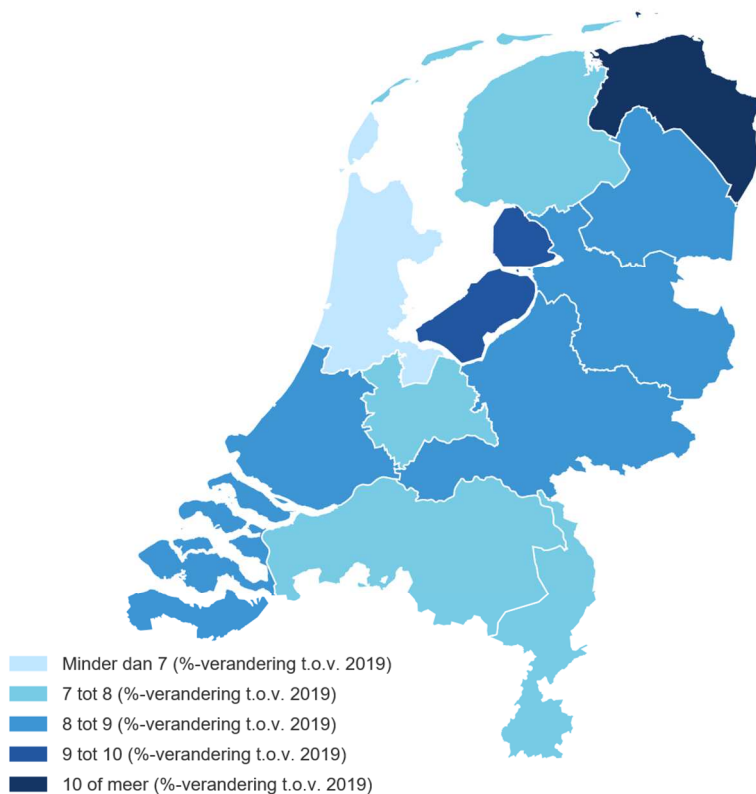
De Startersleningen kunnen de gevolgen van de Coronacrisis voor starters overbruggen. Na het verstrekken van een Starterslening start de rente- en aflossingsverplichting na 3 jaar, tenzij de starter een verzoek bij SVn heeft ingediend tot hertoetsing. Op basis van hertoetsing bepaalt SVn op dat moment of de leningnemer voldoende betaalcapaciteit heeft op de rente en aflossing te betalen. Indien dit niet het geval is, dan wordt de aflossing en (een deel van) de rente opgeschort tot een volgend moment van hertoetsing.

3. Relevante ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt

3.1. Gemiddelde verkoopprijzen voor bestaande woningen (CBS 2020)

In 2020, zijn ondanks de gevolgen van de Corona crisis, in geheel Nederland de verkoopprijzen van woningen verder gestegen. In Limburg zijn de verkoopprijzen in 2020 met 7,9 % gestegen tov 2019. Een bestaande koopwoning in Nederland was in 2020 gemiddeld 7,8 procent duurder dan in 2019.

