

Nota van toelichting

Numer.: 25Tl019 	Kerkrade, 12 maart 2025
--	-------------------------

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 25Rb021

Onderwerp

Nieuw budget ter beschikking stellen ten behoeve van starterslening en het verhogen van de maximale koopsom naar € 280.000,- en als gevolg hiervan het aanpassen van de “*verordening Starterslening gemeente Kerkrade*”

Beslispunten

- 1 In te stemmen met het voorstel om een nieuw budget van € 1.500.000 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 € 4.500.000 aan nieuwe trekkingsrechten toe te kennen aan de gemeente Kerkrade, indien de Raad positief besluit om een nieuw budget van € 1.500.000 ter beschikking te stellen.
- 3 In te stemmen met het verhogen van de maximale koop(/aanneem)som van € 245.000 naar € 280.000, en de “*verordening Starterslening gemeente Kerkrade*” hierop aan te passen en te actualiseren 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, behouden we meer jongere mensen voor onze stad.

Op 20 december 2023 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

Algemeen

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 betaalt SVn hiervoor een zogenaamde “beheervergoeding”.

De starterslening wordt niet alleen uit gemeentelijk budget betaald, maar ook door de Provincie. Per starterslening 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 € 2.200.000 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 ten gunste van onze eigen aangetrokken financiering.

Het totale bedrag waarvoor startersleningen zijn verstrekt bedraagt nu € 2.245.096,16 (stand per 11 maart 2025). Hiervan zijn vanaf 2008 tot en met 11 maart 2025 in totaal 305 leningen versterkt. Zie voor meer detailinformatie ook de bijgevoegde factsheet startersleningen

Huidige budget starterslening

Van het verstrekte budget op 20 december 2023 van € 500.000 is per 11 maart 2025 € 342.539,75 uitgegeven aan verstrekte leningen. Bij SVn staan op dit moment nog 7 reserveringen met een bedrag van € 54.785,50 open. Er is dus nog € 102.674,75 beschikbaar aan budget. Dit biedt ruimte voor ca. 11 nieuwe aanvragen. Naar verwachting zal het budget eind mei 2025 uitgeput zijn.

Aanpassen maximale koopprijs naar € 280.000

Op verzoek van de Raad is op 15 december 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. Bij het aanvragen van nieuw budget op 20 december 2023 is de maximale koopsom niet aangepast. De forse toename in aanvragen gaf toen aan dat de maximale koopsom van € 245.000 geen belemmering vormde. Daarbij werd maar een klein deel van de leningen aangevraagd voor woningen die duurder waren dan € 190.000.

De koopprijzen van woningen stijgen alweer 1,5 jaar doordat de woningmarkt krap is en de lonen zijn gestegen.

Over het hele jaar 2024 stegen de prijzen fors, met landelijk gemiddeld 8,7%. In december 2024 lagen de prijzen zelf gemiddeld 7,6% hoger dan bij de piek in juli 2022 (CBS). Stijgende prijzen houden mensen niet tegen om een huis te kopen, in 2024 zijn in Nederland in totaal 203.555 woningen verkocht. Dit is bijna 12% meer dan in 2023. De Nederlandsche Bank verwacht voor 2025 een stijging met 7,5%, voor 2026 wordt een stijging van ruim 4% verwacht.

De gestegen woningprijzen zijn ook terug te zien bij de verleende startersleningen. De gemiddelde koopsom is de afgelopen jaren steeds verder omhoog gegaan (zie factsheet). Inmiddels worden er steeds meer woningen gekocht met een maximale koopsom van € 245.000. In 2023 was dit geen enkele woning, in 2024 waren dit 5 woningen (op 42 in totaal) en in 2025 zijn dit tot 11 maart jongstleden 2 woningen (op 8 in totaal).

Door het steeds verder stijgen van de woningprijzen zal het aanbod aan woningen tot de grens van € 245.000 steeds kleiner worden en kunnen we steeds minder starters binnen Kerkrade middels de starterslening aan een woning helpen.

Kerkrade is niet de enige Parkstad-gemeente die de starterslening aanbiedt. Ook de omliggende gemeenten bieden deze aan:

Gemeente	Kerkrade	Brunssum	Landgraaf	Heerlen	Voerendaal	Simpelveld	Beekdaalen
Maximale koopsom	€ 245.000	€ 280.000	€ 260.000 wordt € 280.000	€ 280.000	€ 280.000	€ 245.000	€ 280.000
Maximaal te lenen bedrag	€ 49.000	€ 56.000	€ 52.000 wordt € 56.000	€ 56.000	€ 56.000	€ 49.000	€ 56.000

Door het verhogen van de maximale koopsom naar € 280.000 wordt het aanbod aan woningen dat binnen de starterslening valt, weer een stuk groter (ca. 40%). Daarnaast kan Kerkrade starters behouden die anders

mogelijk zouden kiezen voor een gemeente waar de maximale koopsom en het te lenen bedrag hoger is. Dat geldt momenteel voor bijna elke andere Parkstad-gemeente. Het verhogen van de koopsom naar € 280.000 versterkt dus ook onze concurrentiepositie ten opzichte van onze omliggende gemeente. Overigens kan de koop(/aanneem)som niet nog verder worden verhoogd: om in aanmerking te blijven komen voor de financiële bijdrage van de Provincie, mag de koop(/aanneem)som niet hoger zijn dan € 280.000 (“Verordening Startersleningen Provincie Limburg”)

De maximale starterslening bedraagt 20% van de maximale koop(/aanneem)som. Door het verhogen van de maximale koopsom naar € 280.000, stijgt dus ook automatisch de maximale starterslening naar € 56.000.

