



Provinciale Staten
van Limburg

Cluster WL
Ons kenmerk DOC-00246744
Uw kenmerk -
Bijlage(n) 3

Behandeld H.G.M.J. Dello
Telefoon +31 6 55 33 24 42
Maastricht 26 april 2022
Verzonden 29 april 2022

Onderwerp

Voortgangsrapportage Startersleningen 2021

Geachte Staten

Hierbij bieden wij u het Statenvoorstel aan betreffende de "Voortgangsrapportage 2021 Startersleningen Provincie Limburg".

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris



Statenvoorstel – 1 minuut versie

No: G-22-017

1 Onderwerp

Voortgangsrapportage Startersleningen 2021 en ophoging kredietfaciliteit Startersleningen.

2 Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Bijgaand treft u aan de Voortgangsrapportage Startersleningen 2021 ten behoeve van het informeren van uw Staten over de jaarlijkse voortgang van de Startersleningen Provincie Limburg.

De Startersregeling is in 2021 zeer succesvol geweest. In 2021 zijn 515 Startersleningen verstrekt met een provinciale bijdrage van € 12.588.959. Dit is een toename ter hoogte van 43% vergeleken met 2020.

In 2020 werden nog 359 Startersleningen verstrekt met een provinciale bijdrage van € 7.285.174.

Naar aanleiding van de voorstellen in de Voortgangsrapportage, hebben Gedeputeerde Staten op 26 april 2022 de maximale koopprijs van de Startersregeling opgehoogd van € 245.000,00 naar € 280.000,00.

Tevens is gelijktijdig het maximale leenbedrag ~~is~~ verhoogd naar € 56.000,00.

Deze ophoging van de maximale koopprijs en het maximale leenbedrag, heeft als effect dat het woningaanbod voor starters die gebruik willen maken van de Startersleningen, wordt verruimd.

Gezien bovenstaande is er een ophoging van de kredietfaciliteit noodzakelijk van in totaal € 22.000.000,- om aan de toenemende vraag vanuit de deelnemende gemeenten te kunnen voldoen en daarmee de regeling voort te kunnen zetten tot eind 2023. En anderzijds om de verhoging van het maximale leenbedrag mogelijk te maken.

Met deze verhoging van het krediet blijft de Startersregeling een bijdrage leveren aan de toegankelijkheid van de (koop)woningmarkt voor starters. Hiermee wordt voorzien in een concrete maatschappelijke behoefte die ook door Limburgse gemeenten wordt erkend. Alle 31 Limburgse gemeenten nemen actief deel.

Tenslotte was er vanwege de sterk toegenomen deelname aan de regeling, een acuut tekort op de provinciale kredietfaciliteit ontstaan waardoor het verstrekken van Startersleningen bij ca. 8 gemeenten stil kon komen te liggen.

Aangezien dit onwenselijk was, hebben GS besloten om vooruitlopend op de Statenbehandeling het provinciale krediet voor de Startersleningen met € 1 miljoen op te hogen.

Het beoogd resultaat:

1. Kennis te nemen van de Voortgangsrapportage Startersleningen 2021.
2. Het beschikbare provinciaal budget voor het verstrekken van Startersleningen raakt uitgeput.



Om de startersregeling operationeel te houden zijn wij voornemens het krediet met € 22,0 miljoen op te hogen.

3 Bevoegdheid

De “Verordening Startersleningen Provincie Limburg” heeft thans een looptijd tot en met 31 december 2023. Een wijziging/verlenging respectievelijk het nieuw vaststellen van een verordening moet door Provinciale Staten worden vastgesteld (conform art. 145 Provinciewet).

Provinciale Staten hebben op 9 april 2021 de bevoegdheid overgedragen aan Gedeputeerde Staten om de hoogte van de koop/-aanneemsom en het maximale leenbedrag in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg te wijzigen (conform art. 152 Provinciewet).

4 Voorstel aan Provinciale Staten

Kenbaar maken van wensen en bedenkingen inzake het voornemen van Gedeputeerde Staten om de kredietfaciliteit voor de Startersregeling te verhogen met € 22 miljoen waardoor de totale kredietfaciliteit € 82,3 mln. zal bedragen.

5 Argumenten / toets duurzaamheidparagraaf

De Startersregeling is:

- een maatschappelijk verantwoord stimuleringsmiddel (helpt doelgroep die tussen wal en schip dreigt te vallen / moeite heeft om geheel zelfstandig aan woonruimte te komen);
- een instrument dat de doorstroming in de huurmarkt stimuleert (vermindert het scheefwonen);
- een instrument dat de starter op de woningmarkt helpt ;
- een stimuleringsmiddel met veel zekerheid (NHG/SVn) en zonder grote financiële risico's voor partijen (provincie, gemeente en burger);
- een goed op de markt (vraag / behoefte) inspelend instrument.

6 Risico's

Op basis van beoordeling door cluster Financiën van de regeling Startersleningen, inclusief de wijze van toetsing door SVN, en de van toepassing zijnde zekerheden wordt het risicoprofiel van de te verstrekken financiering op 'laag' ingeschat. Op basis van deze inschatting is voor dit moment geen risicoreservering te vormen.



Statenvoorstel

No: G-22-017

1. Onderwerp

Voortgangsrapportage 2021 en verbetervoorstellen "Verordening Startersleningen Provincie Limburg".

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Over 2021 is een Voortgangsrapportage Startersleningen opgesteld. Deze voortgangsrapportage, is bijgevoegd als bijlage A bij dit Statenvoorstel.

Het beoogd resultaat:

1. Kennis te nemen van de Voortgangsrapportage Startersleningen 2021 en de verbetervoorstellen voor de Startersregeling.
2. Het beschikbare provinciaal budget voor het verstrekken van Startersleningen raakt uitgeput. Om de startersregeling operationeel te houden zijn wij voornemens het krediet met € 22 miljoen op te hogen.

3. Bevoegdheid

De "Verordening Startersleningen Provincie Limburg" heeft thans een looptijd tot en met 31 december 2023. Een wijziging/verlenging respectievelijk het nieuw vaststellen van een verordening moet door Provinciale Staten worden vastgesteld (conform art. 145 Provinciewet).

Provinciale Staten hebben op 9 april 2021 de bevoegdheid overgedragen aan Gedeputeerde Staten om de hoogte van de koop/-aanneemsom en het maximale leenbedrag in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg te wijzigen (conform art. 152 Provinciewet).

4. Voorstel aan Provinciale Staten

Kenbaar maken van wensen en bedenkingen inzake het voornemen van Gedeputeerde Staten om de kredietfaciliteit voor de Startersregeling te verhogen met € 22 miljoen waardoor de totale kredietfaciliteit € 82,3 mln. zal bedragen.

5. Risico's

Op basis van beoordeling door cluster Financiën van de regeling Startersleningen, inclusief de wijze van toetsing door SVn, en de van toepassing zijnde zekerheden wordt het risicoprofiel van de te verstrekken financiering op 'laag' ingeschat. Op basis van deze inschatting is voor dit moment geen risicoreservering te vormen.

Dit kan bij een kredietverhoging in de toekomst wijzigen, m.n. afhankelijk van de wijze waarop het afdekken van 10% restrisico vanuit SVn vanaf begin 2023 wordt vormgegeven. In combinatie met het aantal defaults zoals deze zich komende periode in de portefeuille voordoen kan bij een toekomstige verhoging van de kredietlimiet een risicoreserve aan de orde zijn.

Periodiek wordt het risicoprofiel van de gehele financieringsportefeuille beoordeeld, welke beoordeling aanleiding kan zijn de risicoreservering bij te stellen.

De conclusie van het financieel advies is in het voorstel bij de financiële aspecten opgenomen, het advies is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd.

6. Toelichting / kernargumenten/onderbouwing

De meest recente stand van zaken m.b.t. de uitvoering en effecten van de Startersleningen Provincie Limburg zijn weergegeven in de Voortgangsrapportage Startersleningen 2021. De Startersregeling is in 2021 zeer succesvol geweest, er zijn 43% meer leningen verstrekt in vergelijking tot 2020.

Toename van het aantal verstrekte startersleningen in 2021

In 2021 zijn 515 Startersleningen verstrekt met een provinciale bijdrage van € 12.588.959,00. In 2020 werden nog 359 Startersleningen verstrekt met een provinciale bijdrage van € 7.285.174,00.

Deze toename van het aantal verstrekte leningen in 2021 is een gevolg van een aantal factoren. Het Rijk heeft per 1-1-2021 de overdrachtsbelasting voor starters afgeschaft en voor beleggers verhoogd, dit verbetert de positie van starters op de woningmarkt. Het verhogen van de maximale koopsom naar € 245.000,00 (bij PS besluit van 9 april 2021). Daardoor zijn meer woningen beschikbaar gekomen voor Starters op de woningmarkt. In 2021 zijn Heerlen en Valkenburg a/d Geul mee gaan doen met de Startersleningen, daardoor nemen alle 31 Limburgse gemeenten deel aan de Startersregeling.

Ophogen maximale koopsom en leenbedrag

Als gevolg van de stijging van de woningprijzen, was in 2021 het aantal te koop staande woningen in de prijsklasse tot € 245.000,00 (zijnde de maximale koopsom zoals opgenomen in de "Verordening Startersleningen Provincie Limburg") in Limburg afgenomen. Naar aanleiding van de voorstellen in de Voortgangsrapportage, hebben Gedeputeerde Staten op 26 april 2022, de maximale koopsom voor de Startersleningen verhoogd naar € 280.000,00. Het maximale leenbedrag is verhoogd naar € 56.000,00, zijnde 20% van de maximale koopsom. Door deze ophoging van de maximale koopprijs en het maximale leenbedrag, is het woningaanbod voor starters die gebruik willen maken van de Startersleningen, verruimd.

Financiële middelen

Sinds de invoering van de regeling in 2006 heeft de Provincie € 60,3 miljoen krediet beschikbaar gesteld voor de Startersregeling.

GS zijn voornemens de kredietfaciliteit van de Verordening Startersleningen Provincie met in totaal € 22,0 miljoen, voor de uitvoering in 2022 en 2023, op te hogen.

De Startersregeling heeft een revolverend en tevens renderend karakter. De eerste drie jaren wordt geen rente en aflossing ontvangen, daarna vindt normaliter aflossing plaats (mits geen verzoek tot hertoetsing bij SVn is ingediend door de leningnemer welke door SVn is toegewezen) en is de rentevergoeding gebaseerd op de bij uitboeking van de lening vastgestelde hypotheekrente. De aflossingen worden opnieuw ingezet voor het verstrekken van nieuwe startersleningen. Voor de inzet van middelen voor het verstrekken van startersleningen is vooralsnog geen risicoreserve ingesteld omdat het risico van defaults in combinatie met de hoge mate van zekerheid door treasury als 'laag' is ingeschat.

Waarom is ophoging van de kredietfaciliteit noodzakelijk ?

De Startersregeling is nog niet revolverend binnen het fonds.

Dit is enerzijds het gevolg van condities zoals deze gelden met betrekking tot de Startersregeling.

De eerste 3 jaar betaalt een leningnemer geen rente en aflossing. Indien de leningnemer na 3 jaar de aflossing en/of rente bij hertoetsing niet kan betalen kan hij tijdelijk uitstel van aflossing en/of rente aanvragen bij SVn. Dit uitstel kan vervolgens drie keer worden verlengd.

Van de in 2006 (begin Startersregeling) verstrekte Startersleningen is afgelopen jaar het laatste toetsmoment geweest. Uit de 4e kwartaalrapportage 2021 van SVn blijkt dat sinds de start van de regeling gemiddeld 80,5% starters na het eerste hertoetsingsmoment rente en aflossing volledig betaalt (of lening al heeft afgelost). Gemiddeld 9,7% betaalt vanaf 1e toetsingsmoment gedeeltelijk, 10% heeft (nog) onvoldoende draagkracht. De starters waarbij op basis van eerste hertoetsing sprake is van een herziene termijn worden bij een volgende hertoetsing (na 6 jaar, na 10 jaar en na 15 jaar) wederom getoetst op draagkracht. Voor Provincie Limburg geldt dat na 3e toetsmoment gemiddeld 93,8% de volledige termijn betaalt, 1,7% betaalt gedeeltelijk en 4,5% betaalt (nog) geen termijn.

Anderzijds is het aantal en omvang van verstrekte leningen sinds de start van de regeling in de loop der jaren substantieel toegenomen. Dit zorgt ervoor dat de ontvangen aflossingen van de in eerder jaren verstrekte leningen nog niet toereikend zijn om nieuwe leningen van grotere omvang en hoger in aantal te kunnen verstrekken.

In 2021 hebben de gemeenten veel extra budget ter beschikking gesteld voor uitvoer van de Startersregeling. Dit leidde tot nieuwe gemeentelijke aanvragen en daarmee veel snellere uitputting van de beschikbare provinciale kredietfaciliteit.

Tevens heeft versneld uitputting plaatsgevonden van de provinciale kredietfaciliteit door het ophogen van het maximale leenbedrag in 2021.

Naar verwachting zal ook de recente ophoging van het maximale leenbedrag tot € 56.000,00 leiden tot een hogere uitputting van de provinciale kredietfaciliteit.

Naar verwachting zullen gemeenten ook in 2022 en 2023 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.