Bestaande koopwoningen; prijsindex naar provincie, 2020

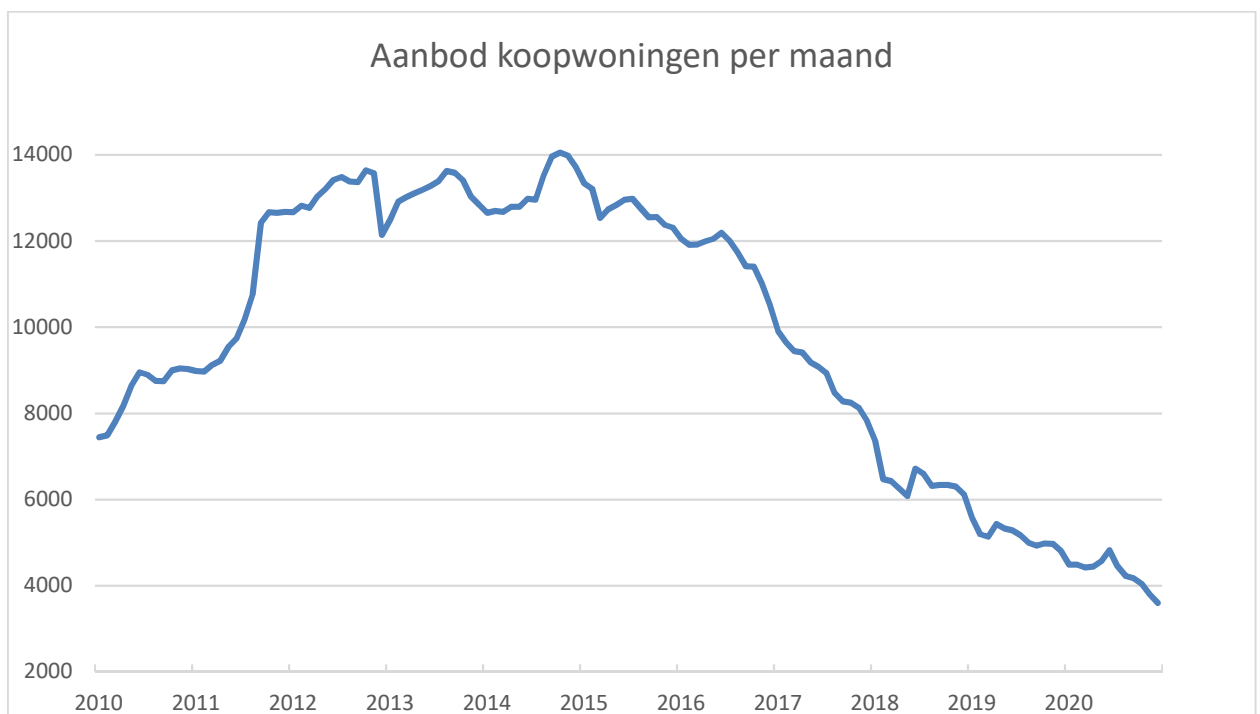


Bron: CBS, Kadaster

In alle provincies waren koopwoningen duurder dan in 2019. De prijsstijgingen varieerden van 6,5 procent in Noord-Holland tot 10,4 procent in Groningen.

3.2. Aanbod van koopwoningen in Limburg

In Limburg hebben we net als in de rest van Nederland te maken met een verhoogde druk op de koopmarkt. Het aanbod van woningen neemt verder af. Dit duidt op een hogere verkoop snelheid, woningen staan niet meer zo lang te koop als bijv. in 2015. Dit is goed voor doorstromers die een eigen woning verkopen, niet alleen stijgt de verkoopwaarde maar ook wordt de woning sneller verkocht.



Bron: Huizenzoeker.nl.

In 2020 is het maandelijks aanbod van koopwoningen in Limburg verder gedaald van 4487 (januari 2020) naar 3596 woningen in december 2020.

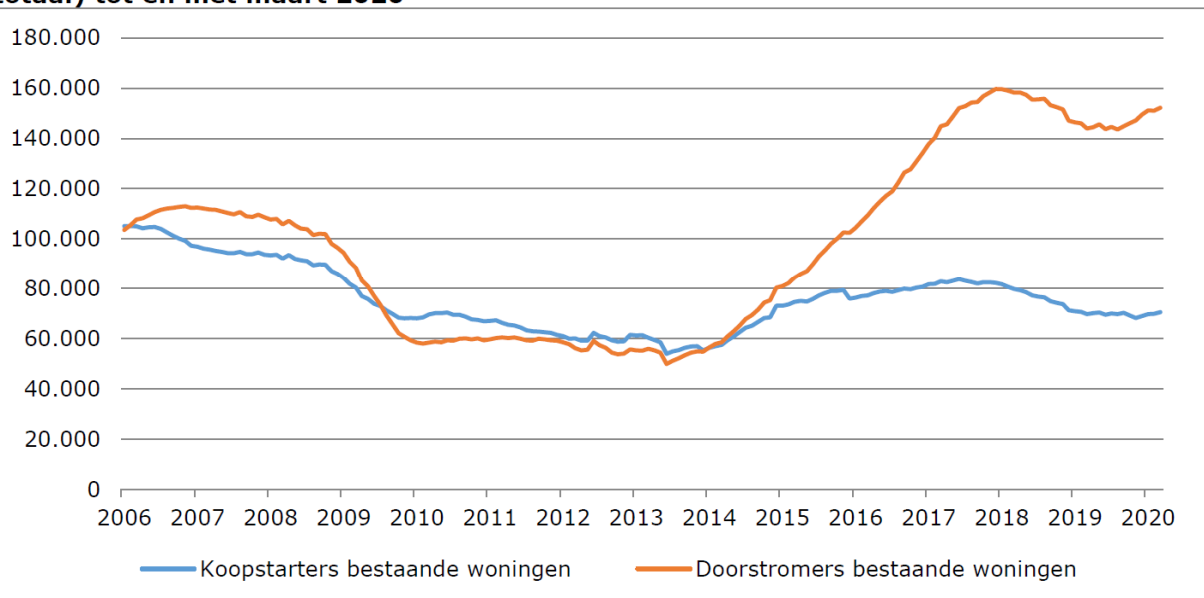
3.3. Transacties van koopwoningen

Het aanbod van koopwoningen voor Starters wordt steeds minder. Woningen worden steeds sneller verkocht. De woningen die te koop staan worden steeds duurder. Dit verhoogt de drempel voor starters op de woningmarkt.

