



Provinciale Staten

Cluster WL

Uw kenmerk -

Ons kenmerk DOC-00693206

Bijlage(n) 4

Maastricht 3 september 2024

Verzonden 3 september 2024

Onderwerp

G-24-030 Statenvoorstel inzake uitvoering Motie 3119 Depondt c.s. inzake 'continuïteit Startersleningen' en Toezegging 9312 'onderzoeken welke alternatieve instrumenten er zijn voor de Startersleningen'

Geachte Staten,

Hierbij bieden wij u het Statenvoorstel aan betreffende Uitvoering Motie 3119 Depondt c.s. inzake 'continuïteit Startersleningen' en Toezegging 9312 'onderzoeken welke alternatieve instrumenten er zijn voor de Startersleningen'.

Het voorliggende Statenvoorstel betreft een voorstel tot besluitvorming rondom de wijze van continuering van de Startersleningen vanaf 2025 tot einde looptijd van de provinciale verordening 'Startersleningen Provincie Limburg'.

Uw Staten worden via dit voorstel gevraagd om wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voorgenomen besluit tot kredietophoging van de Startersleningen. Tevens worden uw Staten gevraagd om in te stemmen met de afwijkingen van de kaders van Sturing in Samenwerking 3.0 alsmede het ophogen van de risicoreserve.

Tot slot wordt met dit voorstel toezegging 9312 afgedaan.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris



Statenvoorstel – 1 minuut versie

No: G-24-030

- 1 Onderwerp** Uitvoering Motie 3119 Depondt c.s. inzake 'continuïteit Startersleningen' en Toezegging 9312 'onderzoeken welke alternatieve instrumenten er zijn voor de Startersleningen'.

- 2 Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat**

Tijdens de Provinciale Statenvergadering van 28 juni jl. hebben uw Staten Motie 3119 Depondt c.s. inzake 'continuïteit Startersleningen' aangenomen. Hiermee worden Gedeputeerde Staten opgedragen om:

- het budget voor de Startersleningen 2024 te verruimen opdat alle geprognostiseerde aanvragen die aan de eisen voldoen te honoreren,
- deze budgetverruiming 2024 te verankeren in een PS voorstel dat in september 2024 wordt voorgelegd aan PS,
- een verdere budgetverruiming voor 2025 en verder voor te leggen uiterlijk bij de begroting 2025.

Met deze Motie is geborgd dat gemeenten geen aanvragen voor Startersleningen hoeven af te wijzen en is er naar verwachting voldoende provinciaal krediet voor de resterende periode in 2024 beschikbaar. Hierover zijn de gemeenten in juli jl. geïnformeerd.

Voor een zorgvuldige uitvoering van deze opdracht is het niet haalbaar gebleken om een voorstel voor budgetverruiming voor dit jaar inclusief scenario's voor 2025 en verder te agenderen voor de eerste Statenvergadering na het zomerreces. Om toch uitvoering te kunnen geven aan uw opdracht tot continuering van de startersregeling voor het resterende deel van 2024 was het echter nodig om op zeer korte termijn een kredietverhoging te realiseren voor de Startersregeling. We hebben daarom op 20 augustus jl. het besluit genomen tot verhoging van het krediet met € 14,65 mln. Hiermee is voor het resterend deel van dit jaar geborgd dat gemeenten geen aanvragen voor startersleningen hoeven af te wijzen. Dit besluit is door ons genomen vooruitlopend op voorliggend voorstel vanuit de wetenschap dat de motie met een ruime meerderheid door uw Staten is aangenomen. Hierover bent u via een mededeling portefeuillehouder 123558 d.d. 21-8-2024 reeds geïnformeerd.

Sinds 2007 t/m eind 2023 zijn in totaal 5.508 startersleningen in Limburg verstrekt via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (hierna SVn). Over geheel 2023 zijn er 799 Startersleningen verstrekt met een totale hoofdsom van (gemeentelijk en provinciaal deel samen) € 30.700.000,-. Tot medio juni 2024 zijn in totaal 493 leningen verstrekt.

Voor de uitvoering van de Startersleningen is voor 2025 een kredietophoging benodigd van € 31,2 mln. gebaseerd op continuering van de provinciale bijdrage van 75% in 2025..Het kredietplafond komt daarmee in totaal op € 140,15 mln., inclusief de reeds door ons besloten



ophoging van het krediet ad € 14,65 mln. (eveneens gebaseerd op 75% provinciale bijdrage) welke ophoging conform financiële verordening aan uw Staten wordt voorgelegd ter bekrachtiging.

Met dit voorstel worden uw Staten wensen en bedenkingen gevraagd met betrekking tot het ophogen van de provinciale kredietfaciliteit met totaal € 45,85 mln. voor uitvoering van de Startersleningen voor 2024 (ter bekrachtiging) alsmede voor 2025 op basis van een doorkijk naar 2026 en 2027. Tevens worden uw Staten goedkeuring gevraagd voor de afwijkingen van Sturing in Samenwerking (SiS) 3.0 ten aanzien van overschrijding van de maximale cofinanciering en de sectorlimiet.