Met deze verhoging van het krediet blijft de Startersregeling een bijdrage leveren aan de toegankelijkheid van de (koop)woningmarkt voor starters. Hiermee wordt voorzien in een concrete maatschappelijke behoefte die ook door Limburgse gemeenten wordt erkend. Alle 31 Limburgse gemeenten nemen actief deel. Bovendien draagt de Startersregeling ook bij aan de doorstroming op de woningmarkt en aan vermindering van de druk in de huursector.

Acuut tekort provinciale kredietfaciliteit

Vanwege het onvoorziene succes van de regeling, is een acuut tekort op de provinciale kredietfaciliteit ontstaan. Daardoor kon, in de periode tot de behandeling van dit Statenvoorstel, het verstrekken van Startersleningen bij ca. 8 gemeenten stil kon komen te liggen.

Aangezien dit onwenselijk was, hebben GS besloten om vooruitlopend op de Statenbehandeling het provinciale krediet voor de Startersleningen met € 1 miljoen op te hogen. Dit hebben wij via een mededeling portefeuillehouder Roefs op 26 april 2022 aan uw Staten gemeld.

Nadat uw Staten een besluit (wel of geen wensen of bedenkingen) heeft genomen, neemt GS een definitief besluit over de ophoging met het resterende € 21 miljoen krediet.

7. Afweging van alternatieven en motivering gemaakte keuze / toets duurzaamheidparagraaf

Aangezien de Startersregeling in zijn huidige vorm goed functioneert en voldoet aan de behoeften in de markt is er geen reden om op dit moment naar alternatieven voor de Startersregeling te zoeken.

Als de regeling tussentijds beëindigd wordt blijven reeds toegekende trekkingsrechten aan gemeenten nog maximaal 1 jaar beschikbaar. De kredieten die na afloop van dat jaar nog niet zijn ingezet, vloeien terug naar de provincie. Dit bevordert een efficiënte bedrijfsvoering van zowel gemeenten als Provincie.

Motivering gemaakte keuze

Alles overziende beantwoordt de voorgestelde wijziging en continuering van de Startersregeling aan de opgave een bijdrage te leveren aan de bevordering van de toetreding en doorstroming van starters binnen de Limburgse woningmarkt.

Daarbij voorziet continuering van de regeling in een concrete maatschappelijke behoefte (van gemeenten en starters) en zijn de administratieve lasten gering (de regeling is al operationeel). De burger en gemeenten zijn reeds bekend en vertrouwd met de regeling.

8. Relatie met Programmabegroting – financiële aspecten

De Startersregeling wordt sinds 2006 door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (hierna SVn) uitgevoerd. Bij PS besluit van 9 april 2021 is een gewijzigde verordening 'Startersleningen Provincie Limburg' vastgesteld waarin een kredietplafond van € 60,3 miljoen is opgenomen. De Startersregeling kent een looptijd tot en met eind 2023.

De inhoudelijke voorstellen tot verbetering van de regeling in 2021, waaronder verhogen maximaal leenbedrag van de Starterslening tot € 49.000,00) en het feit dat in 2021 Heerlen en Valkenburg als nieuwe gemeenten zijn toegetreden tot de regeling leidt er toe dat ophoging van de kredietfaciliteit in 2022 wederom aan de orde is. Bij de kredietverhoging in 2021 was met een snellere uitputting van het krediet door deze voorstellen geen rekening is gehouden.

Conclusie financieel advies

Op basis van een door cluster Financiën – team Financieel advies onafhankelijk uitgevoerde analyse van de Startersregeling in combinatie met de gestelde zekerheden (inclusief dekking van het restrisico door SVn), de prudente wijze van toetsing door SVn, waarbij tevens de regelgeving met betrekking tot staatssteun in ogenschouw is genomen, alsmede toetsing heeft plaatsgevonden aan de autonome beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de vigerende Financiële Verordening provincie Limburg en de (PS) kaders vanuit "Sturing in samenwerking 3.0" wordt positief geadviseerd op de onderhavige aanvraag.

De risico-concentratie van de sector past binnen de vigerende kaders van SIS en het rendement is passend. Een aandachtspunt is dat de ingezette middelen zeer langdurig gecommitteerd zijn. Tevens is de dekking van het restrisico door SVn vanaf 2023 een aandachtspunt dat in 2022 tijdig dient te worden besproken met SVn. Gezien het zeer beperkt aantal defaults (sinds start in 2006 2 leningen, zijnde 0,05% van de portefeuille) en de hoge mate van zekerstelling is geen dotatie aan de risicoreserve vereist.



De Startersregeling is nog niet revolverend binnen het fonds. Dit betekent dat bij verlenging van de regeling na 2023 onder dezelfde condities (75% provinciale bijdrage) er additionele provinciale middelen nodig zullen zijn om nieuwe Startersleningen te kunnen verstrekken. Ter vergelijking: in 2021 is voor het provinciale deel € 12,6 miljoen aan nieuwe Startersleningen verstrekt, terwijl € 5,76 miljoen aan aflossing is ontvangen. Het bedrag aan ontvangen aflossingen is ten opzichte van voorgaande jaren gestegen, echter ook het bedrag aan nieuwe Startersleningen is fors toegenomen (meer leningen en hoger leenbedrag). Voor de toekomst kan ook naar een andere verdeling tussen provinciale en gemeentelijke bijdrage worden gekeken om te zorgen dat de impact van de Startersleningen op de totale provinciale investeringsportefeuille vermindert.

De risico rendement verhouding van de revolverende inzet van middelen voor het verstrekken van Startersleningen is passend. Deze uitzetting met het risicoprofiel 'actief monitoren' draagt bij aan de totstandkoming van de strategisch gewenste portefeuillevethouding en de doelstelling van instandhouding van het provinciaal vermogen.

9. Juridische aspecten – deregulering

Provinciale Staten hebben op 9 april 2021 de bevoegdheid overgedragen aan Gedeputeerde Staten om de hoogte van de koop/-aanneemsom en het maximale leenbedrag in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg te wijzigen (conform art. 152 Provinciewet).

10. Verbindingslijnen en andere visies

De Startersregeling valt onder de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023.

11. Relatie met aanpak coronacrisis

De Startersregeling maakt deel uit van de Coronabrief

12. Toets Referendumverordening

N.v.t.

13. Effecten op CO₂ en stikstof emissies

De Startersleningen worden door een deel van de starters ingezet voor verduurzaming van de nieuwe woning. Deze maatregelen leiden tot een reductie van de CO₂ emissie.

14. Verdere planning, procedure en uitvoering

De uitvoering ligt bij de gemeenten en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland(SVn). Jaarlijks wordt gezien of de Startersregeling nog het gewenste effect behaalt en noodzakelijk geacht wordt.

15. Periodieke informatie/sturingsinformatie

☐ Via Jaarstukken en Begroting

- ☐ Paragraaf Projecten
- X Paragraaf Financieringen
- ☐ Paragraaf Verbonden Partijen
- ☐ Paragraaf Bedrijfsvoering
- ☐ Programmaverantwoording



☐ Voortgangsrapportages Regeling grote Projecten

16. Evaluatie

Jaarlijks wordt gezien of de Startersregeling nog langer noodzakelijk is. Hiervoor wordt een rapportage opgesteld die o.a. inzicht geeft in de toegekende trekkingsrechten, het aantal verstrekte leningen, de te verwachten kasstroom, het aantal defaults, eventuele achterstanden met betrekking tot de rente- en aflossingsverplichtingen, en actuele woningmarktgegevens.

Over 2021 is een Voortgangsrapportage opgesteld. Deze voortgangsrapportage over 2021, is bijgevoegd als bijlage A bij dit Statenvoorstel.

Financiële maatregelen:

Voorstel is om de kredietfaciliteit met € 22.000.000 te verhogen voor uitvoer van de Startersleningen in 2022 en 2023.

Door het realiseren van bovenstaande maatregelen kan, met een relatief geringe inspanning en binnen het reguliere budget een hoog maatschappelijk rendement behaald worden.

In 2018 heeft Stec ¹becijferd dat de maatschappelijke baten op kunnen lopen tot € 216 miljoen. De opbrengsten gaan vooral naar de starter op de woningmarkt, daarmee draagt de regeling bij aan het verbeteren van de positie van de koopstarters.

De Verordening Startersleningen Provincie Limburg biedt evenals zijn voorganger de mogelijkheid dat gemeenten een verhoging van de maximale aankoopssom bij GS kunnen aanvragen. Daarmee wordt voorzien in een lokale sturing van de woningmarkt.

De totale kredietfaciliteit voor de Startersregeling zal na verhoging van het krediet € 82,3 miljoen bedragen. Samen met de verleende revolverende middelen voor de Duurzaamthuis regeling (€ 238,6 miljoen) stelt de Provincie € 320,9 miljoen aan krediet beschikbaar voor verbetering van de Limburgse Woningmarkt. In het bijgevoegd financieel advies is onder 3.2 'Impact op en relatie met de gehele portefeuille' toegelicht dat het gezamenlijk aandeel van de sector 'overige financiële dienstverlening', waar de startersregeling onder valt, in de totale investeringsportefeuille (inclusief Duurzaam Thuis leningen) op basis van de uitzettingen, per ultimo 2021, € 189 miljoen bedraagt, inclusief de voorliggende verhoging van het krediet startersregeling. Dit bedrag is 21% van de investeringsportefeuille (€ 890 miljoen per ultimo 2020). De voorgestelde kredietverhoging voor de startersregeling valt daarmee binnen het maximum van 30% maximale sector exposure.

17. Communicatie

Het publiek zal via een persbericht geïnformeerd worden.

Gemeenten worden via regulier overleg op de hoogte gesteld.

18. Meegezonden bijlagen

Bijlage A: Startersleningen Provincie Limburg Voortgangsrapportage 2021 en verbetervoorstellen.

Bijlage B: Financieel advies inzake ophoging kredietlimiet Startersleningen

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



**ONTWERPBESLUIT
PROVINCIALE STATEN
VAN LIMBURG**

No: G-22-017

Onderwerp: Voortgangsrapportage 2021 en verbetervoorstellen "Verordening Startersleningen Provincie Limburg".

Provinciale Staten van Limburg;

gezien het voorstel van Gedeputeerde Staten van Limburg van 26 april 2022

besluiten:

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van verhoging van de kredietfaciliteit voor de Startersregeling met € 22,0 miljoen, waardoor de totale kredietfaciliteit € 82,3 mln. zal bedragen

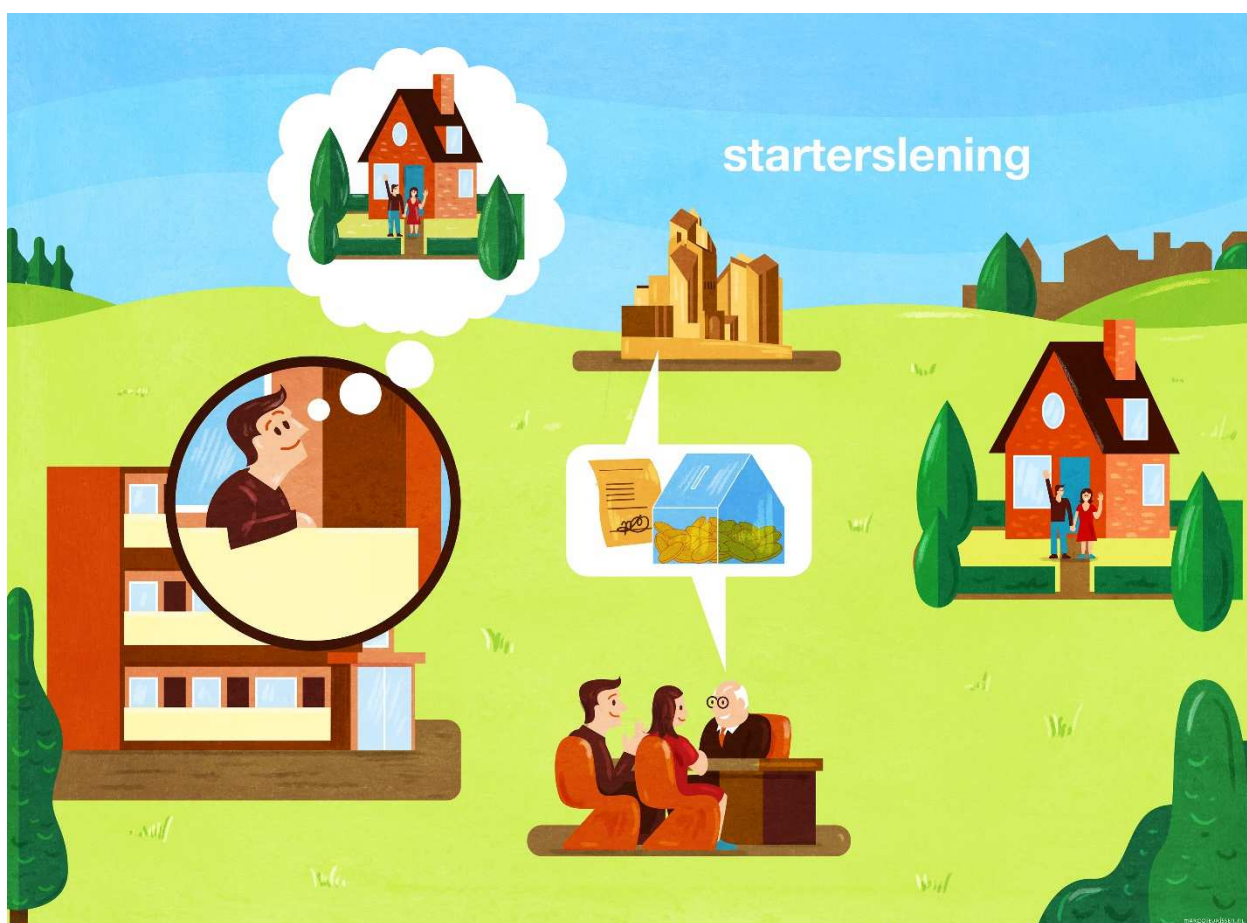
Aldus vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg in hun vergadering van