Uit de grafiek is af te lezen dat sinds 2013, het doorstromers op de woningmarkt steeds meer toenam, terwijl het aantal Starters achterbleef.

Opvallend is, dat voor heel Nederland, het aantal transacties van koopstarters gedaald is naar 70.000 (maart 2020), terwijl het aantal woningtransacties van doorstromers juist toeneemt sinds 2014.

Figuur 1.2.4 Starters en doorstromers in de koopsector (12 maand voortschrijdend totaal) tot en met maart 2020



bron:

3.4. Verwachte ontwikkelingen van de positie van starters in 2021:

Starters hebben het moeilijk op de woningmarkt. Dit wordt ondersteund door de vele berichten in de media. Er zijn een aantal ontwikkelingen, buiten de invloed van de Startersleningen, die een tegengesteld effect hebben op de positie van starters op de woningmarkt in 2021 en verder.

Verbeteren positie:

- De overdrachtsbelasting voor starters is afgeschaft en voor beleggers verhoogd, dit verbetert de positie van starters op de woningmarkt.

Verslechterende positie starters op de woningmarkt:

- De huidige Coronamaatregelen en de economische gevolgen daarvan, hebben een negatieve invloed op de inkomenspositie van veel mogelijke starters. Hierdoor wordt de drempel voor toetreding tot de woningmarkt hoger.
- Naar verwachting van veel experts, zullen de woningprijzen in 2021 blijven stijgen. Mogelijk zal in de loop van 2021 wel een afvlakking van de stijging optreden.
- Naar verwachting zal het aanbod van koopwoningen in Nederland (en dus ook in Limburg) in 2021 blijven dalen. Dit heeft een negatief effect op de positie van Starters.

Door de mogelijke tegengestelde effecten van bovenstaande ontwikkeling is moeilijk te voorspellen, of en hoe, de positie van starters in 2021 zal verbeteren.

Deze onzekere positie van starters op de woningmarkt is een reden om in 2021 de Startersleningen Provincie Limburg te continueren.

3.5. Invloed van de Startersleningen op de woningmarkt in Limburg

¹In 2018 heeft Stec een externe evaluatie van de Startersleningen uitgevoerd. Enkele conclusies uit deze evaluatie over de invloed van de Startersleningen zijn na 3 jaar nog steeds van toepassing:

De Startersregeling heeft een positieve invloed op de doorstroming in de Limburgse woningmarkt. Iedere Starterslening speelt 0,5 (huur)woningen vrij in de bestaande voorraad. Daarmee genereert de Starterslening een extra doorstromingseffect in een krappere (sociale en vrijesector)huurmarkt.

Prijsopdrijvend effect Starterslening is nihil:

Het aantal verleende Startersleningen (359 in 2020), is verwaarloosbaar in relatie tot het totaal aantal verkochte woningen in Limburg ²(14.837)

De markt - en daarmee de marktprijs - wordt daardoor nog steeds gedomineerd door kopers zonder Starterslening.

¹ https://www.limburg.nl/publish/pages/1002/evaluatie_startersregeling_limburg_1-11-2018.pdf

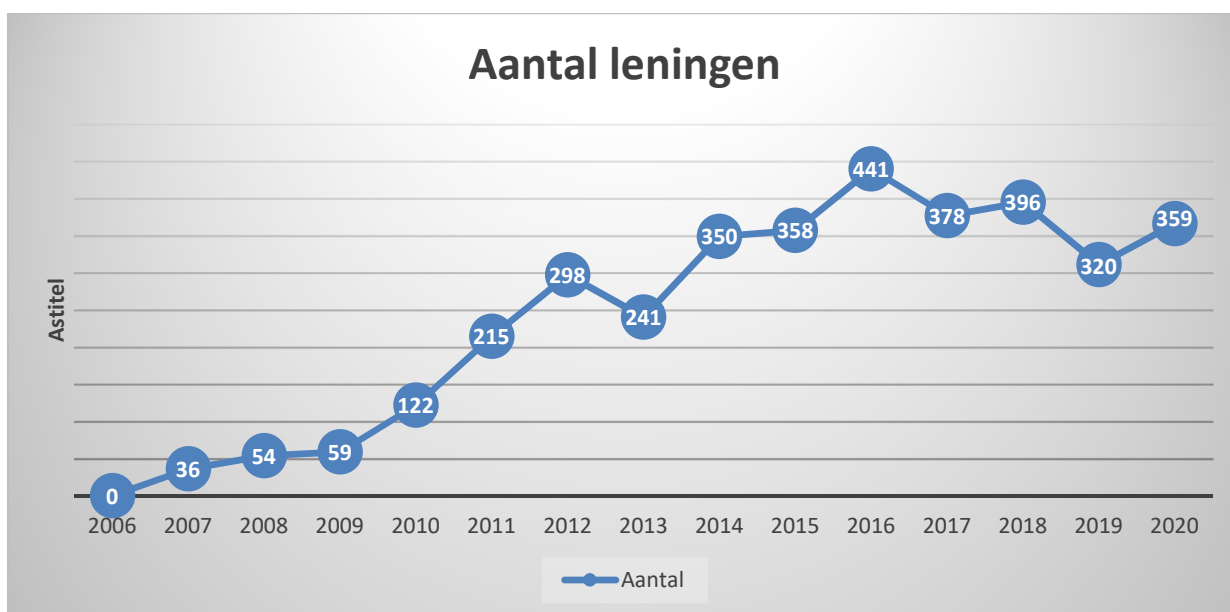
² Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Kadaster
Pagina 9