3 Bevoegdheid

De “Verordening Startersleningen Provincie Limburg” loopt tot en met 31 december 2027. Het vaststellen van verordeningen alsmede wijzigingen en/of verlengingen is een bevoegdheid van Provinciale Staten (artikel 145 Provinciewet).

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

Indien ons college besluit om vanaf 2026 de provinciale bijdrage te verlagen dan dient de verordening ‘Startersleningen Provincie Limburg’ gewijzigd te worden. Dit wordt op dat moment ter besluitvorming aan uw Staten voorgelegd.

4 Voorstel aan Provinciale Staten

1. Kenbaar maken van wensen en bedenkingen inzake het voornemen van Gedeputeerde Staten om de kredietfaciliteit voor de Startersregeling te verhogen met € **31.200.000,-** voor de uitvoering van de Verordening Startersleningen in 2025 inclusief het bekrachtigen van de ophoging van het krediet met € 14,65 mln. voor 2024.
2. Instemmen met de afwijkingen van de kaders van Sturing in Samenwerking 3.0 ten aanzien van de maximale provinciale cofinanciering en de sectorlimiet.
3. Instemmen met een benodigde toevoeging aan de risicoreserve van € 68.775,- gedekt uit het bestaande budget “Motie 2786 Aanvalsplan Limburgse Woningmarkt” en dit te verwerken in de Najaarsnota 2024.
4. Instemmen met uitvoering van Toezegging 9312 inzake: ‘onderzoeken welke alternatieve instrumenten er zijn voor de Startersleningen (in plaats van of aanvullend op de Startersleningen)’.

5 Argumenten / toets duurzaamheidparagraaf

De Startersleningen is:

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



6 Risico's

De risico's zoals deze bij de vorige kredietophoging in 2023 zijn beschreven in het financieel advies, zijn nog steeds actueel. Hierbij is onderscheid te maken naar risico's gerelateerd aan de starterslening zelf (risico op overkreditering, nog steeds geen rente en aflossing kunnen betalen na het 4^e en laatste hertoetsmoment, de lening wordt niet afgelost na 30 jaar) en de risico's voor de Provincie in relatie tot SiS. Dit laatste betreft afwijking van de maximale provinciale bijdrage ad 50%, (te) weinig bijdrage aan het gewenste rendement en de overschrijding van de sectorlimiet, ofwel maximale investeringsgrens, van (30% conform SiS).

Vanwege het feit dat SVn jaarlijks besluit of zij het 10% restrisico bij verliesdeclaraties nog dekt, is deze onzekerheid ook dit keer meegewogen in het risicoprofiel van het krediet en het advies inzake de in te stellen risicoreserve.

Voor een volledig overzicht van de risico's wordt verwezen naar het financieel advies uit 2023 en de bijbehorende oplegger (bijlagen 1 en 2) ter actualisatie van dit advies.



Statenvoorstel

No: G-24-030

1. **Onderwerp** Uitvoering Motie 3119 Depondt c.s. inzake 'continuïteit Startersleningen' en Toezegging 9312 'onderzoeken welke alternatieve instrumenten er zijn voor de Startersleningen'.
2. **Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat**

Tijdens de Provinciale Statenvergadering van 28 juni jl. hebben uw Staten Motie 3119 Depondt c.s. inzake 'continuïteit Startersleningen' aangenomen. Hiermee worden Gedeputeerde Staten opgedragen om:

 - het budget voor de Startersleningen 2024 te verruimen opdat alle geprognostiseerde aanvragen die aan de eisen voldoen te honoreren,
 - deze budgetverruiming 2024 te verankeren in een PS voorstel dat in september 2024 wordt voorgelegd aan PS,
 - een verdere budgetverruiming voor 2025 en verder voor te leggen uiterlijk bij de begroting 2025.

Met deze Motie is geborgd dat gemeenten geen aanvragen voor Startersleningen hoeven af te wijzen en is er naar verwachting voldoende provinciaal krediet voor de resterende periode in 2024 beschikbaar. Hierover zijn de gemeenten in juli jl. geïnformeerd.

Voor een zorgvuldige uitvoering van deze opdracht is het niet haalbaar gebleken om een voorstel voor budgetverruiming voor dit jaar inclusief scenario's voor 2025 en verder te agenderen voor de eerste Statenvergadering na het zomerreces. Om toch uitvoering te kunnen geven aan uw opdracht tot continuering van de startersregeling voor het resterende deel van 2024 was het echter nodig om op zeer korte termijn een kredietverhoging te realiseren voor de Startersregeling. We hebben daarom op 20 augustus jl. het besluit genomen tot verhoging van het krediet met € 14,65 mln. Hiermee is voor het resterend deel van dit jaar geborgd dat gemeenten geen aanvragen voor startersleningen hoeven af te wijzen. Dit besluit is door ons genomen vooruitlopend op het voorliggend voorstel vanuit de wetenschap dat de motie met een ruime meerderheid door uw Staten is aangenomen. Hierover bent u via een mededeling portefeuillehouder 123558 d.d. 21-8-2024 reeds geïnformeerd.