De heer mr. A.O.J. Pregled, griffier

De heer E.G.M. Roemer, voorzitter

Startersleningen Provincie Limburg

Voortgangsrapportage 2021 en verbetervoorstellen



Inhoud

Startersleningen Provincie Limburg	1
Voortgangsrapportage 2021 en verbetervoorstellen	1
1. Samenvatting	3
2. Inleiding	4
3. Relevante ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt	5
3.1. Prijzen koopwoningen	5
3.2. Aanbod koopwoningen en bereikbaarheid voor starters in Limburg	7
3.3. Transacties koopwoningen	8
3.4. Verwachte ontwikkelingen van de positie van starters in 2022:	9
3.5. Invloed van de Startersleningen op de woningmarkt in Limburg	9
4. Voortgangsrapportage Startersregeling in 2021 (bron gegevens: SVn).	11
4.1. Aantal Limburgse Startersleningen in 2021	11
4.2. Toename van het aantal verstrekte leningen in 2021	12
4.3. Voortgang van de Startersregeling per gemeente in 2021	13
4.4. Overzicht van verstrekte leningen in afgelopen jaren (provinciedeel)	14
4.5. Aflossingen en uitgaven van het provinciale krediet in 2021	15
4.6. Betalingsachterstanden van Starters	16
4.7. Logboek van de Startersregeling in 2021	17
5. Voorstellen voor de Startersregeling (besluitvorming in GS en PS)	19
5.1. Bepalen van de maximale koopsom Startersleningen	20
5.2. Voorstel verhogen maximale koopsom en leenbedrag	21
5.3. Hoe gaan we om met mogelijk dalende verkoopprijzen ?	22
5.4. Aanvraag hogere maximale koopsom per gemeente	22
5.5. Aanpassingen van de Verordening	22
5.6. Ingezet krediet voor de Startersregeling in 2021	22
5.7. Benodigd krediet voor uitvoering van de Startersleningen in 2022 en verder	23
6. Uit te werken verbetervoorstellen	25
6.1. Externe Evaluatie van de Startersleningen	25
6.2. Hoofdvragen externe evaluatie	25
7. Communicatietraject voor 2022	26

1. Samenvatting

Met de Startersleningen Provincie Limburg 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 op de (huur) woningmarkt. De Startersregeling is een revolverend financieel instrument. De ontvangen aflossingen worden weer ingezet voor nieuwe leningen.

Voortgang van de Startersleningen

Het aantal verstrekte Startersleningen in 2021 is sterk gestegen tov van 2020.

Het Rijk heeft per 1-1-2021 de overdrachtsbelasting voor starters afgeschaft en voor beleggers verhoogd, dit verbetert de positie van starters op de woningmarkt. Als gevolg hiervan is het aantal Startersleningen in 2021 gestegen van 359 in 2020 tot 515 in 2021.

Op 9 april 2021 hebben Provinciale Staten de gewijzigde Verordening Startersleningen Provincie Limburg vastgesteld. PS hebben aan GS de bevoegdheid overgedragen om de maximale koopsom en het maximale leenbedrag in de provinciale verordening Startersleningen te wijzigen.

Dempend effect van prijsstijgingen van bestaande koopwoningen.

In kw4-2021 is het aantal verleende Startersleningen weer afgenomen. Dit wordt veroorzaakt door het stijgen van de verkoopprijzen van woningen waardoor steeds minder woningen binnen de maximale koopsom van de Startersleningen beschikbaar zijn, dan het kwartaal ervoor.

Voorstellen voor de Startersleningen Provincie Limburg

1. Verbeteren van het aanbod voor Starters:
 - a. Voorstel is om de maximale koopprijs, zijnde € 245.000, voor een starterswoning te verhogen naar € 280.000.
 - b. Deze verhoging is noodzakelijk omdat in 2021 de koopprijzen van woningen met 13,5 % 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.
 - c. Het maximale leenbedrag wordt € 56.000,- zijnde 20% van de maximale koopsom
2. Ophoging kredietfaciliteit:

Reserveer een verhoging van de kredietfaciliteit met € 22.000.000,- voor uitvoer van de Startersregeling tot beoogde einddatum 31 december 2023.
3. Voer in 2022 een externe evaluatie uit van de Startersleningen. Onderzoek de effectiviteit van de Startersleningen in de huidige woningmarkt.

2. Inleiding

De huidige Verordening “Startersleningen Provincie Limburg”, oftewel Startersregeling, is een belangrijk financieel stimuleringsinstrument uit de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023.

Belang van de Startersregeling

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 huurwoningmarkt.

Als gevolg van de hypotheekbeperkingen en (vergeleken met koop) relatief dure middenhuur, hebben starters het moeilijk op de woningmarkt. Met de Startersregeling 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.

Iedere Starterslening speelt 0,5 (huur)woningen vrij in de bestaande voorraad. Daarmee genereert de Starterslening een extra doorstromingseffect in een krapere (sociale en vrijesector)huurmarkt.

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.

Gewijzigde verordening “Startersleningen Provincie Limburg”

Op 9 april 2021 heeft PS de gewijzigde Verordening Startersleningen Provincie Limburg vastgesteld. De verordening is op twee punten gewijzigd:

- PS hebben aan GS de bevoegdheid overgedragen om de maximale koopsom en het maximale leenbedrag in de provinciale verordening Startersleningen te wijzigen.
- De maximale koopsom is verhoogd naar € 245.000,-, het maximale leenbedrag is verhoogd naar € 49.000,00.

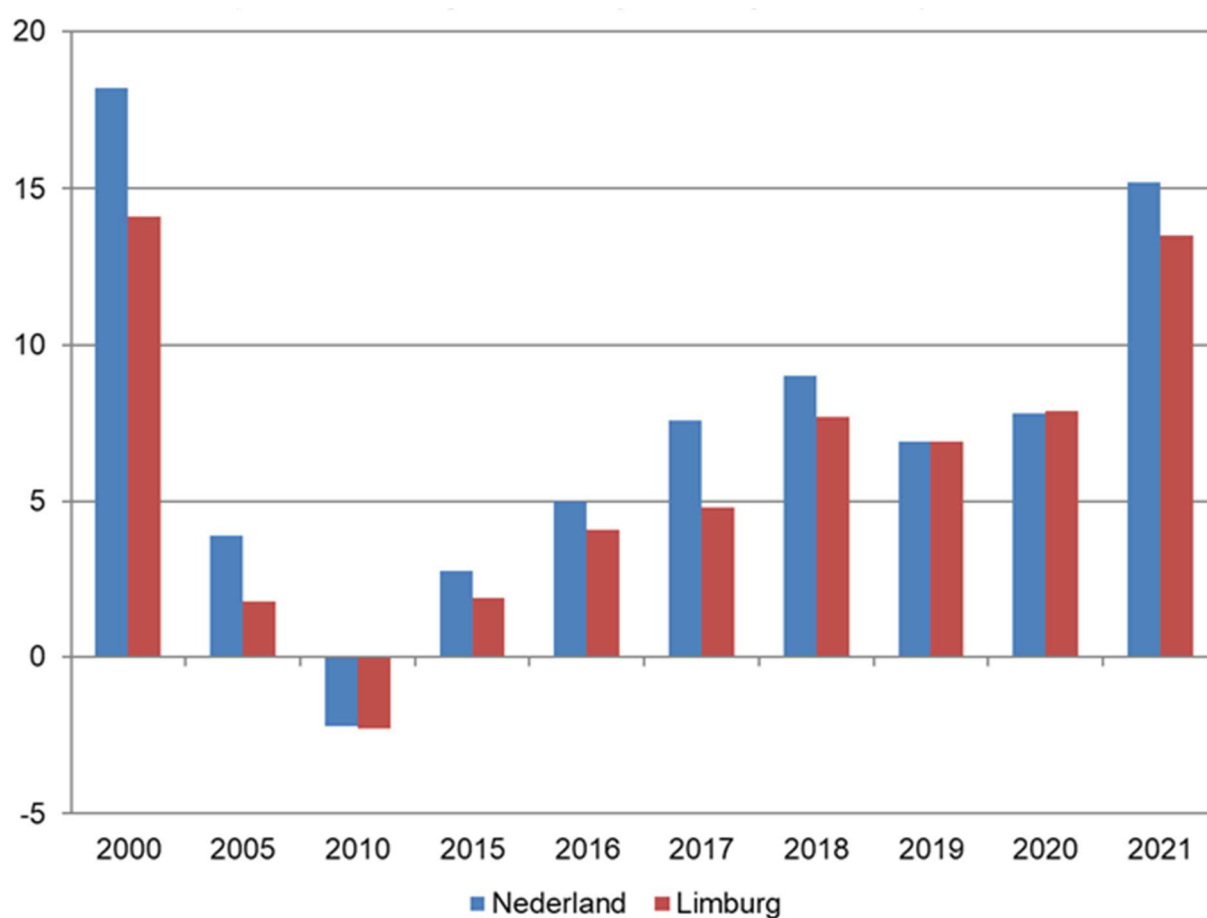
Effecten van de Coronacrisis

De Startersregeling kan 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. In totaal is sprake van vier toetsingsmomenten: na het derde, zesde, tiende en vijftiende jaar van de looptijd van de lening.

3. Relevante ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt

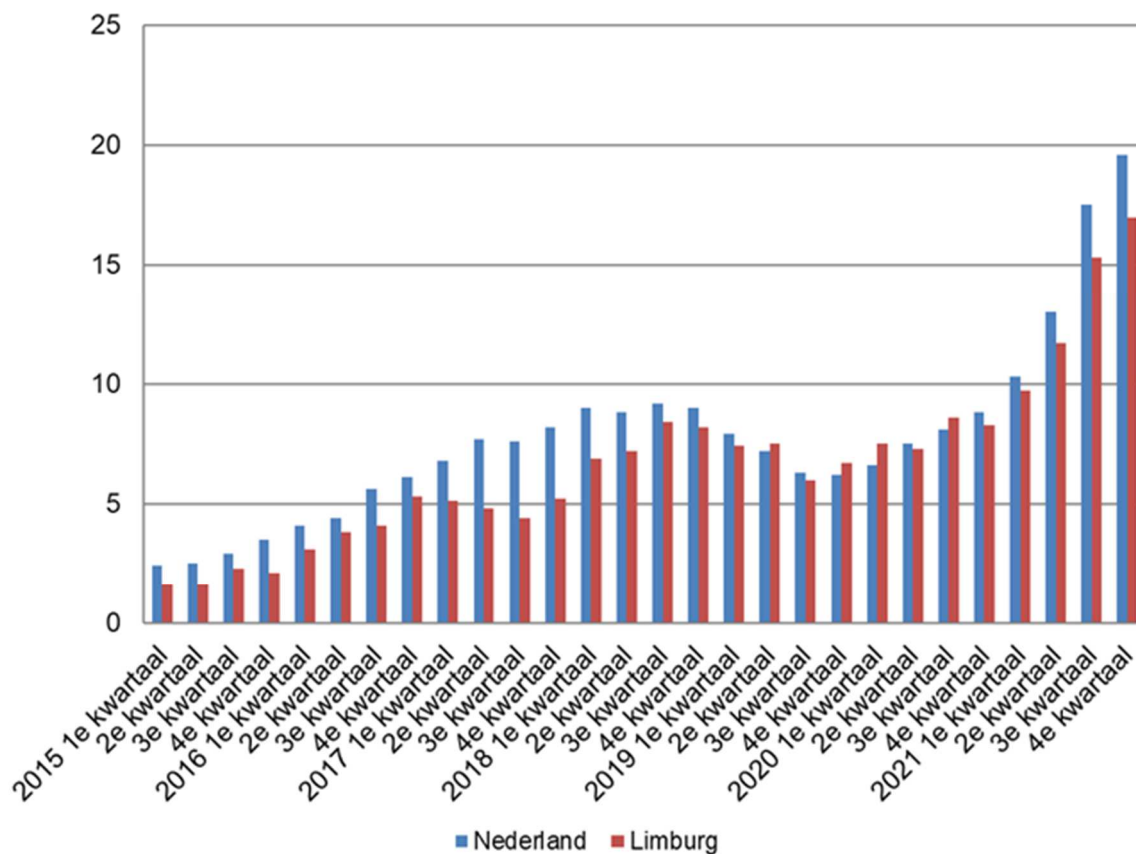
3.1. Prijzen koopwoningen

De stijging van de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen was in de periode 2018-2020 redelijk stabiel (hoog) in Limburg als gekeken wordt naar de jaarcijfers en bewoog rond de 7 tot 8% prijsstijging per jaar. In 2021 zijn de prijzen in Limburg (nog eens) fors meer gestegen met 13,5% (landelijk is dat +15,2%).