4. Voortgangsrapportage Startersregeling in 2020 (bron gegevens: SVn).

De jaarrapportage bevat de volgende cijfers:

- Aantal Startersleningen in 2020
- Financieel overzicht van de Startersregeling

4.1. Aantal Startersleningen in 2020



Het aantal leningen in 2020 is gestegen tov van 2019 ³

Het totaal aantal verleende Startersleningen op 31-12-2020 is 3627

Landelijk aandeel in 2019

⁴In 2019 zijn in Limburg 320 leningen verstrekt. Landelijk heeft de SVn in dat jaar 2256 Startersleningen verstrekt. Het aandeel Limburgse Startersleningen was in 2019 dus 14%. De landelijke cijfers van de SVn over 2020 zijn in februari 2021 nog niet gepubliceerd.

³ SVn heeft eind 2020 een correctie van de jaarcijfers over 2019 gerapporteerd

Door een fout bij de overgang naar een nieuw automatiseringssysteem bij de SVn, zijn in 2019 in de jaarrapportage 8 leningen te weinig gerapporteerd. Het aantal verstrekte leningen over 2019 stijgt daardoor van 312 naar 320. Het totale provinciedeel van deze 8 leningen is € 165.162,.

⁴Jaarverslag van de SVn :

4.2. Toename van het aantal verstrekt leningen in 2020

Het aantal verstrekte Startersleningen is in 2020 toegenomen t.o.v. 2019. Deze stijging naar 359 leningen is opvallend.

De toename van het aantal verstrekte leningen is waarschijnlijk een gevolg van het verhogen van de maximale koopsom naar 225.000,- Daardoor zijn meer woningen beschikbaar gekomen voor Starters op de woningmarkt.

4.3. Voortgang van de Startersregeling per gemeente

| Gemeente | Aantal leningen in 2020 | Totaal aantal leningen |
|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| Beek | 3 | 42 |
| Beekdaelen | 12 | 77 |
| Beesel | 3 | 14 |
| Bergen(L) | 6 | 45 |
| Brunssum | 17 | 124 |
| Echt-Susteren | 14 | 96 |
| Eijsden-Margraten | 3 | 42 |
| Gennep | 5 | 85 |
| Gulpen-Witterm | 3 | 14 |
| Horst aan de Maas | 24 | 334 |
| Kerkrade | 13 | 171 |
| Landgraaf | 8 | 64 |
| Leudal | 11 | 150 |
| Maasgouw | 10 | 95 |
| ⁵ Maastricht | 1 | 29 |
| Meerssen | 2 | 28 |
| Mook en Middelaar | 1 | 11 |
| Nederweert | 3 | 56 |
| Peel en Maas | 11 | 201 |
| Roerdalen | 18 | 118 |
| Roermond | 35 | 379 |
| Simpelveld | 1 | 3 |
| Sittard-Geleen | 44 | 166 |

⁵ Maastricht heeft vóór 2014, in totaal 28 leningen verstrekt.

| | | |
|---------------|------------|-------------|
| Stein | 6 | 67 |
| Vaals | 0 | 12 |
| Venlo | 57 | 552 |
| Venray | 16 | 243 |
| Voerendaal | 1 | 33 |
| Weert | 31 | 376 |
| TOTAAL | 359 | 3627 |

4.4. Overzicht van aflossingen en verstrekte leningen in 2020 (provinciedeel)

Jaaroverzicht provinciale bijdrage

| | Aantal leningen | Provinciale bijdrage | Gemiddelde provinciale bijdrage per lening |
|--------|-----------------|----------------------|--|
| 2006 | 0 | € 0 | |
| 2007 | 36 | € 247.713 | € 6.881 |
| 2008 | 54 | € 367.544 | € 6.806 |
| 2009 | 59 | € 421.733 | € 7.149 |
| 2010 | 122 | € 1.126.479 | € 9.233 |
| 2011 | 215 | € 2.907.385 | € 13.523 |
| 2012 | 298 | € 4.081.342 | € 13.696 |
| 2013 | 241 | € 1.982.506 | € 8.226 |
| 2014 | 350 | € 2.292.912 | € 6.551 |
| 2015 | 358 | € 3.377.417 | € 9.434 |
| 2016 | 441 | € 8.035.384 | € 18.221 |
| 2017 | 378 | € 7.608.664 | € 20.129 |
| 2018 | 396 | € 7.480.635 | € 18.890 |
| 2019 | 320 | € 6.225.390 | € 19.454 |
| 2020 | 359 | € 7.285.174 | € 20.293 |
| Totaal | 3627 | € 53.4403.16 | € 14.734 |

De gemiddelde provinciale bijdrage per lening is in 2020 verder toegenomen naar € 20.293 per lening. Deze toename is het gevolg van de verhoging van het maximale leenbedrag naar € 45.000,- (in april 2020).