Sinds 2007 t/m eind 2023 zijn in totaal 5.508 startersleningen in Limburg verstrekt via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (hierna SVn). Over geheel 2023 zijn er 799 Startersleningen verstrekt met een totale hoofdsom van (gemeentelijk en provinciaal deel samen) € 30.700.000,-. Tot medio juni 2024 zijn in totaal 493 leningen verstrekt.

Voor de uitvoering van de Startersleningen is voor 2025 in totaal een kredietophoging benodigd van € 31.200.000. (afgerond van € 31.120.072,-) gebaseerd op continuering van de provinciale bijdrage van 75%..Het kredietplafond komt daarmee in totaal op € 140,15 mln., inclusief de reeds door ons besloten ophoging van het krediet ad € 14,65 mln. voor 2024 (eveneens gebaseerd op 75% provinciale bijdrage) welke ophoging conform financiële verordening aan uw Staten wordt voorgelegd ter bekrachtiging.



Met dit voorstel worden uw Staten wensen en bedenkingen gevraagd met betrekking tot het ophogen van de provinciale kredietfaciliteit met totaal € 45,85 mln. voor uitvoering van de Startersleningen voor 2024 (ter bekrachtiging) alsmede voor 2025 op basis van een verdere doorkijk naar 2026 en 2027.

Het financieel advies ten aanzien van de te hanteren provinciale bijdrage is om deze reeds met ingang van 2025 af te bouwen van nu 75% naar maximaal 50% provinciale bijdrage in lijn met Sturing in Samenwerking (SiS) 3.0 om daarmee ook te borgen dat de in SiS opgenomen sectorlimiet (ter voorkoming van risicoconcentratie) niet wordt overschreden. Bij opvolging van dit financieel advies is de benodigde kredietophoging voor 2025 minder groot (€ 20,75 mln.) en wordt de sectorlimiet niet overschreden. Op basis van de geschetste scenario's hebben wij de keuze gemaakt om de provinciale bijdrage aan de Startersleningen voor 2025 nog één jaar te continueren op 75% en vanaf 2026 naar 50% te verlagen. Het continueren van 75% provinciale bijdrage in 2025 zorgt (wederom) voor een afwijking van SiS: enerzijds vereist dit goedkeuring van uw Staten vanwege de overschrijding van maximaal 50% provinciale cofinanciering net als in voorgaande jaren, anderzijds wordt met de benodigde kredietophoging op basis van 75% bijdrage de sectorlimiet zoals opgenomen in SiS overschreden. Voor een nadere toelichting op deze overschrijdingen wordt verwezen naar onderdeel 8 alsmede het bijgevoegde financieel advies inclusief oplegger. Vanaf het jaar 2026 zijn we voornemens om de provinciale bijdrage te verlagen naar 50% hetgeen dan een aanpassing van de vigerende verordening Startersleningen vergt. Dit zal te zijner tijd aan uw Staten worden voorgelegd ter besluitvorming. Uitgaande van de vanuit beleid voorgestelde 75% provinciale bijdrage, dient voor de totale ophoging van het krediet in 2024 en 2025 van de Startersregeling met € 45,85 mln. de risicoreserve SiS te worden verhoogd met € 68.775,-. Dit is in voorliggend voorstel verwerkt. Indien conform financieel advies wordt gekozen voor verlaging van de provinciale bijdrage vanaf 2025, zal ook het bedrag van de risicoreserve daarop worden aangepast (verlaagd). Daarnaast wordt met dit voorstel invulling gegeven aan Toezegging 9312 aangaande de mogelijke alternatieve instrumenten voor starters (in plaats van of aanvullend op de Startersleningen) zoals opgenomen bij onderdeel 7.

3. Bevoegdheid

De "Verordening Startersleningen Provincie Limburg" loopt tot en met 31 december 2027. Het vaststellen van verordeningen alsmede wijzigingen en/of verlengingen is een bevoegdheid van Provinciale Staten (artikel 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).

Indien ons college besluit om vanaf 2026 de provinciale bijdrage te verlagen dan dient de verordening 'Starterslening Provincie Limburg' gewijzigd te worden. Dit wordt op dat moment ter besluitvorming aan uw Staten voorgelegd.



4. Voorstel aan Provinciale Staten

1. Kenbaar maken van wensen en bedenkingen inzake het voornemen van Gedeputeerde Staten om de kredietfaciliteit voor de Startersregeling te verhogen met € 31.200.000,- voor de uitvoering van de Verordening Startersleningen in 2025 inclusief het bekrachtigen van de ophoging van het krediet met € 14,65 mln. voor 2024.
2. Instemmen met de afwijkingen van de kaders van Sturing in Samenwerking 3.0 ten aanzien van de maximale provinciale cofinanciering en de sectorlimiet.
3. Instemmen met een benodigde toevoeging aan de risicoreserve van € 68.775,- gedekt uit het bestaande budget “Motie 2786 Aanvalsplan Limburgse Woningmarkt” en dit te verwerken in de Najaarsnota 2024.
4. Instemmen met uitvoering van Toezegging 9312 inzake: ‘onderzoeken welke alternatieve instrumenten er zijn voor de Startersleningen (in plaats van of aanvullend op de Startersleningen)’.