Figuur 1: Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen (per jaar)
(%-verandering t.o.v. een jaar eerder), bron: CBS, visualisatie Provincie Limburg

Als ingezoomd wordt op de kwartaalontwikkelingen, valt op dat de prijsstijgingen in 2021 steeds verder oplopen. In Limburg zijn de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen in het vierde kwartaal van 2021 gestegen met maar liefst 17% t.o.v. een jaar eerder (landelijk is dat +19,6%).



Figuur 2: Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen (per kwartaal)

(%-verandering t.o.v. een jaar eerder), bron: CBS, visualisatie Provincie Limburg

3.2. Aanbod koopwoningen en bereikbaarheid voor starters in Limburg

De keuzemogelijkheden van starters en de concurrentiepositie op de woningmarkt zijn in 2021 verslechterd. Onderstaande cijfers uit de factsheet Koopwoningaanbod - Provincie Limburg van Etil laten dit duidelijk zien.

- Het totale aanbod koopwoningen is in Limburg bijna gehalveerd (1-1-2022 t.o.v. 1-1-2021);
- het aanbod koopwoningen met een prijs van € 245.000 of minder daalt relatief het meeste;
- 25% van het aanbod koopwoningen stond (op 1-1-2022) te koop voor € 245.000¹ of minder;
- circa 50% van het aanbod koopwoningen stond (op 1-1-2022) te koop voor € 325.000² of minder.

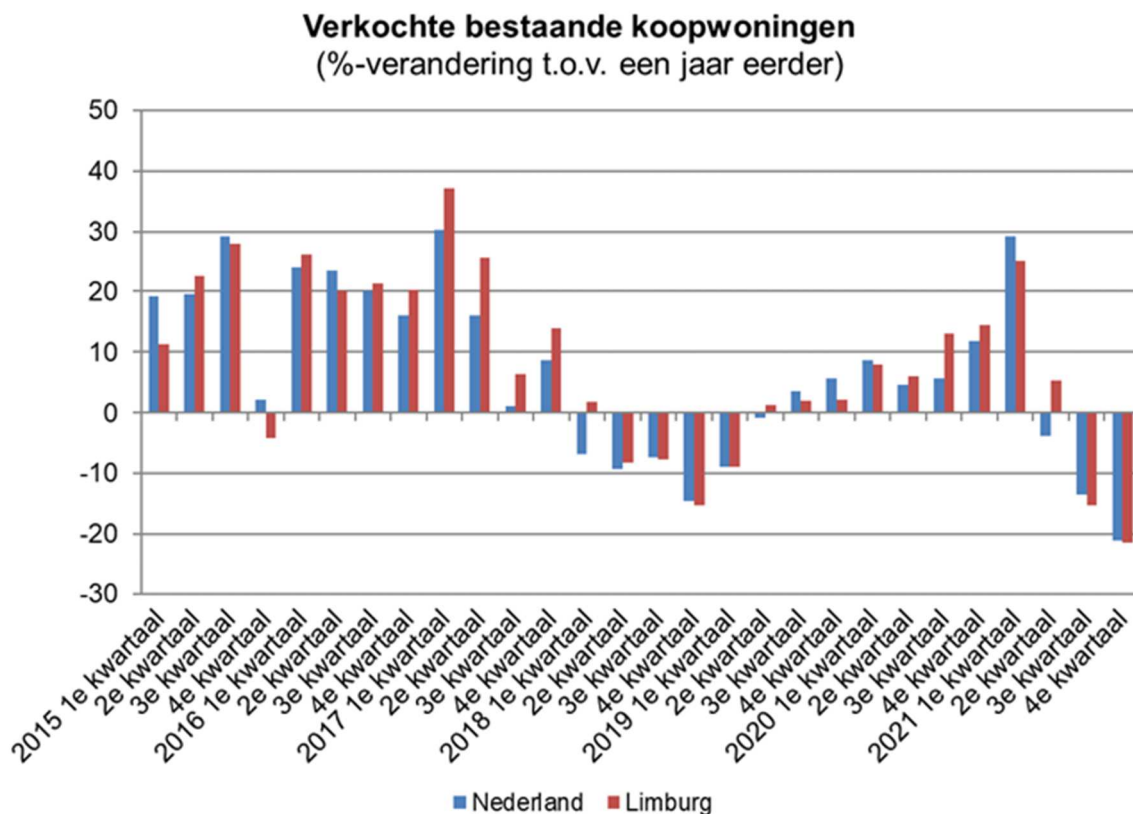
Positief voor de starter is wel dat in Limburg (nog) een substantieel aandeel van het aanbod koopwoningen financieel bereikbaar is (uitgaande van de voorgestelde maximale koopsom van de Startersregeling).

In Limburg is het aantal verkopen van bestaande koopwoningen in het vierde kwartaal van 2021 fors gedaald met 21,4% t.o.v. een jaar eerder (landelijk is dat -21,0%).

¹ € 245.000 is de maximale koopsom van de Starterslening (zoals vastgesteld op 9-04-2021).

² € 325.000 is de NHG (Nationale Hypotheek Garantie)-grens in 2021.

3.3. Transacties koopwoningen



Figuur 3: Verkochte bestaande koopwoningen (per kwartaal)
(%-verandering t.o.v. een jaar eerder), bron: CBS, visualisatie Provincie Limburg

Het aantal verkochte bestaande koopwoningen is de laatste vijf jaar (2017-2021) redelijk stabiel in Limburg als gekeken wordt naar de jaarcijfers en beweegt rond 14.000 woningen per jaar (cq 3.500 woningen per kwartaal). Het aantal verkopen van circa 3.300 in Q4 van 2021 is daarmee wat lager dan het aantal verkopen dan we de afgelopen jaren gewend zijn. Opvallend is in ieder geval dat vanaf medio 2021 een dalende trend voor het aantal verkochte bestaande koopwoningen lijkt te zijn ingezet.

De woningaankopen worden sterk bepaald door het beschikbare aanbod. Momenteel staan er nauwelijks woningen te koop, zodat er steeds minder transacties plaatsvinden.

3.4. Verwachte ontwikkelingen van de positie van starters in 2022:

Starters hebben het nog steeds moeilijk op de woningmarkt. Dit wordt ondersteund door de vele berichten in de media en diverse onderzoeken. 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 2022 en verder.

Factoren die de positie van Starters verbeteren:

- De overdrachtsbelasting voor starters is per 1-1-2021 afgeschaft en voor beleggers verhoogd, dit verbetert de positie van starters op de woningmarkt. Aangezien gemiddeld genomen de prijsstijgingen in 2021 al hoger waren dan het voordeel van de afschaffing van de overdrachtsbelasting, is het niet de verwachting dat de positie van starters in 2022 en 2023 significant zal verbeteren. Er is dan ook (vooralsnog) geen aanleiding om de looptijd van de Startersregeling in te korten.
- Op 1-1-2022 is de Woningwet gewijzigd. Een van de amendementen is het opnemen van de Opkoopbescherming. Gemeenten kunnen deze opkoopbescherming opnemen in hun verordening. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. Dit geeft koopstarters een betere kans.

Verslechterende positie starters op de woningmarkt:

- Volgens veel experts en banken, waaronder de Nederlandse Bank, zullen in 2022 de huizenprijzen blijven stijgen.³
- Naar verwachting zal het aanbod en het aantal transacties van koopwoningen in 2022 blijven dalen.

Overige ontwikkelingen (voor de langere termijn):

- In het regeerakkoord van Rutte 4, staat dat de jubelton wordt geschrapt per 1 januari 2024. De Jubelton is de een belastingvrije schenking van ouders (van maximaal € 106.671 in 2022) voor het kopen of verbouwen van een woning door de kinderen.

3.5. Invloed van de Startersleningen op de woningmarkt in Limburg

⁴In 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 huurwoningvoorraad. Daarmee genereert de Starterslening een extra doorstromingseffect in een krappere (sociale en vrijesector)huurmarkt. In 2021 zijn 515 Startersleningen verstrekt, daarmee heeft de Starterslening gezorgd voor het vrijspelen van ca. **257** huurwoningen.

³ https://www.dnb.nl/media/mpghmm5k/web_134230_eov_december_2021.pdf

⁴ https://www.limburg.nl/publish/pages/1002/evaluatie_startersregeling_limburg_1-11-2018.pdf

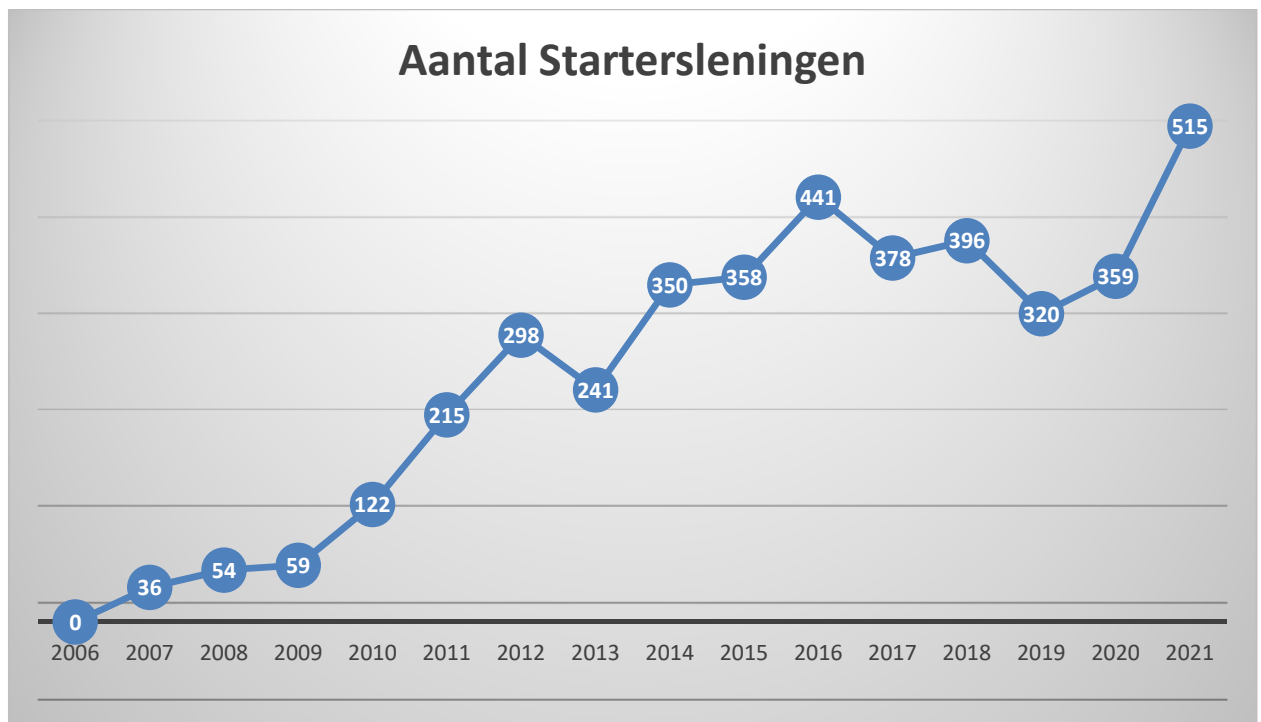
Prijsopdrijvend effect Starterslening is nihil:

Het aantal verleende Startersleningen (515 in 2021), is verwaarloosbaar in relatie tot het totaal aantal verkochte woningen in Limburg ⁵(14 291). De markt - en daarmee de marktprijs - wordt daardoor nog steeds gedomineerd door kopers zonder Starterslening.

⁵ Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Kadaster

4. Voortgangsrapportage Startersregeling in 2021 (bron gegevens: SVn).

4.1. Aantal Limburgse Startersleningen in 2021



Het aantal leningen in 2021 is sterk gestegen tov van 2020.
Het totaal aantal verleende Startersleningen op 31-12-2021 is 4142.

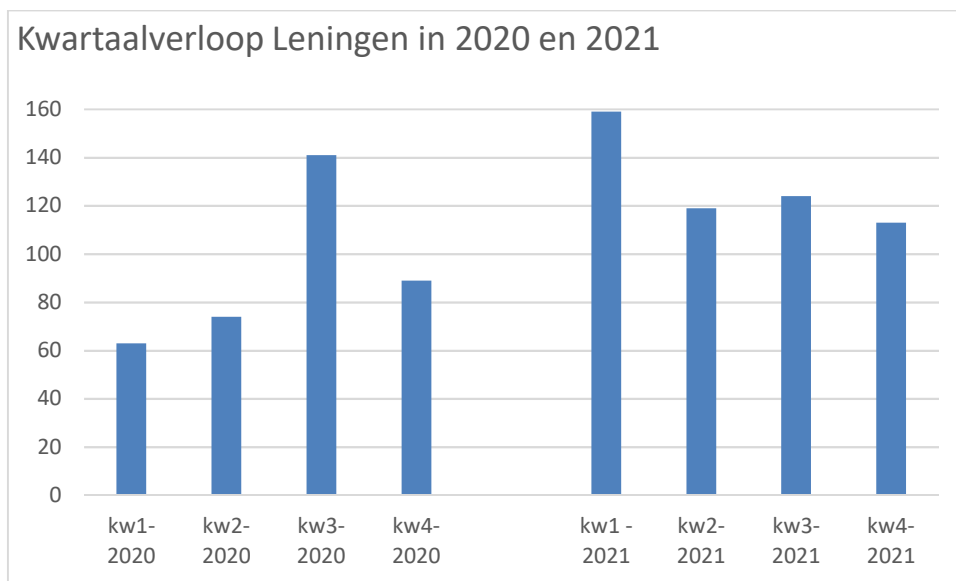
Landelijk aandeel in 2020

⁶In 2020 zijn in Limburg 359 leningen verstrekt. Landelijk heeft de SVn in dat jaar 2340 Startersleningen verstrekt. Het aandeel Limburgse Startersleningen was in 2020 dus 15%. De landelijke cijfers van de SVn over 2021 zijn in maart 2022 nog niet gepubliceerd.