4.5. Aflossingen en uitgaven van het provinciale krediet in 2020

De Startersleningen is een revolverend financieel instrument. De gemeenten en de Provincie zetten de ontvangen aflossingen weer in voor nieuwe leningen.

Overzicht van leningen en aflossingen

| | |
|---|------------------|
| Totale hoofdsom van het provinciedeel 2020 (aantal verstrekte leningen is 359) | € - 7.285.174,00 |
| Ontvangen aflossingen , deze aflossingen worden weer ingezet voor het verlenen van nieuwe trekkingsrechten. | € 4.882.737,67 |
| Uitputting van de provinciale trekkingsrechten | € - 2.402.436,33 |

In 2020 is meer provinciale krediet verstrekt voor nieuwe leningen dan door SVn is ontvangen aan aflossingen.

Dit betekent een uitputting van de beschikbare provinciale trekkingsrechten. De Startersleningen zijn dus (nog) niet volledig zelfvoorzienend, daardoor blijft ophoging van de provinciale krediet noodzakelijk om ook in de toekomst Startersleningen te kunnen blijven verstrekken.

Zie hiervoor 5.6 Verhoging krediet voor de Startersregeling in 2020 en verder

Ontvangen rente in 2020:

De totale renteopbrengsten over 2020 voor de Startersleningen bedragen € 530.068,74
Deze worden teruggeboekt naar de Provincie.

4.6. Betalingsachterstanden van Starters

De Startersregeling heeft een drievoudige risicobescherming te weten,

- 1) Het betreft een hypothecaire lening
- 2) De leningen worden gedekt door de NHG garantie
- 3) De SVn neemt 10% van het eigen risico van de NHG garantie voor haar rekening, en zal dit tot 1-1-2023 gedurende de hele looptijd van alle bestaande leningen blijven doen

Uitwerking:

Vanaf het begin van de regeling zijn de startersleningen gedekt via de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) die verstrekt wordt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Vermogen. Deze staan garant voor het uitstaande volume van de hypotheek richting de hypotheeknemers. Sinds 1 januari 2014 geldt voor geldgevers van hypotheek met NHG een eigen risico van 10%.

SVn blijft tot 2023 het eigen risico van geldverstrekkers op verliezen uit hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) op zich nemen. Verliesdeclaraties worden tot 1 januari 2023 uit het eigen vermogen van SVn betaald.

Het risico op de Startersleningen is vanaf het jaar van invoering, zijnde 2006, minimaal gebleken. Ook in 2020 waren, ondanks de gevolgen van de Coronacrisis, slechts een minimaal aantal betalingsachterstanden en waren geen defaults aan de orde.

Door deze zekerheden en garantstelling vanuit SVn voor het restrisico is, ook in deze Coronacrisis, het risico voor de Provincie minimaal.

Daarom is voor de Startersregeling vooralsnog geen risicoreserve noodzakelijk. Afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal defaults en de besluitvorming bij SVn omtrent het vergoeden van 10% eigen risico vanaf 2023 kan dit aanleiding zijn om bij toekomstige kredietbesluiten dan wel verlenging van de Startersregeling een risicoreserve in te stellen.

Als gevolg van de Coronacrisis zijn in 2020 een gering aantal aanvragen voor uitstel van betaling binnengekomen, dit heeft niet geleid tot default situaties.