5. Risico's

De Provincie stelt middelen beschikbaar aan SVn welke SVn kan uitzetten via het verstrekken van startersleningen. Geld uitlenen gaat altijd gepaard met risico's die voorafgaand zo goed mogelijk worden ingeschat. Deze risico's hebben enerzijds betrekking op de leningnemers (denk aan risico op overkreditering e.d.) en anderzijds op risico's voor de Provincie resp. gemeenten.

Enerzijds worden deze risico's beoordeeld aan de hand van de ingeschatte kans op wanbetaling ('default'). Hierbij speelt de wijze van toetsing op kredietwaardigheid van de aanvrager door SVn een belangrijke rol, maar ook in de beheerfase – en met name bij hertoetsing door SVn – komt dit aspect aan de orde. De kans op defaults wordt sinds 2023 hoger ingeschat dan bij voorgaande kredietverhogingen in de jaren t/m 2022, onder andere door gewijzigde voorwaarden in 2022 (door SVn) welke in het nadeel zijn voor Provincie en gemeenten. Zie voor een uitgebreide toelichting op deze wijzigingen het financieel advies zoals opgesteld bij de vorige verhoging in 2023 in bijlage 2. De risico's zoals daarin zijn beschreven, zijn onverkort van kracht op voorliggend voorstel.

Anderzijds wordt beoordeeld in hoeverre een lening kan worden teruggevorderd via gestelde zekerheden in het geval een lening niet meer wordt terugbetaald. De lening is dan in 'default'. Gelet op het feit dat startersleningen worden verstrekt onder hypothecaire zekerheid en een gedeeltelijke NHG garantie (tot 90%) wordt het risico voor de Provincie als hypotheeknemer als laag (maar niet nihil) beoordeeld. Daarnaast biedt SVn op tijdelijke basis een dekking voor 10% van het restrisico. SVn beoordeelt jaarlijks of ze deze dekking verlengt, voor 2024 is dit het geval. Het risico van de combinatielening wordt op vergelijkbare wijze door SVn gedekt. Voor een toelichting op de werking van deze combinatielening wordt eveneens naar het financieel advies verwezen inclusief de oplegger ter actualisatie van het advies uit 2023 (bijlage 1).

6. Toelichting / kernargumenten/onderbouwing

De Startersleningen is een revolverend financieel instrument. De ontvangen aflossingen van eerder afgesloten Startersleningen worden door SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland) ter beschikking gesteld voor nieuwe startersleningen. In de praktijk is het revolverend karakter van de Startersleningen echter nog niet zichtbaar. De aflossingen op de eerder verstrekte Startersleningen lopen namelijk ver achter bij de provinciale bijdrage voor nieuwe



Startersleningen (zie hiervoor tabel 1.1 hieronder). Dit veroorzaakt een steeds groter wordend tekort van het provinciaal krediet.

Reden hiervoor is de enorme toename in het aantal verstrekte leningen in de afgelopen periode (2 à 3 jaar). Zo is het aantal leningen in 2023 ten opzichte van 2022 met 42% gestegen. Dit in combinatie met de 75% provinciale bijdrage (ten opzichte van 25% gemeentelijke bijdrage) is de reden dat het tekort zo hoog oploopt. Dit tekort kan de Provincie oplossen door verhoging van het totale kredietbedrag. Dit krediet kan door Gedeputeerde Staten worden verhoogd, nadat PS om wensen en bedenkingen is gevraagd. In de periode van 1 januari 2024 tot medio juni 2024 zijn 322 Startersleningen verstrekt en 177 aantal reserveringen, dit is een totaal van 493 leningen. Dit is het aantal leningen over een periode van 6 maanden en het is daarom aannemelijk dat dit tot het einde van het jaar zal verdubbelen tot ca. 1000 leningen.

Bij de bepaling van de benodigde kredietophoging is de gehanteerde provinciale bijdrage een belangrijke factor. Indien gekozen wordt voor continuering van de huidige 75% provinciale bijdrage, is een hoger krediet nodig dan indien conform het financieel advies gekozen wordt voor afbouw van de provinciale bijdrage naar maximaal 50%, in lijn met SiS (en in lijn met hetgeen bij andere provincies wordt bijgedragen, als ze daar al voor de Startersregeling gekozen hebben). Ook bij 50% provinciale bijdrage kan de Startersleningen succesvol worden gecontinueerd.

In 2022 is het provinciale krediet opgehoogd met € 22.000.000,-, in 2023 met € 12.000.000,- en in 2024 met € 14.650.000,-. Het totale provinciale krediet voor de Startersleningen bedraagt daardoor actueel € **108.950.000,-**.