³Jaarverslag van de SVn : <https://www.svn.nl/jaarverslag2020/>

4.2. Toename van het aantal verstrekte leningen in 2021

Het aantal verstrekte Startersleningen in Limburg is in 2021 toegenomen t.o.v. 2020. Deze stijging naar 515 leningen is opvallend. In onderstaand kwartaaloverzicht is opvallend dat alle kwartalen een stijging laten zien.



De toename van het aantal verstrekte leningen is een gevolg van een aantal factoren.

- 1) Het Rijk heeft per 1-1-2021 de overdrachtsbelasting voor starters afgeschaft en voor beleggers verhoogd, dit verbetert de positie van starters op de woningmarkt. Als gevolg hiervan is ook het aantal Startersleningen in 2021 gestegen van 359 in 2020 tot 515 in 2021. In kw4-2020 zijn veel minder leningen afgesloten. Dit komt mogelijk doordat Starters het afsluiten van de hypotheek hebben uitgesteld tot kw1-2021 om geen overdrachtsbelasting te hoeven betalen.
- 2) Het verhogen van de maximale koopsom naar 245.000,- (bij PS besluit van 9 april 2021). Daardoor zijn meer woningen beschikbaar gekomen voor starters op de woningmarkt. Door het na-ijlend effect van het PS besluit is dit effect zichtbaar door een lichte stijging van het aantal verleende Startersleningen in kw3-2021.
- 3) Dempend effect van het duurder worden van de koopwoningen.
In bovenstaand kwartaal overzicht is goed te zien dat, in kw4-2021 het aantal verleende Startersleningen is afgenomen. Dit wordt veroorzaakt door het stijgen van de verkoopprijzen van Woningen waardoor steeds minder woningen binnen de maximale koopsom van de Startersleningen beschikbaar zijn, dan het kwartaal ervoor.

4.3. Voortgang van de Startersregeling per gemeente in 2021

Aantal verstrekte Startersleningen per gemeente

Gemeente	Aantal leningen in 2021	Totaal Aantal Startersleningen
Beek	3	45
Beekdaelen	8	85
Beesel	11	25
Bergen	9	54
Brunssum	15	139
Echt-Susteren	10	106
Eijsden-Margraten	2	44
Gennep	12	97
Gulpen-Wittern	1	15
Heerlen	5	5
Horst aan de Maas	27	361
Kerkrade	27	198
Landgraaf	15	79
Leudal	25	175
Maasgouw	21	116
⁷ Maastricht	22	51
Meerssen	5	33
Mook en Middelaar	1	12
Nederweert	6	62
Peel en Maas	31	232
Roerdalen	7	125
Roermond	45	424
Simpelveld	2	12
Sittard-Geleen	51	5
Stein	15	217
Vaals	0	82
Valkenburg	0	0
Venlo	77	629
Venray	26	269
Voerendaal	1	34
Weert	35	411
TOTAAL	515	4142

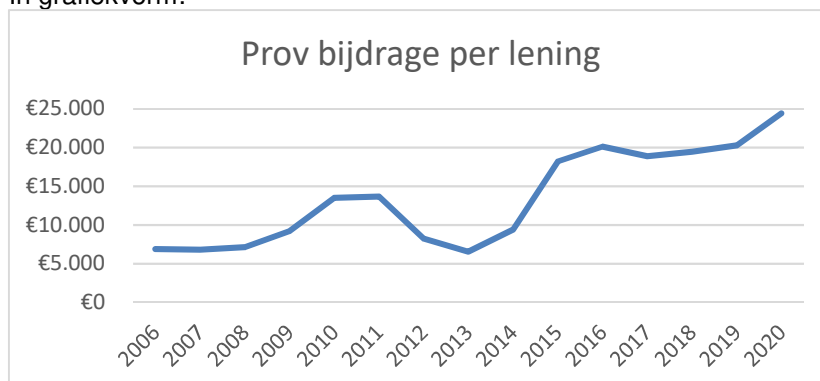
⁷ Maastricht heeft vóór 2014, in totaal 28 leningen verstrekt.

4.4. Overzicht van verstrekte leningen in afgelopen jaren (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
2021	515	€ 12.588.959	€ 24.444
Totaal	4142	€ 66.029.237	€ 15.941

In grafiekvorm:



4.5. Aflossingen en uitgaven van het provinciale krediet in 2021

De Startersleningen is een revolverend financieel instrument. SVn zet als beheerder de ontvangen aflossingen weer in voor nieuwe leningen.

Overzicht van leningen en aflossingen

Totale hoofdsom van het provinciedeel 2021 (aantal verstrekte leningen is 515)	€ - 12.588.959
Ontvangen aflossingen, deze aflossingen worden weer ingezet voor het verlenen van nieuwe trekkingsrechten.	€ 5.670.095,51
Uitputting van de provinciale trekkingsrechten	€ -6.918.863,49

In 2021 is meer provinciale krediet verstrekt voor nieuwe leningen dan door SVn is ontvangen aan aflossingen. De Startersleningen zijn dus nog niet zelfvoorzienend, daardoor blijft ophoging van het provinciale krediet noodzakelijk om ook in de toekomst Startersleningen te kunnen blijven verstrekken.

Zie hiervoor 5.7 Verhoging krediet voor de Startersregeling in 2021 en verder

Ontvangen rente in 2021:

De totale renteopbrengsten over 2021 voor de Startersleningen bedragen € 589.666,51 (exclusief beheerkosten SVn over 2021 ad € 217.332,22).

4.6. Betalingsachterstanden van Starters

De Startersregeling heeft een drievoudige risicobescherming te weten,

- 1) Het betreft een hypothecaire lening
- 2) De leningen worden voor 90% gedekt door de NHG garantie
- 3) De SVn neemt 10% van het eigen risico (dat buiten de NHG garantie valt) 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 staat 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% waardoor de dekking via NHG 90% bedraagt.

SVn blijft tot 2023 het restant risico van 10% 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, tot nog toe 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 de NHG dekking en garantstelling vanuit SVn voor het restryisko 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.

4.7. Logboek van de Startersregeling in 2021

- In de behandeling van het Statenvoorstel Voortgangsrapportage 2020 en verbetervoorstellen “Verordening Startersleningen Provincie Limburg” op 12 maart 2021 in de Statencommissie RLN, heeft voormalig gedeputeerde Drippy toegezegd een methodiek toe te voegen aan het voorstel waardoor de hoogte van het bedrag afhankelijk is van marktwerking (toezegging 8929). PS worden in het laatste kwartaal van 2021 geïnformeerd over de manier waarop de marktwerking van invloed is op de hoogte van de maximale koopsom van de Startersleningen.
Deze toezegging is afgedaan via een mededeling portefeuillehouder, zie <https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Limburg/205d3e40-0e44-4585-9b5c-a911a021ff0b>
- Op 9 april 2021 heeft PS de gewijzigde Verordening Startersleningen Provincie Limburg vastgesteld. De verordening is op twee punten gewijzigd:
 - PS hebben aan GS de bevoegdheid overgedragen om de maximale koopsom en het maximale leenbedrag in de provinciale verordening Startersleningen te wijzigen.
 - De maximale koopsom is verhoogd naar € 245.000,-, het maximale leenbedrag is verhoogd naar € 49.000,-
- Een aantal gemeenten heeft de maximale koopsom verhoogd naar € 245.000,-, conform de verhoging in de provinciale verordening. Aangezien de bedragen binnen de provinciale kaders vallen en de verordeningen voldoen aan de modelverordening van de SVn, worden de nieuwe verordeningen alleen ambtelijk besproken en informerend aan GS voorgelegd.
- Er zijn een aantal gemeenten die een extra verordening hanteren voor een maximale koopsom boven de € 245.000,-. Gemeenten kunnen een dergelijke verordening opstellen maar ze moeten de leningen voor 100% zelf financieren. De Provincie financiert niet mee aan een Starterslening voor een woning met een koopsom boven de provinciale maximale koopsom.
- De gemeente Eijsden-Margraten heeft een verhoging van de maximale koopsom boven € 245.000,- aangevraagd, waar de provincie meefinanciert. GS heeft hier afwijzend op gereageerd.
- De gemeenteraad van Valkenburg ad Geul heeft op 21 juni j.l. 2 verordeningen Starterslening vastgesteld. Het betreft 1 verordening voor het verstrekken van Startersleningen tot een maximale koopsom van € 245.000,- de Provincie financiert hieraan mee. De gemeenteraad heeft een tweede verordening Startersleningen vastgesteld voor Startersleningen tot een maximale koopsom van 245.000 tot 265.000,- Deze Startersleningen worden 100% door de gemeente gefinancierd. De beide verordeningen zijn gepubliceerd via de website van de gemeente Valkenburg ad Geul.⁸
- Op 23 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Heerlen de Verordening Startersleningen vastgesteld. Daarmee doet de gemeente mee aan de Startersleningen.

⁸ <https://www.valkenburg.nl/voor-inwoners-en-ondernemers/financien-en-belastingen/starterslening>
Startersleningen Provincie Limburg: Voortgangsrapportage 2021 en verbetervoorstellen
Pagina 17

- In augustus 2021 is de 4000^{ste} Limburgse Starterslening in Beekdaelen verstrekt. Op 22 november 2021 heeft gedeputeerde Lia Roefs van de Provincie Limburg en wethouder Jan Hermans van de gemeente Beekdaelen een cheque aan de 4000^{ste} starter uitgereikt.
Zie <https://www.limburg.nl/onderwerpen/wonen/@1345/starterslening/>

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

Voorstel 1

Verhoog de maximale koopsom en het maximale leenbedrag van de Startersregeling ter compensatie van de toegenomen verkoopprijzen van woningen tot € 280.000,-

Voorstel 2

Verhoog de kredietfaciliteit van de verordening met € 22 miljoen voor de uitvoering van de Verordening Startersleningen in 2022 en geheel 2023.

Voorstel 3:

Voer in 2022 een externe evaluatie uit van de Startersleningen. Onderzoek de effectiviteit van de Startersleningen in de huidige woningmarkt.

5.1. Bepalen van de maximale koopsom Startersleningen

Op 9 april 2021 heeft PS de gewijzigde Verordening Startersleningen Provincie Limburg vastgesteld. Bij de wijziging hebben PS aan GS de bevoegdheid overgedragen om de maximale koopsom en het maximale leenbedrag in de provinciale verordening Startersleningen te wijzigen.

In de behandeling van het Statenvoorstel Voortgangsrapportage 2020 en verbetervoorstellen “Verordening Startersleningen Provincie Limburg” op 12 maart 2021 in de Statencommissie RLN, heeft voormalig gedeputeerde Drippy toegezegd een methodiek toe te voegen aan het voorstel waardoor de hoogte van het bedrag afhankelijk is van marktwerking (toezegging 8929).

PS zijn in het laatste kwartaal van 2021 geïnformeerd over de manier waarop de marktwerking van invloed is op de hoogte van de maximale koopsom van de Startersleningen.

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

Uitgangspunt is betaalbare woningen voor starters, daarnaast moeten voldoende koopwoningen beschikbaar zijn in de prijsklasse van de Startersleningen. Deze twee uitgangspunten willen wij in balans brengen.

- Stap 1 :De hoogte van de maximale koopsom wordt geïndexeerd conform de stijging van de verkoopprijzen over het afgelopen jaar, zo blijft de maximale koopsom in lijn met de actuele (gemiddelde) verkoopprijzen van woningen.

- Stap 2: De geïndexeerde maximale koopsom van de Startersregeling wordt getoetst aan het actuele aanbod van te koop staande woningen (bijvoorbeeld via de website Funda).

Uitgangspunt is dat in de prijsklasse voor de Starters voldoende aanbod is (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. 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. Voorstel verhogen maximale koopsom en leenbedrag

Stap1 Indexering van de maximale koopsom van de Startersleningen

In 2021 zijn ondanks de Corona crisis, in geheel Nederland de verkoopprijzen van woningen verder gestegen. Een bestaande koopwoning was in Limburg in 2021 gemiddeld 13,5 % procent duurder dan in 2020.

Als we de maximale koopsom indexeren conform de stijging van de verkoopprijzen, wordt de berekende maximale koopsom **€ 278.075,-**

Stap 2 Toetsen aan het actuele aanbod van te koop staande woningen, 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. Het aanbod moet minimaal 20% zijn.