4.7. Logboek van de Startersregeling in 2020

- Op 6 april 2020 is de nieuwe Verordening Startersleningen Provincie Limburg door PS vastgesteld. In de verordening Startersleningen Provincie is de maximale koopsom verhoogd naar € 225.000,-. Het maximale leenbedrag per lening verhoogd naar € 45.000,-
- Een groot aantal gemeenten heeft in navolging van de Provincie, de maximale koopsom naar € 225.000,- verhoogd conform de provinciale verordening.
- De gemeente Maastricht doet sinds 16 juni 2020 actief mee aan de Startersleningen. Voor het verstrekken van nieuwe leningen heeft de provincie € 900.000,- aan trekkingsrechten beschikbaar gesteld. In totaal heeft Maastricht € 1,2 miljoen beschikbaar voor nieuwe Startersleningen.
- Momenteel doen 2 gemeenten nog niet mee aan de Startersleningen: Heerlen en Valkenburg a/d Geul. Wij zullen op alle mogelijke manieren blijven bevorderen dat de gemeenten meedoen met de Startersregeling. Uiteindelijk maakt de gemeenteraad de afweging om wel of niet deel te nemen aan de regeling.
Zie:
- **Verkenning van de Verzilverlening:** In de Limburgse Agenda Wonen⁶, die op 29 juni 2020 is vastgesteld door Provinciale Staten, is aangekondigd om in Q2 2020 de mogelijkheid van de combinatie Verzilver- en Starterslening verder te onderzoeken op wenselijkheid en uitvoerbaarheid.

Conclusie van de verkenning :

Bij peiling van de belangstelling onder de Limburgse gemeenten blijkt dat de belangstelling voor de inzet van de Verzilverlening, als versterking van de Startersleningen, gering is.

De inspanningen die de Provincie en deelnemende gemeenten moeten leveren om de combinatie Verzilver- en Starterslening te introduceren zijn onevenredig hoog in vergelijking met het verwachte aantal leningen per gemeente. Onder de huidige omstandigheden is, gezien de resultaten van de eerste verkenning, verdere uitwerking van de Verzilverlening voorlopig niet aan de orde. Mogelijk kan het in de toekomst wenselijk zijn om de inzet van de combinatie Verzilverlening met de Startersleningen te heroverwegen.

Vooralsnog zet de Provincie in op een verdere toepassing van de Startersleningen en hierop richten we de provinciale middelen en capaciteit.

Zie:

5. Verbetervoorstellen voor de Startersregeling (besluitvorming in GS en PS)

Samenvatting

Voorstel 1

Verhoog de maximale koopsom en het maximale leenbedrag van de Startersregeling tot € 245.000,-

Voorstel 2

Reserveer € 5.000.000,- krediet voor uitvoer van de Startersregeling in 2021 en verder, zodat ook in de toekomst Startersleningen verstrekt kunnen worden.

Voorstel 3:

Zet een communicatietraject op voor het bekend maken van de mogelijkheden van de Startersleningen in samenhang met de overige financiële instrumenten van de Provincie

5.1. Voorstel verhogen maximale koopsom en leenbedrag

Uitgangspunten :

- We streven naar betaalbare woningen voor Starters, daarnaast willen wij dat er voldoende koopwoningen beschikbaar zijn in de prijsklasse van de Startersleningen. Deze twee uitgangspunten willen wij in balans brengen.
- Stel de hoogte van de maximale koopsom van de Startersregeling zodanig in dat in de prijsklasse voor de Starters voldoende aanbod is voor starters (minimaal 20 %) in verhouding tot het totale aanbod van koopwoningen in alle prijsklassen nieuwbouw en bestaande koopwoningen.
Als we het aanbod zouden verhogen naar bijvoorbeeld 40%, geeft dat gemeenten de ruimte om de maximale koopsom voor een starterswoning te verhogen naar een niveau dat in onze ogen niet meer betaalbaar genoeg is, zeker in gemeenten met een relatief groot aandeel grote (en dus: dure) woningen. Dan is o.i. geen sprake meer van een starterswoning.
- Het is niet aan te raden om in de Provinciale Verordening de maximale koopprijs los te laten of op NHG waarde te zetten. We streven immers naar betaalbare woningen voor Starters.

Methode A : Berekenen aanbod via Funda:

We bepalen het actuele aanbod via de website Funda.nl en selecteren de beschikbare bestaande en nieuwbouw woningen. Woningen die verkocht zijn of in onderhandeling, en nog op de website staan, worden niet meegenomen in de berekening.

Op 26-01-2021 werden in Limburg, in alle prijsklassen, 1891 bestaande- en nieuwbouw woningen te koop aangeboden.

Aanbod per prijsklasse:

| Prijsklasse | Aantal aangeboden koopwoningen | Percentage aanbod koopwoningen |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Tot € 225.000,- | 335 | 17% |
| Tot € 240.000,- | 427 | 22% |
| Tot € 250.000,- | 495 | 26% |

Methode B : Indexering van de maximale koopsom van de Startersleningen

In 2020, zijn ondanks de Corona crisis, in geheel Nederland de verkoopprijzen van woningen verder gestegen. Een bestaande koopwoning was in Limburg in 2020 gemiddeld 7,9 procent duurder dan in 2019.

Als we de maximale koopsom indexeren conform de stijging van de verkoopprijzen, wordt de berekende maximale koopsom € 242.775,-

De berekende maximale koopsommen komen bij beide methodes redelijk overeen.