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. Ook is bekeken of er nog wijzigingen door SVn zijn doorgevoerd in de “model verordening”. Dit is inderdaad het geval. Ook deze wijzigingen zijn meegenomen, waardoor onze verordening weer helemaal actueel wordt. Bij het vaststellen van de gewijzigde Verordening door de Raad, zal de vigerende Verordening worden ingetrokken.

Wijziging bijdrage Provincie per 1-1-2026 naar 50% per lening

De Provincie heeft op 1 november 2024 besloten om per 1 januari 2026 de Provinciale bijdrage per lening te verlagen van 75% naar 50%. Dit betekent dat per die datum de gemeentelijke bijdrage per lening omhoog gaat van 25% naar 50%. Als gevolg hiervan is voor het jaar 2026 het dubbele aan gemeentelijk budget nodig om dezelfde hoeveelheid leningen te kunnen verlenen.

Medio 2026 zal bekeken worden wat de koers van de Provincie gaat worden na 2026. Ook zal dan bekeken worden wat de verhoging van de maximale koop(/aanneem)som heeft betekend voor het aantal aanvragen startersleningen.

Ter achtergrondinformatie: de provincie Limburg is de enige provincie in Nederland die nog een bijdrage levert aan de startersleningen. Gemeenten in andere provincies die een starterslening verstrekken, dragen 100% van de lening bij.

Nieuw budget startersleningen

Met het budget van € 500.000 van de Raad eind 2021 zijn ca. 2 jaar lang leningen verstrekt. Dit budget was eind 2023 uitgeput. Eind 2023 heeft de Raad opnieuw een budget van € 500.000 ter beschikking gesteld. Dit budget is nu na ca. 1 jaar en 5 maanden al uitgeput. Voor de resterende maanden van 2025 wordt ingeschat dat er niet

€ 250.000 maar € 500.000 aan nieuw budget nodig is. Doordat de maximale koopsom omhoog gaat naar € 280.000, gaat ook de maximale lening omhoog. Daarnaast vallen er door de hogere koopsom meer woningen binnen het bereik van de starterslening. Er zal dus meer budget nodig zijn voor de rest van het jaar dan eerder het geval was.

Voor het jaar 2026 is tevens meer budget nodig, omdat de bijdrage van de Provincie per lening omlaag gaat en de bijdrage van de gemeente per lening verdubbeld. Het effect van het verhogen van de maximale koopsom op het benodigde budget voor 2026 is op dit moment moeilijk in te schatten. Uitgaande dat een budget van € 500.000 nu voldoende was voor ca. 1,5 jaar en dat door het verhogen van de koopprijs ditzelfde budget voldoende is voor ca. 1 jaar, betekent dit dat er voor het jaar 2026 naar verwachting een budget nodig is van € 1.000.000.

Voorgesteld wordt daarom om een nieuw budget van in totaal € 1.500.000 ter beschikking te stellen voor de resterende maanden van 2025 en 2026.

Omdat niet duidelijk is hoeveel startersleningen nog verstrekt worden in 2025, is het lastig inschatten hoeveel trekkingsrechten nodig zullen zijn voor 2025. Om te voorkomen dat er uiteindelijk te weinig trekkingsrechten beschikbaar zijn, wordt voorgesteld om voldoende trekkingsrechten bij de Provincie aan te vragen. Daarom zal de Provincie verzocht worden om nieuwe trekkingsrechten á € 4.500.000 aan de gemeente Kerkrade toe te kennen (3* € 1.500.000), middels bijgevoegde brief.

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. Gezien de (forse) loonstijgingen van de laatste jaren en het feit dat er nauwelijks betalingsachterstanden zijn, ligt het niet in de verwachting dat dit problemen gaat opleveren.
- In juli 2026 zal er een evaluatie van de starterslening plaatsvinden, om te bezien wat de koers gaat worden van de Provincie na 2026.

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).

De bedragen van aflossing en rente worden ingezet ten gunste van onze eigen aangetrokken financiering. De eerdere leningen uit 2018 (binnen 2 jaar) en 2020 (binnen ca. 1 jaar) zijn al afgelost. Van de lening van € 500.000,- in 2021 staat nu nog € 247.457,41 open om nog af te lossen. De lening van € 500.000 uit 2023 staat nog geheel open om af te lossen.

Aan de raad wordt voorgesteld om een lening van € 1.500.000 beschikbaar te stellen voor de startersregeling.

Communicatie

Na het besluit door de Raad zal samen met de afdeling Communicatie bekeken worden hoe hier over gecommuniceerd kan worden. De gewijzigde verordening zal gepubliceerd worden op www.overheid.nl.

Burgerparticipatie

Op het voorstel in deze nota is trede 1 "Informereren" 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.