Overzicht provinciale bijdragen en aflossingen op Startersleningen sinds 2018:

Jaartal	Provinciale bijdrage	Aantal leningen	Aflossingen lopende leningen	Tekort aan provinciaal krediet
2018	€ 7.643.059,50	402	€ 3.203.459,69	€ 4.439.599,81
2019	€ 6.691.609,97	346	€ 3.630.723,13	€ 3.060.886,84
2020	€ 7.364.415,00	363	€ 5.068.793,45	€ 2.295.621,55
2021	€12.624.959,25	516	€ 5.887.427,73	€ 6.737.531,52
2022	€15.583.291,50	556	€ 6.603.032,58	€ 8.980.258,92
2023	€ 23.023.047,65	799	€ 4.276.695,71	€ 18.746.351,94

Tabel 1.1

Het tekort aan krediet, oftewel het negatieve verschil tussen ontvangen aflossingen en het provinciale deel van nieuw verstrekte startersleningen, is in 2023 verder opgelopen tot € 18.746.351,94.

In vergelijking met een jaar eerder (2022) is het tekort met bijna € 10.000.000,- toegenomen. De gegevens voor 2024 zijn nog niet compleet in beeld, omdat het jaar nog niet is afgelopen.

Krediet 2025

Kijkend naar 2024 en voorgaande jaren en ervan uitgaande dat deze lijn wordt doorgetrokken naar 2025 kan als uitgangspunt voor het benodigde krediet in 2025 met onderstaande gegevens rekening gehouden worden:

- Er worden 1200 Startersleningen verstrekt;



- De verhouding van gemeentelijke en provinciale bijdrage per lening blijft (vooralsnog) 25%- 75%;
- De gemiddelde provinciale bijdrage per Starterslening is € 30.100,06¹;
- Verwachte aflossing voor geheel 2025 is € 5.000.000,- .

De benodigde kredietophoging voor 2025 op basis van bovenstaande uitgangspunten is € 31.120.072,- (€30.100,06 * 1200 - € 5.000.000,-), afgerond € **31.200.000,-** waarmee het kredietplafond na deze ophoging voor 2025 (en inclusief de reeds door ons besloten ophoging ad € 14,65 mln. d.d. 20 augustus jl.) € 140,15 mln. bedraagt.

Alle bedragen zijn gebaseerd op continuering van de 75% provinciale bijdrage, afwijkend van het financieel advies om de provinciale bijdrage naar 50% te verlagen om te kunnen voldoen aan de kaders van SiS. Indien op advies van cluster Financiën de provinciale bijdrage per lening naar maximaal 50% wordt verlaagd, betekent dit een kredietverhoging van (€ 31.120.072,- / 75 * 50 =) € 20.746.714,67 . Het kredietplafond bedraagt dan (afgerond) € 129,7 mln. en valt daarmee nog net binnen de 30% sectorlimiet van SiS (zie voor toelichting hierna onder financiële aspecten). In dat geval dient de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg' te worden aangepast, ter besluitvorming door uw Staten.

Scenario's 2026 – 2027

Op basis van de navolgende scenario's adviseren wij om de provinciale bijdrage voor 2025 nog op 75% te handhaven, en vanaf 2026 naar 50% te verlagen. De financiële kaders van SiS 3.0 stellen namelijk een maximum aan de provinciale cofinanciering van 50%. Daarnaast is in SiS een sectorlimiet van 30% opgenomen om risicoconcentratie binnen één sector te voorkomen. Deze sectorlimiet wordt met de nu voorgestelde kredietverhoging voor 2025 op basis van 75% provinciale bijdrage overschreden (zie voor toelichting onder financiële aspecten).

Scenario 1 handhaven 75% provinciale bijdrage t/m 2027

Het krediet zoals dat berekend is voor 2025 in dezelfde lijn doortrekken voor 2026 en 2027. Dit betekent dat het aantal te verstrekken leningen ieder jaar met 200 leningen zal toenemen en hierdoor ook het bedrag dat de Provincie Limburg dient in te leggen. Dit zou voor 2026 een kredietophoging ter hoogte van € 37.140.084,- betekenen en voor 2027 een kredietophoging ter hoogte van € 43.160.096,-. Het totale kredietplafond bedraagt in dat geval in 2027 ruim € 220 mln. Afhankelijk van de totale provinciale portefeuille op dat moment (eind 2023 € 955 mln.), kan dit in combinatie met de stimuleringsleningen welke ook via SVn worden verstrekt, een materiële overschrijding betekenen van de 30% sectorlimiet zoals opgenomen in SiS. Daarnaast blijft in dit scenario de situatie voortduren dat de provinciale bijdrage aan de starterslening de maximale cofinanciering conform SiS overstijgt.