Voorstel is om voor geheel Limburg de maximale koopsom in 2021 te verhogen naar minimaal € 245.000,-

Voor deze maximale koopsom is voor Starters met een starterslening een aanbod van minimaal 22%, van het totale aanbod koopwoningen, beschikbaar.

Maximale leenbedrag

Het maximale leenbedrag wordt voor de gehele provincie gezet op 20% van de maximale koopsom in de Provinciale Verordening.

Gemeenten kunnen geen verhoging van het maximale leenbedrag aanvragen. Gemeenten kunnen in de gemeentelijke verordening natuurlijk wel een lager maximaal leenbedrag opnemen.

| Maximale koopsom | Huidige max leenbedrag (20% van koop/aanneem som) |
|------------------------------|---|
| € 225.000,- (huidige limiet) | € 45.000,- |
| € 240.000,- | € 48.000,- |
| € 250.000,- | € 50.000,- |

De maximale koopsom in de provinciale verordening is gebaseerd op het gemiddelde aanbod van koopwoningen voor geheel Limburg. Voor veel gemeenten zal deze verhoging voldoende zijn.

Gemeenten kunnen de maximale koopsom en het maximale leenbedrag in de gemeentelijke verordening Startersregeling verhogen tot het provinciale maximum. Hiervoor hoeven ze geen aanvraag bij GS in te dienen.

5.2. Hoe gaan we om met mogelijk dalende verkoopprijzen ?

De koopprijzen zullen ook in 2021 blijven stijgen, de experts houden wel rekening met een afvlakking van de stijging van koopprijzen in 2021. We blijven de ontwikkelingen monitoren.

Een mogelijke daling van de koopprijzen is gunstig voor de starter. Hierdoor komen meer woningen beschikbaar voor de Startersleningen, en wordt de financiële drempel lager voor toetreding tot de woningmarkt.

Het verdient de voorkeur om bij een daling van de verkoopprijzen de maximale koopsom te bevrozen en 1 jaar te monitoren voordat we maatregelen nemen.

We kunnen zodoende de situatie goed inschatten, betreft het een tijdelijke verlaging of hebben we te maken met een structurele verandering die om aangepaste beleidsmaatregelen (zoals verlagen van de maximale koopsom) vraagt.

5.3. Aanvraag hogere maximale koopsom per gemeente

Indien de provinciale maximale koopsom wordt verhoogd naar € 245.000,- zullen nog steeds een aantal gemeenten een verhoging van de maximale koopsom aanvragen omdat er onvoldoende aanbod is van bestaande koopwoningen.

Voor gemeenten blijft de mogelijkheid, mits goed onderbouwd, een lokale verhoging van de maximale koopsom bij GS aan te vragen.

Bij deze aanvraag moet de gemeente aantonen dat:

- het actuele aanbod voor starters in de gemeente te laag is (minder dan 20%);

- de gemeente maatregelen neemt om het aanbod voor Starters te verbeteren. (zoals het bouwen van nieuwbouw woningen in de prijsklasse van de Starter of het bouwen van woningen voor speciale doelgroepen).

5.4. Aanpassingen van de Verordening

De huidige Verordening impulsplan “Startersleningen Provincie Limburg” is in 2020 vastgesteld en voldoet nog aan de definities van de SVn. De maximale koopsom en het maximale leenbedrag worden via een wijzigingsbesluit doorgevoerd.

5.5. Ingezette krediet voor de Startersregeling in 2020 .

Op 6 april hebben Provinciale Staten de kredietvoorziening voor de Startersleningen met € 7 miljoen verhoogd tot in totaal € 55.300.000,00. In 2020 is € - 5.500.000,00 van de provinciale kredietvoorzieningen ingezet voor het voldoen van aanvragen, van nieuwe trekkingsrechten, door gemeenten.

Overzicht kredietvoorziening Startersleningen Provincie Limburg

| | |
|---|------------------|
| Beschikbare krediet januari 2020 | € 2.076.754,93 |
| Ophoging van de kredietvoorziening door PS besluit Provincie Limburg (6 april 2020) | € 7.000.000,00 |
| In 2020 overgemaakt naar het Startersfonds SVn , tbv aanvragen van trekkingsrechten voor gemeenten. | € - 5.500.000,00 |
| Beschikbare krediet in de provinciale kredietvoorziening (31-12-2020) | € 3.576.754,93 |

5.6. Benodigd krediet voor uitvoering van de Startersleningen in 2021 en verder

Naar verwachting zullen gemeenten ook in 2021 nieuwe trekkingsrechten aanvragen.