Resultaten onderzoek

Op 8-2-2022 stonden in Limburg op Funda in totaal 1202 woningen te koop. Het betreft woningen in alle prijsklassen. Bij een maximale koopsom van € 278.075,- staan 389 woningen te koop.

Voor deze maximale koopsom is voor starters met een starterslening een aanbod van minimaal 32%, van het totale aanbod koopwoningen, beschikbaar.

De experts verwachten in 2022 wederom een sterke stijging van de woningprijzen, naar verwachting zullen daardoor ook het percentage beschikbare bestaande woningen voor starters, in 2022 verder afnemen.

Voorstel is om de nieuwe maximale koopsom af te ronden naar € 280.000,-

Maximale leenbedrag

Het maximale leenbedrag wordt voor de gehele provincie gezet op 20% van de maximale koopsom in de Provinciale Verordening. Bij een maximale koopsom van € 280.000,- wordt het maximale leenbedrag € 56.000,- .

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

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 goedkeuring bij GS aan te vragen.

5.3. Hoe gaan we om met mogelijk dalende verkoopprijzen ?

De kooprijzen zullen ook in 2022 naar verwachting blijven stijgen. We blijven de ontwikkelingen monitoren.

Een mogelijke daling van de verkoopprijzen 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 bevroren 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.

5.4. Aanvraag hogere maximale koopsom per gemeente

Indien de provinciale maximale koopsom wordt verhoogd zullen nog steeds een aantal gemeenten een extra 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).

5.5. Aanpassingen van de Verordening

De huidige Verordening "Startersleningen Provincie Limburg" is op 9 april 2021 vastgesteld en voldoet aan de definities van de SVn. De maximale koopsom en het maximale leenbedrag worden via een wijzigingsbesluit doorgevoerd.

5.6. Ingezet krediet voor de Startersregeling in 2021

Op 9 april 2021 hebben Provinciale Staten het krediet voor de Startersleningen met € 5 miljoen verhoogd tot in totaal € 60.300.000,00.

In 2021 is € 8.000.000,00 van het provinciale krediet ingezet voor het voldoen van aanvragen, van nieuwe trekkingsrechten, door gemeenten.

Overzicht krediet Startersleningen Provincie Limburg

Beschikbare krediet januari 2021	€ 3.576.754,93
Ophoging van het krediet door PS besluit Provincie Limburg (9 april 2021)	€ 5.000.000,00
In 2021 overgemaakt naar het Startersfonds SVn , tbv aanvragen van trekkingsrechten voor gemeenten.	€ - 8.000.000,00
Beschikbare provinciaal krediet (31-12-2021)	€ 576.754,93

5.7. Benodigd krediet voor uitvoering van de Startersleningen in 2022 en verder

Naar verwachting zullen gemeenten ook in 2022 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 2021 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 31-12-2021).	€ 7.811.606,33
Totaal benodigde trekkingsrechten (3 keer zo hoog als gemeentelijke budget). Gemeenten kunnen dit in 2021 aanvragen voor het verstrekken van nieuwe leningen (A)	€ 23.434.818,99
Beschikbare Provinciale trekkingsrechten (B)	€ 13.540.123,51
Benodigde aanvulling op de beschikbare trekkingsrechten. (C = B-A)	€ - 9.894.695,48
Deze aanvulling wordt deels opgevangen worden door het restant van de kredietfaciliteit bij de provincie. (D)	€ 576.754,93
Benodigde uitbreiding van het krediet voor het uitgeven van nieuwe leningen in 2022 (E = D+C)	€ 9.317.940,55
Mogelijk zullen gemeenten in 2022 en 2023 extra budget ter beschikking stellen van de Startersleningen, daarvoor moet extra krediet gereserveerd worden. (F)	€ 12.682.059,45
Totaal benodigde ophoging van het krediet in 2022 en 2023 (G = E+F)	€ 22.000.000,00

Voorstel:

Instemmen met de ophoging van de kredietfaciliteit van de verordening met € 22 miljoen voor de uitvoering van de Verordening Startersleningen in 2022 en geheel 2023.

Provinciale Staten middels bijgaand PS voorstel in de gelegenheid te stellen tot het geven van wensen en bedenkingen met betrekking tot deze verhoging.

De totale kredietfaciliteit van de Startersleningen bedraagt na de gevraagde ophoging € 82,3 miljoen.

6. Uit te werken verbetervoorstellen

6.1. Externe Evaluatie van de Startersleningen

De Starterslening is van start gegaan in 2006. Inmiddels is de woningmarkt behoorlijk veranderd. In 2018 heeft het bureau Stec een evaluatie van de Startersleningen uitgevoerd.

Voornaamste vraag van deze evaluatie was:

Wat is de waarde van de Startersregeling in Limburg, rekening houdend met de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en op andere relevante terreinen?

Voornaamste aanbeveling van de evaluatie was:

Ga door met een regeling voor koopstarters: de Starterslening is hiervoor een geschikt middel, aansluitend bij de beleidsdoelen. Zowel starters als gemeenten zijn overwegend positief over de regeling, jaarlijks helpt de Starterslening circa 180 extra huishoudens aan een koopwoning. Bij optimalisatie kan dit aantal vergroten.

Inmiddels is deze evaluatie uit 2018 verouderd. De woningmarkt anno 2022 is niet meer te vergelijken met de situatie in 2018. Dit komt onder meer door de enorme stijging van de verkoopprijzen van bestaande woningen afgezet tegen het lage aanbod van koopwoningen. Ook de Coronacrisis heeft langdurige gevolgen voor de economie en zeker ook voor toekomstige starters.

Het is daarom raadzaam om de Startersregeling opnieuw te onderzoeken op effectiviteit. Dit leidt tot conclusies en aanbevelingen over de inzet van de Startersregeling als instrument van de Limburgse Agenda Wonen.

6.2. Hoofdvragen externe evaluatie

1. Wat is de toegevoegde waarde van de Startersregeling in Limburg, rekening houdend met de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt, vergelijkbare instrumenten voor het stimuleren van toetreding starters en op andere relevante terreinen?
2. Welke relevante ontwikkelingen spelen er op de woningmarkt, de Coronacrisis, gestegen energie kosten, de arbeidsmarkt, de financiële sector (bijvoorbeeld regelgeving hypotheekverstrekking) en op andere (mogelijk) relevante terreinen? En wat betekent dit voor het nut en het belang van Startersleningen?
3. Welke gevolgen zou afschaffing van de regeling hebben?
4. Welke aanpassingen worden, bij continuering van de regeling, geadviseerd om de Limburgse Startersregeling doeltreffender te maken? (bijv. t.a.v. prijsplafonds, hoogte leenbedragen of andere richtlijnen en voorwaarden)

7. Communicatietraject voor 2022

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. 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.
- Gerichte marketing campagne op social media voor het informeren van de toekomstige starter.



Interne memo

CLUSTER FINANCIËN

Aan	Gedeputeerde Staten
Van	Anita Janken-Hameleers
Onderwerp	Financieel advies inzake ophoging kredietlimiet Startersleningen De Startersregeling wordt uitgevoerd door SVn
Datum	10 maart 2022
Bijlage(n)	- Kernbegrippen Sturing in Samenwerking
Afschrift	H. Dello (WL), G. Vonken (FIN)

Financieel advies

Vanwege uitputting van de beschikbare middelen binnen de huidige kredietfaciliteit ad € 60,3 miljoen zoals opgenomen in de vigerende verordening 'Startersleningen Provincie Limburg' is een voorstel aan het college en Provinciale Staten gedaan tot verhoging van het kredietplafond met € 22 miljoen waarna het krediet € 82,3 miljoen bedraagt.

Toepassingsbereik

Onderliggend financieel advies is puur vanuit financieel perspectief opgesteld. Vanuit beleidsinhoudelijk perspectief zou tot een andere advies gekomen kunnen worden. Het is van belang dat er in GS besluitvorming plaatsvindt op basis van zowel financiële als beleidsinhoudelijke argumenten.

Reikwijdte

Onder een financieel advies wordt verstaan een onafhankelijke toetsing vanuit financieel perspectief aan de hand van de door de initiatiefnemer verstrekte informatie. Hierbij wordt getoetst aan de relevante kaders uit Sturing in samenwerking en de vigerende financiële verordening. Bij deze toetsing wordt er van uit gegaan dat de door de initiatiefnemers verstrekte informatie juist en volledig is. De aangeleverde informatie wordt kritisch bevraagd, maar expliciet niet onderworpen aan een getrouwheidstoets zoals een accountant deze zou uitvoeren.

Bij het toetsen van een businesscase zal te allen tijde een restrisico bestaan, na het beoordelen van de gehanteerde aannames en uitgangspunten. Zogenaamde 'prospectieve informatie' kan enkel aan redelijkheid worden getoetst, maar deze toetsing biedt geenszins garantie op het daadwerkelijk behalen van deze resultaten. Doel van de financiële toetsing is het verstrekken van advies of het voorliggende voorstel financieel gezien verantwoord is en past binnen de financiële kaders. Indien nodig kan het advies ook tegenwicht bieden aan de inhoudelijke stuwkrachten, zodat bestuurders op grond van een evenwichtige weergave besluiten kunnen nemen.

Inhoud

- Samenvatting
- Achtergrond en aanleiding
- Toelichting en onderbouwing advies
- Bijlagen

1. Samenvatting

De Startersregeling wordt sinds 2006 door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (hierna SVn) uitgevoerd. Bij PS besluit van 9 april 2021 is de gewijzigde verordening 'Startersleningen Provincie Limburg' vastgesteld waarin een kredietplafond van € 60,3 miljoen is opgenomen. De startersregeling kent een looptijd tot en met eind 2023.

De inhoudelijke voorstellen tot verbetering van de regeling in 2021, waaronder verhoging maximaal leenbedrag van de starterslening tot € 49.000, en het feit dat in 2021 Heerlen en Valkenburg als nieuwe gemeenten zijn toegetreden tot de regeling leidt er toe dat ophoging van de kredietfaciliteit wederom aan de orde is. Bij de kredietverhoging in 2021 was met een snellere uitputting van het krediet door deze voorstellen geen rekening gehouden. Het aantal toegekende leningen in 2021 bedraagt 515 en is fors gestegen ten opzichte van 2020 (359 verstrekte leningen).

Conclusie financieel advies

Op basis van een door cluster Financiën – team Financieel advies onafhankelijk uitgevoerde analyse van de startersregeling in combinatie met de gestelde zekerheden (inclusief dekking van het restrisico door SVn), de prudente wijze van toetsing van leningaansvragen door SVn, waarbij tevens de regelgeving met betrekking tot staatssteun in ogenschouw is genomen, alsmede toetsing heeft plaatsgevonden aan de autonome beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de vigerende Financiële Verordening provincie Limburg en de kaders vanuit "Sturing in samenwerking 3.0" (hierna SIS) wordt positief geadviseerd op de onderhavige aanvraag.

De risicoconcentratie van de sector past binnen de vigerende kaders van SIS en het rendement is passend. Een aandachtspunt is dat de ingezette middelen zeer langdurig geëngageerd zijn. Tevens is de dekking van het restrisico door SVn vanaf 2023 een aandachtspunt dat in 2022 tijdig dient te worden besproken met SVn. Gezien het zeer beperkt aantal defaults (sinds start in 2006 2 leningen, zijnde 0,05% van de portefeuille) en de hoge mate van zekerstelling is geen dotatie aan de risicoreserve vereist.

De startersregeling is nog niet revolverend binnen het fonds. Dit betekent dat bij verlenging van de regeling na 2023 onder dezelfde condities (75% provinciale bijdrage) er additionele provinciale middelen nodig zullen zijn om nieuwe startersleningen te kunnen verstrekken. Ter vergelijking: in 2021 is voor het provinciale deel € 12,6 miljoen aan nieuwe startersleningen verstrekt, terwijl € 5,67 miljoen aan aflossing is ontvangen. Het bedrag aan ontvangen aflossingen is ten opzichte van voorgaande jaren gestegen, echter ook het bedrag aan nieuwe startersleningen is fors toegenomen (meer leningen en hoger leenbedrag). Voor de toekomst kan ook naar een andere verdeling tussen provinciale en gemeentelijke bijdrage worden gekeken om te zorgen dat de impact van de startersleningen op de totale provinciale investeringsportefeuille vermindert.

De risico rendement verhouding van de revolverende inzet van middelen voor het verstrekken van startersleningen is passend. Deze uitzetting met het risicoprofiel 'actief monitoren' draagt bij aan de totstandkoming van de strategisch gewenste portefeuillevethouding en de doelstelling van instandhouding van het provinciaal vermogen.

2. Achtergrond en aanleiding

De verordening 'Startersleningen Provincie Limburg' is door Provinciale Staten gewijzigd vastgesteld op 9 april 2021. Bij dit besluit is het kredietplafond met € 5 miljoen verhoogd van € 55,3 miljoen naar € 60,3 miljoen. Deze verhoging was voorgesteld voor het jaar 2021 en is inmiddels vrijwel benut.

De Startersregeling is beleidsinhoudelijk gekoppeld aan het beleidskader Limburgse Agenda Wonen. In 2018 is een externe evaluatie van de Startersregeling uitgevoerd door Stec. Naar aanleiding van deze evaluatie heeft Provinciale Staten op 14 december 2018 besloten de looptijd van de startersregeling te verlengen tot en met eind 2023.