Scenario 2 provinciale bijdrage in 2025 handhaven op 75%, in 2026 verlaging naar 50%

Het krediet zoals dat berekend is voor 2025 (€ 31,2 mln.) op basis van dezelfde uitgangspunten doortrekken voor 2026 en 2027 waarbij de provinciale bijdrage vanaf 2026 wordt verlaagd naar 50%. De gemeenten verhogen de inleg van 25% naar 50%. Dit zou voor 2026 een kredietophoging van € 24.760.056,- (€ 37.140.084,- / 75 * 50) betekenen en voor 2027 een kredietophoging ter hoogte van € 28.773.397,33 (€ 43.160.096,- / 75 * 50).

¹ De stijging van het gemiddelde aangevraagde bedrag in 2025 wordt op 2% geschat, uitgaande van de CBS-historie van de ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen.



Het totale kredietplafond bedraagt in dit geval afgerond € 194 mln. Ook hierbij is het afhankelijk van de omvang de totale provinciale portefeuille en de stimuleringsleningen of er sprake is van overschrijding van de 30% sectorlimiet. Evenwel laat dit scenario goed zien dat ook bij verlaging van de provinciale bijdrage naar 50% vanaf 2026 het kredietplafond materieel blijft toenemen. Dit pleit vanuit financieel oogpunt voor verlaging van de provinciale bijdrage naar 50% al vanaf 2025 zodat eerder aan de kaders van SiS wordt voldaan en de risico's voor de Provincie qua spreiding in haar portfolio enigszins beperkt blijven.

Scenario 3 vast bedrag per jaar toekennen vanaf 2026

De hoogte van het bedrag is nog te bepalen. Op het moment dat het bedrag voor de Startersleningen in enig jaar op is (dat wil zeggen: het kredietplafond is bereikt), dan geldt 'op = op' en dienen gemeenten te wachten op het nieuwe jaar ofwel hun bijdrage nog in datzelfde jaar te verhogen. In principe geldt voor de trekkingsrechten van de gemeenten het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt principe' echter dienen gemeenten aanvragen voor trekkingsrechten te onderbouwen met cijfers/aanvragen uit voorgaande jaren. Indien wij voor deze variant hadden gekozen, dan had eerst dit vaste bedrag per jaar vastgesteld moeten worden. Daarna dient dit ambtelijk verder worden uitgewerkt samen met gemeenten en SVn. Ambtelijk is geadviseerd om bij keuze voor dit scenario dit pas vanaf 2026 in te zetten. Vanuit financieel oogpunt geldt voor dit scenario dezelfde kanttekeningen als bij de voorgaande scenario's: er is sprake van overschrijding van de SiS kaders in komend jaar.

Scenario 4 geen ophoging kredietplafond in 2026, provinciale bijdrage afhankelijk van aflossingen op bestaande startersleningen

In 2026 en 2027 wordt geen kredietophoging meer gedaan door Provincie Limburg. Nieuwe aanvragen voor Startersleningen worden gefinancierd door 50% gemeentelijk deel en 50% provinciaal deel waarbij het provinciale deel wordt gefinancierd uit de aflossingen die terugvloeien naar SVn uit eerder verstrekte startersleningen. Het kredietplafond blijft in dit scenario gemaximeerd op € 140,15 mln. zoals dit per ultimo 2025 dan geldt (uitgaande van 75% provinciale bijdrage in 2025). Omdat het totale aflossingsbedrag naar verwachting significant lager is dan de kredietophogingen in de laatste jaren door de Provincie Limburg dient nader onderzocht te worden hoe het (beperkt) beschikbare budget eerlijk verdeeld kan worden onder de 31 gemeenten. Dit scenario geeft veel minder zekerheid over de nog beschikbare provinciale middelen omdat dit afhankelijk is van de aflossingen. Bovendien komen deze aflossingen gefaseerd gedurende het jaar binnen. Indien we voor dit scenario hadden gekozen dan was het ambtelijk advies om dit vanaf 2026 in te laten gaan aangezien dit scenario verdere uitwerking vergt samen met gemeenten en SVn. Omdat dit scenario weinig zekerheid geeft ten aanzien van de provinciale bijdrage en de aflossingen gefaseerd binnenkomen, is ambtelijk geadviseerd niet voor dit scenario te kiezen.

7. **Afweging van alternatieven en motivering gemaakte keuze / toets duurzaamheidparagraaf**
 Provinciale Staten hebben in oktober 2023 besloten de Startersregeling te continueren tot en met 31 december 2027. Tijdens deze Statenvergadering heeft gedeputeerde Theuns toegezegd onderzoek te doen naar alternatieve instrumenten voor de Startersleningen (in plaats van of aanvullend op de Startersleningen).
 Naar aanleiding van deze Toezegging heeft er op 22 mei jl. een ambtelijke bijeenkomst plaatsgevonden met diverse gemeenten (die veel startersleningen verstrekken) waarin zij konden



reflecteren op alternatieve instrumenten die benoemd zijn in de documenten van Stec Groep² en RIGO³ (zie bijlage 3). Tijdens deze bijeenkomst geven gemeenten aan dat de Startersleningen een succesvol instrument is waarmee al veel starters zijn geholpen en de doorstroom heeft bevorderd. Het klopt dat momenteel de meeste leningen worden verstrekt voor bestaande bouw maar dit is ook de momentele gemiddelde prijsrange (tot max. € 280.000) waarin starters een huis kunnen kopen. Nieuwbouw wordt niet tot nauwelijks gebouwd voor de prijs waar momenteel starters een bestaande woning voor kunnen kopen.