Bij elke Starterslening, financiert de provincie 75% en de gemeente 25% van de hoofdsom. De provincie moet dus een 3 keer hoger saldo (aan trekkingsrechten) hebben dan de gemeente. In 2020 hebben de gemeenten veel extra budget ter beschikking gesteld voor uitvoer van de Startersregeling. Dit leidt tot nieuwe gemeentelijke aanvragen voor extra trekkingsrechten.

| | |
|---|-----------------------|
| Totaal budget van alle Limburgse gemeenten (op 31-12-2020). | € 6.217.464,15 |
| Totaal benodigde trekkingsrechten (3 keer zo hoog als gemeentelijke budget). Gemeenten kunnen dit in 2021 aanvragen voor het verstrekken van nieuwe leningen (A) | € 18.652.392,45 |
| Beschikbare Provinciale trekkingsrechten (B) | € 11.514.857,68 |
| Benodigde aanvulling op de beschikbare trekkingsrechten. (C = B-A) | € - 7.137.534,77 |
| Deze aanvulling wordt deels opgevangen worden door het restant van de kredietfaciliteit bij de provincie. (D) | € 3.576.754,93 |
| Benodigde uitbreiding van de krediet voor het uitgeven van nieuwe leningen in 2021 (E = D+C) | € 3.560.779,84 |
| Mogelijk zullen gemeenten in 2021 extra budget ter beschikking stellen van de Startersleningen, daarvoor moet extra krediet gereserveerd worden. (F) | € 1.439.220,16 |
| Totaal benodigde ophoging van de kredietvoorziening (G = E+F) | € 5.000.000,00 |

Voorstel:

Instemmen met de ophoging van de kredietfaciliteit van de verordening met € 5,0 miljoen voor de uitvoering van de Verordening Startersleningen en Provinciale Staten middels bijgaand PS voorstel in de gelegenheid te stellen tot het geven van wensen en bedenkingen met betrekking tot deze verhoging.

GS nemen een besluit over de gevraagde ophoging van de kredietfaciliteit met € 5,0 miljoen. Het toekennen vindt plaats nadat het huidige beschikbare krediet van de Startersleningen (**€ 3.576.754,93 op 31-12-2020**) is verbruikt door nieuwe aanvragen voor trekkingsrechten in 2021 en verder.

De totale kredietfaciliteit van de Startersleningen bedraagt na de gevraagde ophoging € 60,3 miljoen.

6. Uit te werken verbetervoorstellen

Voorstel 3:

Zet een communicatietraject op in 2021 voor het bekend maken van de mogelijkheden van de Startersleningen in samenhang met de overige financiële instrumenten van de Provincie. En laat de resultaten zien door middel van het tonen van goede voorbeelden.

6.1. Communicatieactiviteiten in 2020

Het doel van deze communicatie was het vergroten van de bekendheid van de Startersleningen Door meer bekendheid te genereren rondom de Starterslening vergroot u het effect er van op beleidsdoelen:

In 2020 zijn de volgende communicatieactiviteiten uitgevoerd:

1. Persberichten bij besluiten van PS en GS inzake de Startersleningen
2. Berichten op social media van de Provincie Limburg
3. Aansluiten bij de Landelijke conferentie voor de Week van de starter , Uitleg over de Limburgse startersregeling aan mogelijke starters op de woningmarkt.

Resultaat van de communicatie:

- De bekendheid van de Startersleningen is toegenomen in Limburg
- Het aantal verleende Startersleningen is gestegen van 320 in 2019 naar 359 in 2020, ondanks de Coronacrisis en ondanks het verminderde aanbod van Starterswoningen. De toename is mede te danken aan het verruimen van de maximale koopsom naar € 225.000,-

6.2. Opzet (extern) communicatietraject voor 2021

Communicatiedoel :Inzichtelijk maken van de mogelijkheden van de Startersleningen in samenhang met de overige financiële instrumenten van de Provincie en de Svn (Duurzaam Thuis regeling, Stimuleringsregeling Wonen etc)

1. Verbeteren van de afstemming met de gemeenten bij de uitvoering van de Startersleningen.
2. Inventariseren van gewenste verbeteringen van de Startersleningen.
3. Vergroten bekendheid van de Startersleningen bij de Limburgse burger

Doelgroepen

- Starters op de woningmarkt
- Gemeenten
- Makelaars, financiële adviseurs, tussenpersonen etc.

Communicatieactiviteiten:

- Opstellen van een informatieblad voor mogelijke starters. Dit informatieblad wordt verspreid via intermediairs, makelaars, gemeenten etc. Doel is het informeren van de starter over de mogelijkheden van de Starterleningen.
- Organiseren van een digitale conferentie inzake de Startersleningen in samenwerking met de organisatie van de landelijke week van de Starter 2021

- Feestelijke communicatieactiviteit bij het verlenen van de 4000ste Starterslening (mogelijk Q4-2021).
- Gerichte marketing campagne op Facebook voor het informeren van de toekomstige starter
- Continueren van de bestaande communicatieactiviteiten (persberichten en berichten op social media)

Gezien de Coronamaatregelen liggen fysieke communicatie activiteiten in 2021 niet voor de hand.