De werking van de regeling is met ingang van 2016 als volgt: gemeenten participeren voor 25% in iedere starterslening en Provincie Limburg voor 75%. Het Rijk participeerde vóór 2016 voor 50% in de starterslening (en gemeente/Provincie ieder 25%) maar het Rijk is in 2016 uit de regeling gestapt. Leningnemers hoeven de eerste drie jaar geen rente en aflossing op de starterslening te betalen. Het renteniveau van de starterslening is gebaseerd op een 15 jaars vaste rente, gerelateerd aan de hypotheekrentetarieven op de particuliere woningmarkt.

Sinds de start in 2006 zijn de volgende middelen beschikbaar gesteld aan SVn ten behoeve van de verstrekking startersleningen:

2006	€ 4.000.000,00
2008	€ 1.000.000,00
2010	€ 1.250.000,00
2012	€ 6.000.000,00
2013	€ 5.000.000,00
2014	€ 222.675,26
2015	€ 3.783.659,12
2016	€ 6.227.324,00
2017	€ 11.816.341,62
2018	€ 3.096.412,30
2019	€ 3.826.832,77
2020	€ 5.500.000,00
2021	€ 8.000.000,00
Totaal	€ 59.723.245,07

Het beschikbaar gestelde bedrag aan SVn is tot en met 2019 gecorrigeerd met de door SVn in rekening gebrachte beheerkosten. Omdat bij de starterslening de eerste 3 jaar geen rente en aflossing is verschuldigd, is tot 2019 ervoor gekozen om de beheerkosten op deze wijze te verwerken omdat de renteopbrengst nog niet toereikend was. De renteopbrengst is echter de afgelopen jaren zodanig gestegen dat vanaf 2020 de beheerkosten van SVn (hoogte beheerkosten in 2021: € 217.332) ten laste van de renteopbrengsten (€ 589.666) worden gebracht.

Met ingang van 2017 is een aflossingsvrije lening fiscaal gezien niet meer toegestaan. Omdat bij de starterslening de eerste 3 jaar geen rente en aflossing is verschuldigd, heeft SVn vanaf 2017 de systematiek aan de nieuwe fiscale wetgeving aangepast. Per die datum wordt over de starterslening, conform de fiscale eis voor renteaftrek, ook de eerste drie jaar rente en aflossing betaald. Deze bedragen worden uit de combinatielening voldaan zodat er in die jaren geen last is voor de starter. De verschuldigde rente over zowel de starters- als de combinatielening over de eerste drie jaar is verwerkt in de annuïteit die vervolgens vanaf jaar vier door de starter wordt betaald.

De combinatielening valt niet onder NHG-borging. SVn neemt tot 1 januari 2023 eventuele verliesdeclaraties voor de combinatielening volledig voor haar rekening. Vanaf 2023 ligt, op basis van de huidige afspraken met SVn, het risico van wanbetaling op de combinatielening voor 75% bij de Provincie en 25% bij gemeenten.

De voorgestelde verhoging van de kredietfaciliteit met € 22 miljoen is vanuit het beleidsinhoudelijk cluster Wonen & Leefomgeving als volgt onderbouwd:

Totaal budget van alle Limburgse gemeenten (op 31-12-2021) = 25% bijdrage gemeenten op gemeentelijke rekening courant bij SVn	€ 7.811.606,03
Totaal benodigde trekkingsrechten (3 * gemeentelijk budget), gemeenten kunnen dit bedrag bij Provincie aanvragen voor verstrekking nieuwe leningen (A) = 75% bijdrage Provincie Limburg	€ 23.434.818,99
Beschikbare provinciale trekkingsrechten (B)	€ 13.540.123,51
Benodigde aanvulling op de beschikbare trekkingsrechten (C = B-A)	€ - 9.894.695,48
Deze aanvulling wordt deels opgevangen worden door het restant van de kredietfaciliteit bij de Provincie (D)	€ 576.754,93
Benodigde uitbreiding van het krediet voor het verstrekken van nieuwe leningen in 2022 (E = D+C)	€ 9.317.940,55
Mogelijk zullen gemeenten in 2022 en 2023 extra budget ter beschikking stellen van de Startersleningen, daarvoor moet extra krediet gereserveerd worden. (F)	€ 12.682.059,45
Totaal benodigde ophoging van de kredietvoorziening (G = E+F)	€ 22.000.000,00

3. Toelichting en onderbouwing advies

3.1. Publiek belang (stap 1 – menukaart)

Op 9 april 2021 hebben Provinciale Staten de verordening “Startersleningen Provincie Limburg” gewijzigd vastgesteld.

De Startersregeling ondersteunt de volgende beleidsdoelen zoals geformuleerd door het beleidsinhoudelijk cluster Wonen & Leefomgeving:

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 hypotheekwettelijke en (vergeleken met koop) relatief dure midden huur hebben starters het moeilijk op de woningmarkt. De starterslening biedt de mogelijkheid om starters een steuntje in de rug te geven bij de aanschaf van hun eerste woning.

Provinciale kaders die verband houden met de Startersleningen:

De Startersleningen valt beleidsmatig onder de Limburgse Agenda Wonen. Deze is vastgesteld door PS op 12 juni 2020. Zie https://www.limburg.nl/publish/pages/1119/limburgse_agenda_wonen_2020-2023.pdf.

Het Kwaliteitsmenu Limburgse Centra (KLC) uit 2019 ondersteunt initiatieven voor het realiseren van woningen voor specifieke doelgroepen waaronder de starters op de woningmarkt. Op 15 november 2019 hebben Provinciale Staten ingestemd met het kader Kwaliteit Limburgse Centra (KLC) en de hiervoor beschreven aanpak gericht op leefbaarheid in Limburgse centra. Op 7 februari 2020 hebben PS ingestemd met het Nader Afwegingskader KLC.

Zie <https://www.limburg.nl/onderwerpen/wonen/kwaliteit-limburgse/>

3.2. Impact op en relatie met de gehele portefeuille (stap 2 – menukaart)

Aan de investeringsprincipes zoals opgenomen in SIS wordt voldaan.

In het kader van portfoliomanagement wordt de relatie met de hele provinciale investeringsportefeuille beschouwd vanuit een aantal perspectieven.

De totale exposure valt binnen de kaders van SIS: maximaal 30% in de sector 'overige financiële dienstverlening' (SBI code 066). Afgezet tegen de investeringsportefeuille, bestaande uit verbonden partijen en leningen in het kader van de publieke taak van totaal € 890 miljoen per ultimo 2020, past de voorgestelde kredietverhoging van € 22 miljoen naar € 82,3 miljoen binnen het maximum van 30% (= € 267 miljoen). Het gezamenlijk aandeel van de sector 'overige financiële dienstverlening' in de totale investeringsportefeuille (inclusief de Duurzaam Thuis leningen waarvan de uitvoering ook bij SVn ligt) bedraagt op basis van de uitzettingen per ultimo 2021 € 189 miljoen (inclusief de voorliggende verhoging van het krediet startersregeling), ofwel 21% van de investeringsportefeuille.

Er is geen sprake van exposure naar één debiteur, maar van een veelheid aan (hypothecaire) leningnemers: elke starterslening kent een individuele leningnemer. SVn is als uitvoeringsorgaan de beheerder maar draagt niet het kredietrisico. Gelet op de prudente wijze waarop SVn aanvragen voor startersleningen (conform NHG normen) en de volledige dekking vanuit NHG in combinatie met de dekking van SVn met betrekking tot het restrisico in geval van default is de omvang van deze kredietfaciliteit ten opzichte van de totale portefeuille in proportie. Het aantal defaults in de provinciale portefeuille is uiterst beperkt: sinds de start in 2006 zijn 2 leningen in default geraakt. In 2021 zijn er, ondanks de gevolgen van de coronacrisis, geen defaults in de provinciale portefeuille aan de orde.

Zoals toegelicht in hoofdstuk 8 van SIS deel I kent de portefeuille ook een strategisch gewenste verdeling ten aanzien van het risicoprofiel. Met een rating AA en de afgesproken kwartaalrapportage vanuit SVn is het profiel "Actief monitoren" van toepassing. Dit profiel levert met de marktconforme vergoeding op de leningen een bijdrage aan het rendement op de leningenportefeuille en daarmee de doelstelling om de koopkracht van het provinciaal vermogen in stand te houden.

Belangrijk aandachtspunt is het feit dat de middelen voor (zeer) lange tijd gecommitteerd zijn. De reguliere looptijd van een starterslening is 30 jaar, maar de lening kan wel vervroegd worden afgelost. Aflossingen worden conform de huidige verordening weer opnieuw ingezet voor nieuw te verstrekken startersleningen. De ingezette middelen zijn daarmee revolverend in het fonds en zullen pas naar de Provincie terugvloeien zodra de wijze van inzet wordt aangepast, d.w.z. als het revolverend karakter van het fonds wordt opgeheven. De impact van het krediet op de flexibiliteit in de portfolio is daarmee groot. Na verloop van tijd (regulier na 3 jaar) zorgen de startersleningen voor een (bij het lage risicoprofiel passende) lage, maar stabiele renteopbrengst welke in de meerjarige renteraming is verwerkt.

In samenhang beschouwd vormen bovengenoemde elementen geen belemmering voor verhoging van de kredietlimiet. De risico-concentratie van de sector past binnen de vigerende kaders van SIS en het rendement is passend. Het committeren van middelen voor de zeer lange termijn is een aandachtspunt evenals de dekking van het restrisico door SVn welke mogelijk per 1-1-2023 eindigt.

3.3. Toelichting instrumentkeuze (stap 3 en 4 menukaart)

De Provincie heeft geen actieve rol bij verstrekking van de startersleningen en heeft, ook om reden dat voor verstrekking van leningen aan particulieren een Wft vergunning vereist is, SVN voor de uitvoering en beheer van de regeling ingeschakeld. Op basis van de behoefte in de markt om starters met

behulp van startersleningen te ondersteunen is een verhoging van de kredietfaciliteit bij SVn het beste passende instrument conform het afwegingskader in Sturing in Samenwerking.

3.4. Financiële toets inclusief fiscaliteit mede in relatie tot maatschappelijk rendement – stap 5 menukaart

3.4.1. Cofinanciering en eigen inbreng initiatiefnemer

De kaders van SIS vereisen een cofinanciering van 50%. De starterslening wordt in aanvulling op een bancaire lening verstrekt, met een maximale leensom van (conform voorliggend voorstel) € 56.000, zijnde 20% van de maximale koopprijs ad € 280.000 conform het voorstel aan het college. Eén van de voorstellen heeft betrekking op verhoging van de maximale koopprijs welke in de huidige verordening nog € 245.000 bedraagt (maximale starterslening 20% zijnde € 49.000).

Inbreng van eigen vermogen is bij de startersleningen niet van toepassing. Om de hoogte van de Starterslening te bepalen, berekent SVn hoe hoog de maximale Starterslening is, uitgaand van een genormeerde maximale financiering bij de eerste geldverstrekker. De verwervingskosten zijn de koopsom of koop-/aanneemsom met daar bovenop de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening. Er is een maximum verbonden aan het vast te stellen bedrag aan verwervingskosten. Dit maximum wordt jaarlijks vastgesteld door het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW).

3.4.2. Beoordeling kredietaanvrager en co-financiers

SVn toetst aanvragen op basis van de vigerende NHG normen. Na ontvangst van een aanvraag voert SVn een inkomenstoets (aanvangstoets) uit. De hoogte van de starterslening is afhankelijk van het inkomen en vermogen van de aanvrager, en tevens van specifieke voorwaarden die de bank stelt. Voor het bepalen van de hoogte van de Starterslening hanteert SVn een toetsrente gebaseerd op de door geldverstrekkers gepubliceerde 10-jaars rentetarieven voor hypothecaire NHG-leningen. Het rentepercentage van de lening is een 15 jaars tarief dat SVn vaststelt op het moment van aanvraag, dit tarief geldt zowel voor de starters- als voor de combinatielening.

De wijze van toetsing door SVn aan de NHG normen is prudent waarbij uit de jarenlange ervaring (regeling loopt sinds 2006) blijkt dat er slechts bij een zeer beperkt aantal leningen uiteindelijk sprake is van default. Uit de 4^e kwartaalrapportage 2021 blijkt dat 2 leningen sinds de start in 2006 zijn geëindigd in default situatie. Voor de Provincie en ook de deelnemende gemeente leidt een default overigens niet tot een verlies (afwaardering) vanwege dekking vanuit NHG (90%) en de aanvullende 10% dekking van SVn.

Conclusie is dat de wijze van toetsing door SVn op basis van genoemde kaders prudent is waardoor voor de gehele portefeuille aan startersleningen sprake is van een solide portefeuille. Vanwege het feit dat banken zelf geen startersleningen verstrekken maar de regeling bij SVn is belegd, blijkt dat er sprake is van een zekere mate van marktfalen.

3.4.3. Naleving wet- en regelgeving (inclusief fiscaliteit en staatssteun)

SVn hanteert een marktconforme rente gebaseerd op 15 jaar rentevast periode voor particuliere woning hypotheek, zie ook onder 3.4.2.

Het aspect van staatssteun is bij de startersleningen niet van toepassing omdat de leningen tegen marktconforme tarieven worden verstrekt. In SIS is opgenomen dat financiering op marktconforme condities dient te geschieden.