Bij andere, voornamelijk erfpacht, instrumenten ben je als starter maar ook als Provincie Limburg en gemeenten afhankelijk van een stichting, woningcorporatie of ontwikkelaar. Startersleningen zorgen er nadrukkelijk voor dat de overheden (gemeenten in samenwerking met de Provincie) aan de knoppen zit. Bij alle andere instrumenten zijn andere partijen meer aan zet. Gemeenten en Provincie zetten in op het maatschappelijk belang en streven geen commercieel uitgangspunt na. Bij continuering van de Startersleningen conform voorliggend voorstel heeft dit een behoorlijke impact op de financiële portfolio van de Provincie Limburg zoals ook is toegelicht bij de financiële aspecten hierna (onderdeel 8).

Andere instrumenten werken veel met erfpachtconstructies. Een voorwaarde hierbij is dat gemeenten en Provincie Limburg daarvoor gronden en/of panden beschikbaar dienen te stellen. In eerste instantie dien je over deze gronden en panden te beschikken, wat bij de gemeenten niet het geval is en ook niet gewenst wordt. Dit kwam naar voren tijdens de ambtelijke bijeenkomst met medewerkers van gemeenten die binnen hun gemeenten de Startersregeling uitvoeren. Daarnaast brengen andere instrumenten veel meer administratie mee voor de betreffende gemeenten (en eventueel ook de Provincie Limburg).

Veranderingen op de woningmarkt kunnen ervoor zorgen dat woningen die met de Startersleningen zijn gekocht met verlies moeten worden verkocht. Doordat de woningen met NHG garantie worden verkocht, is dit risico echter maar zeer beperkt voor de starter. Het risico bij erfpachtinstrumenten daarentegen is veel groter omdat na verkoop van de woning een deel van de winst moet worden afgestaan aan de partij die deze erfpachtconstructies aanbieden. Dit maakt het moeilijker om de volgende stap in de woningmarkt te maken omdat de verkopende partij niet de volledige overwaarde of restwaarde ter beschikking heeft voor de aankoop van een nieuwe woning.

Over de afgelopen jaren is gebleken dat de risico's van de Startersleningen vrijwel nihil zijn voor de Provincie (en gemeenten). Zo is er slechts twee keer een default geweest op meer dan 5000 leningen, dus in heel Limburg twee keer een lening niet afbetaald. In het financieel advies zoals

² Stec Groep (2022), Evaluatie van de regeling: 'Startersleningen Provincie Limburg 2022' (Nr.1). Stec Groep. Geraadpleegd op 6 mei 2024,

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

³ Dol, K., Slagt, R., Kranenborg, P. (2023) Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters: handreiking voor gemeenten (Nr.1) RIGO Research en Advies Woon- werk- leefomgeving. Geraadpleegd op 6 mei 2023, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/01/30/afwegingskader-instrumenten-betaalbare-koop-voor-starters>



opgesteld in 2023 wordt uitgebreid ingegaan op de wijzigingen zoals deze door SVn in 2022 zijn doorgevoerd, welke wijzigingen risico verhogend werken voor de Provincie (en gemeenten). Tevens wordt ingegaan op het risico van overkreditering voor starters.

Kijkende naar de onderzoeken (zie voor verdere uitwerking hiervan bijlage 3) die er nu liggen en de ervaringen die tot nu toe zijn opgedaan met de Startersleningen wordt beleidsmatig aangeraden om het instrument Startersleningen in de komende jaren te continueren, echter wel met in acht name van de door cluster Financiën geadviseerde afbouw van de provinciale bijdrage naar maximaal 50%. Daarmee komt de provinciale bijdrage in lijn met SiS en wordt tevens de sectorlimiet in het kader Sturing in Samenwerking (SiS) minder snel overschreden. Dit is nader toegelicht bij de scenario's hiervoor en bij punt 8. Financiële en cofinancieringsaspecten. Het overschrijden van de sectorlimiet is tevens een argument vanuit beleid om geen nieuw (financieel) instrument in te gaan voeren, omdat hiervoor maar zeer beperkt tot geen budget volgens SiS beschikbaar gesteld kan worden als daarvoor provinciale middelen benodigd zijn.

8. Relatie met Programmabegroting – financiële aspecten

De Startersleningen Provincie Limburg zijn onderdeel van het programma Leefbare Steden en Dorpen en vallen onder het product 5.1.2. Toekomstbestendige woonruimte.

Voor het volledig financieel advies wordt verwezen naar de oplegger (bijlage 1) en het financieel advies d.d. 17 augustus 2023 (bijlage 2). De samenvatting van het advies en de toelichting is hieronder opgenomen. Voor de risico's, toelichting op kredietwaardigheid en de berekening van de in te stellen risicoreserve wordt verwezen naar de oplegger.