3.4.4. Beoordelen van de businesscase/ financiële haalbaarheid

Kwaliteit business case

Er is geen sprake van een businesscase zoals bij een aanvraag voor (project) financiering. SVn beoordeelt op solide wijze iedere aanvraag voor een starterslening op basis van NHG normen (zie ook onder 3.4.2). Vanuit NHG is sprake van 90% zekerheidsdekking in geval van een default, SVn heeft zich tot 1-1-2023 voor het eventuele restrisico (10%) garant gesteld. Gelet op de eigen vermogenspositie van SVN (eind 2020 € 62,7 miljoen) is deze garantstelling ook te effectueren mocht dit noodzakelijk zijn.

Uit het jaarverslag 2020 blijkt met betrekking tot de landelijke portefeuille van alle verstrekte startersleningen dat in 2020 3 woningen (2019: 10 woningen) met verlies zijn verkocht, hetgeen een zeer beperkt aantal is ten opzichte van 23.249 totaal aantal verstrekte leningen.

Beoordeling betalingscapaciteit leningnemers na verstrekking lening

Uit de 4^e kwartaalrapportage 2021 van SVn blijkt dat sinds de start van de regeling gemiddeld 80,5% starters na het eerste hertoetsingsmoment (3 jaar na ingang van de starterslening) rente en aflossing volledig betaalt (of lening al heeft afgelost). Gemiddeld 9,7% betaalt vanaf 1^e toetsingsmoment gedeeltelijk, 10% heeft (nog) onvoldoende draagkracht. De starters waarbij op basis van eerste hertoetsing sprake is van een herziene termijn worden bij een volgende hertoetsing (na 6 jaar, na 10 jaar en na 15 jaar) wederom getoetst op draagkracht. Voor Provincie Limburg geldt dat na 3^e toetsmoment gemiddeld 93,8% de volledige termijn betaalt, 1,7% betaalt gedeeltelijk en 4,5% betaalt (nog) geen termijn.

Uit het jaarverslag 2020 van SVn is de landelijke ontwikkeling af te leiden. Op 23.249 totaal verstrekte leningen is bij 64% van de eigenaren sprake van voldoende financiële draagkracht om rente en aflossing te betalen na het eerste toetsmoment en heeft 24% de lening reeds volledig afgelost voor het toetsmoment. Van de resterende 12% eigenaren betaalt 3% (gedeeltelijk) rente en heeft 9% nog onvoldoende draagkracht om rente en/of aflossing te betalen. In totaal is sprake van vier momenten van hertoetsing, waarbij het laatste moment 15 jaar na ingang van de starterslening is. Omdat de startersleningen vanaf 2006 worden verstrekt, is van de eerste verstrekte startersleningen het laatste toetsmoment inmiddels geweest. Van die leningen is 81% reeds volledig afgelost en heeft 4% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te voldoen. De overige 15% betaalt regulier rente en aflossing. Omdat er sprake is van een hypothecaire inschrijving bij de starterslening is het risico bij de groep die ook na 15 jaar nog geen rente en aflossing kan betalen, vrijwel nihil: niet alleen dekt NHG 90% van de lening en SVN de 10% restant lening, tevens geldt dat na einde looptijd (na 30 jaar) van de starterslening de lening opeisbaar is indien de lening dan nog niet zou zijn afgelost vanwege tussentijdse verkoop of anderszins. Na 30 jaar is de bancaire lening afgelost en zal de starterslening naar verwachting in dat geval elders (niet bij SVn) kunnen worden gefinancierd waarmee de starterslening bij SVn dan wordt afgelost. Herfinanciering is na 30 jaar waarschijnlijk goed mogelijk aangezien er dan geen andere leningen meer rusten op de woning. Het is nl. niet mogelijk om andere leningen met hypothecaire zekerheid te verstrekken naast een starterslening en de bij aanvang verstrekte bancaire lening.

Het risicoprofiel van de startersleningen is 'laag', gebaseerd op bovenstaande analyse.

Risico analyse verhoging starterslening

De voorgestelde verhoging van het maximale leenbedrag van € 49.000 naar € 56.000 en de maximale koopsom (tot € 280.000) heeft volgens de financiële analyse geen nadelig effect op het risicoprofiel van de startersleningen voor de Provincie Limburg. De zekerheden blijven ongewijzigd op een hoog niveau en gelet op het zeer lage default percentage kan het lage risicoprofiel worden gehandhaafd.

Landelijk is vanuit de toezichthouder AFM en ook de DNB overigens aandacht gevraagd voor de risico's die gepaard gaan met de hogere startersleningen. Sommige gemeenten, vooral in de Randstad, gaan daarbij zover om de starterslening te verruimen tot € 325.000, de maximale grens waarbij de lening nog onder de NHG garantieregeling valt. Argument hierbij vanuit de gemeenten is dat de huizenprijzen zijn gestegen waardoor starters bij een lagere starterslening geen woning meer kunnen kopen. De toezichthouder en ook banken wijzen echter op het gevaar dat hierdoor meer geld (meer krediet) in de woningmarkt wordt gestoken, hetgeen niet tot extra huizen leidt maar wel tot hogere prijzen en stijgende woonlasten. Het zijn daarbij vooral jonge huishoudens die zich voor de aankoop van een huis in de schulden steken, terwijl Nederland wereldwijd al behoort tot de landen met de hoogste hypotheekschuld. Het aantal starters dat door een hogere starterslening in betalingsproblemen zou kunnen komen in combinatie met actueel stijgende energieprijzen en een toegenomen kans op een recessie, kan hierdoor toenemen.

Voorop blijft staan dat SVn de aanvragen op de NHG normen blijft toetsen. Dit gecombineerd met de hoge zekerheden is de kans op defaults voor de Provincie zelf zeer beperkt.

Uit deze analyse volgt dat voor de Startersregeling op dit moment geen risicoreserve noodzakelijk is.

Risico's en beheersmaatregelen:

<i>Risico</i>	<i>Beheersmaatregelen</i>
<i>Ontwikkeling aantal leningnemers dat bij hertoetsing geen rente en/of aflossing betaalt</i>	In de jaarstukken van SVn is voor de landelijke portefeuille inzicht geboden in het percentage leningnemers dat na hertoetsing (nog) geen rente en/of aflossing kan betalen. SVn biedt dit inzicht ook voor de provinciale portefeuille via de kwartaalrapportage. Uit de Q4 rapportage 2021 blijkt dat 93,8% van de leningnemers rente én aflossing voldoet na 3 ^e toetsingsmoment. Dit inzicht is periodiek te monitoren om eventuele verhoogd risico tijdig te signaleren.
<i>Lening wordt niet afgelost op einde looptijd (30 jaar)</i>	In het geval dat een leningnemer na het 4 ^e en laatste hertoetsingsmoment nog steeds geen rente en/of aflossing kan betalen, leidt dit nog niet tot een default. De looptijd van de starterslening is 30 jaar waarna de lening opeisbaar is voor zover de lening nog niet is afgelost vanwege tussentijdse verkoop of anderszins (bijvoorbeeld overlijden). Na 30 jaar is de bancaire lening afgelost en zal de starterslening naar verwachting elders (niet bij SVn) kunnen worden geherfinancierd waarmee de lening wordt afgelost. Herfinanciering is op dat moment waarschijnlijk goed mogelijk aangezien er geen andere leningen meer rusten op de woning dan de (afgeloste) bancaire lening. Het verstrekken van andere leningen is bij een starterslening nl. niet toegestaan.
<i>SVn dekt 10% restrisico niet meer vanaf 2023</i>	Aan SVn dient in 2022 tijdig te worden verzocht om de dekking van het 10% restrisico te verlengen. Indien SVn dit restrisico niet langer voor haar rekening neemt, dient vóór de volgende verhoging van de kredietfaciliteit op basis van de actuele ontwikkeling van het aantal defaults te worden beoordeeld of een risicoreserve dient te worden gevormd. Voor de bestaande leningen loopt deze beoordeling mee bij de jaarlijkse beoordeling van de integrale risicoreserve SIS.

Kredietwaardigheid debiteur

Aanvragen voor een starterslening worden door SVn getoetst aan de hand van de NHG normen, zie ook onder 3.4.2. Op basis van interne beoordeling wordt de kredietwaardigheid van de startersleningen gelet op het zeer beperkt aantal defaults in combinatie met de prudente toetsingswijze gekwalificeerd als 'zeer goed' (AA rating).

Te stellen zekerheden

In geval van een default wordt de starterslening voor 90% gedekt door NHG, de overige 10% wordt gedekt door SVn. Dit restrisico wordt door SVn gedekt tot 1-1-2023. Vanaf 2023 ligt het restrisico van 10% voor 75% bij de Provincie en 25% bij gemeenten tenzij SVn de periode wederom verlengt. Dit aspect is meegewogen bij het risicoprofiel van dit krediet en het advies inzake de risicoreservering.

Risicoprofiel en risicoreservering

Op basis van beoordeling van de regeling Startersleningen, inclusief de wijze van toetsing door SVn, en de van toepassing zijnde zekerheden wordt het risicoprofiel van de te verstrekken financiering op 'laag' ingeschat. Op basis van deze inschatting is voor dit moment geen risicoreservering te vormen. Dit kan bij een volgende kredietverhoging in de toekomst wijzigen, m.n. afhankelijk van de wijze waarop het afdekken van 10% restrisico vanuit SVn vanaf begin 2023 wordt vormgegeven. In combinatie met het aantal defaults zoals deze zich komende periode in de portefeuille voordoen kan bij een toekomstige verhoging van de kredietlimiet een risicoreserve aan de orde zijn. Periodiek wordt het risicoprofiel van de gehele financieringsportefeuille beoordeeld, welke beoordeling aanleiding kan zijn de risicoreservering bij te stellen.

3.4.5. Financieel rendement: voorstel condities

De rentevergoeding op de startersleningen wordt door SVn vastgesteld via een 15 jaars rente welke wordt gerelateerd aan de (hypothecaire) rentetarieven voor particuliere woninghypotheken. De overige condities met betrekking tot aflossing, looptijd en zekerheden blijven gelijk aan de huidige regeling.

Zodra middelen binnen de kredietfaciliteit eenmaal zijn overgeboekt naar SVn voor verstrekking van nieuwe startersleningen kunnen deze middelen voor (zeer) lange tijd niet voor andere publieke doelen worden ingezet. Op basis van een PS besluit kan de regeling wel zodanig worden aangepast dat ontvangen aflossingen niet meer door SVn kunnen worden ingezet voor nieuwe startersleningen, zoals nu het geval is, maar dat aflossingen (vergelijkbaar met de gehanteerde methodiek bij de Stimuleringsleningen) periodiek naar de Provincie worden teruggeboekt. De omvang van de verstrekte startersleningen zal dan in de tijd afnemen en het verstrekken van nieuwe startersleningen zal in dat geval, zonder inzet van nieuwe middelen, niet langer mogelijk zijn.

Het financieel rendement is conform de vastgestelde investeringsrichtlijnen en staat in een passende verhouding tot de risico's die worden gelopen. De renteopbrengst van de startersleningen wordt, na aftrek van de jaarlijkse beheersvergoeding die Provincie aan SVn dient te betalen, verwerkt in de meerjarige begroting.

3.4.6. Maatschappelijk rendement

De startersregeling maakt beleidsinhoudelijk deel uit van de uitvoering Agenda Limburgse Woningmarkt en valt onder begrotingsprogramma 3.3 Limburgse Woningmarkt, specifiek onder product 3.3.1 Transitie woningmarkt Limburg. De inzet van middelen betreft een uitzetting uit hoofde van de publieke taak.

Bijlage: Kernbegrippen Sturing in Samenwerking (SIS)

Menukaart voor nieuwe initiatieven

Stap 1: Afweging publiek belang

Stap 2: Impact op en relatie met de gehele portfolio

Stap 3: Rolbepaling en rolkeuze

Stap 4: Gewenste of meest geëigende wijze van sturing

Stap 5: Financiële toets mede in relatie tot maatschappelijk rendement

Stap 6: In te zetten instrumenten

Strategisch investeringskader

Doel investeringsstrategie: behalen van maximaal reëel lange-termijn financieel en maatschappelijk rendement ten behoeve van inwoners Limburg met als uitgangspunt het in stand houden van provinciaal vermogen.

Drie investeringsdoelen (pijlers investeringsstrategie):

1. investeringshorizon (duur van de investering, tijd noodzakelijk om investering in financiële of maatschappelijke zin terug te verdienen)
2. rendementseis (is van belang om duurzaam beleid te voeren)
3. vermogenssamenstelling (beperken van risico's en afhankelijkheden t.a.v. sectoren, markten, individuele debiteuren)

10 investeringsprincipes (fundament van de strategie):

1. zonder risico geen financieel rendement
2. risicodiversificatie essentieel
3. kostenbewust en zoeken naar toegevoegde waarde
4. lange termijn horizon
5. goede processen
6. deskundigheid
7. integrale benadering gebaseerd op beleid en publiek belang
8. goed bestuur en maatschappelijk verantwoord ondernemen
9. gescheiden belangen
10. transparant, verantwoording wordt afgelegd

Offensieve investeringsstrategie:

Partijen uitdagen om met voorstellen te komen die een publiek belang combineren met een revoluerende investeringsstrategie (voortborduren op nieuwe zakelijkheid)