Financieel advies

Het financieel advies luidt hetzelfde als vorig jaar met de kanttekening dat het financieel advies nu niet alleen negatief is vanwege de overschrijding van 50% provinciale cofinanciering, maar ook vanwege overschrijding van de 30% sectorlimiet zoals opgenomen in SiS. Op basis van de door cluster Financiën uitgevoerde analyse van de startersregeling in combinatie met de gestelde zekerheden, de prudente wijze van toetsing van leningaanvragers door SVn wordt alleen **onder voorwaarden positief** geadviseerd op het voorliggende voorstel.

De berekening van de benodigde kredietverhoging voor 2025 in dit voorstel is gebaseerd op continuering van de huidige provinciale bijdrage in 2025 (75% versus 25% gemeenten) zoals beleidsmatig voorgesteld, waarbij conform het financieel advies een risicoreserve wordt ingesteld. Het financieel advies ten aanzien van het ook in 2025 blijven hanteren van 75% provinciale bijdrage is **negatief**. Onder de volgende voorwaarde kan een positief advies worden gegeven:

- De provinciale bijdrage wordt via wijziging van de verordening met ingang van 2025 beperkt tot maximaal 50% van de starterslening zodat er conform SiS kaders sprake is van (minimaal) 50% cofinanciering waardoor tevens de voorgestelde kredietverhoging conform SiS kaders binnen de 30% sectorlimiet blijft.

De risicoreserve bedraagt € 68.775 bij de voorgestelde kredietverhoging (gebaseerd op 75% provinciale bijdrage) van totaal € 45.850.000 voor 2024 en 2025 op basis van de kredietwaardigheid en zekerheidsstelling. De risicodekking bedraagt daarmee 0,15% van de voorgestelde kredietverhoging. Indien gekozen wordt om de provinciale bijdrage met ingang van



2025 naar 50% te verlagen, is de benodigde dotatie aan de risicoreserve ook lager. Op basis van de in dat geval benodigde kredietophoging van afgerond € 20,75 mln. en de reeds door ons geëffectueerde kredietophoging 2024 van € 14,65 mln. is dan een dotatie aan de risicoreserve benodigd van $(0,15\% * € 35,4 \text{ mln.} =) € 53.100$.

Kaders Sturing in Samenwerking (SiS): sectorlimiet, maximale provinciale bijdrage en rendement

De risicoconcentratie past qua sector 'overige financiële dienstverlening' met de voorgestelde kredietverhoging 2025 ad € 31,2 mln. niet meer binnen de vigerende kaders van SiS. Als sectorlimiet is een maximale grens van 30% van de totale provinciale investeringsportefeuille vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt de omvang van deze portefeuille € 955 mln. De 30% sectorlimiet komt daarmee uit op € 286 mln. Rekening houdend met de Stimuleringsleningen Duurzaam Thuis (eind 2023 € 149,5 mln.) wordt met de voorgestelde kredietuitbreiding voor de startersleningen van totaal € 45,85 mln. (voor 2024 en 2025 samen) in totaal € 289,65 mln. aan de betreffende sector besteed. Dit betekent dat dan sprake is van een overschrijding van deze limiet waarbij de Startersregeling in feite een open einde regeling is zoals ook blijkt uit de scenario's. Dat wil zeggen dat, uitgaande van ongewijzigd provinciaal beleid, er in de toekomst wederom een kredietverhoging nodig zal zijn, waardoor de sectorlimiet nog meer zal worden overschreden. Vanwege de overschrijding van deze sectorlimiet zullen uw Staten hierover, net als voor 75% provinciale bijdrage (dus minder dan 50% cofinanciering) instemming moeten worden gevraagd vanwege afwijking van de kaders van SiS. Indien reeds vanaf 1 januari 2025 de provinciale bijdrage wordt teruggebracht van 75% naar 50% van de starterslening zal de 30% portefeuillegrens vooralsnog niet worden overschreden en voldoet de bijgestelde provinciale bijdrage (50%) aan SiS.

De vraag ligt voor hoever de Provincie bereid is (ook in de toekomst) het kredietplafond voor de Startersleningen te blijven verhogen. Indien een verhoging binnen de sectorlimiet van 30% dient te passen, moet nu reeds maar uiterlijk per 2025 een stap terug te worden gezet door de provinciale bijdrage terug te schalen van 75% naar 50%. Bij handhaving van 75% provinciale bijdrage in 2025 wordt met de voorgestelde kredietverhoging voor de Startersleningen deze limiet overschreden. Ook met een wat lagere provinciale bijdrage zal het instrument van de startersleningen succesvol blijven, uitgaande van een vergelijkbare bijdrage vanuit de gemeenten. Met 50% provinciale bijdrage steekt Provincie Limburg nog steeds zeer positief af tegenover de andere provincies: deze leveren geen bijdrage (meer) aan deze regeling. Gelet op het succes van de regeling is 50% provinciale bijdrage te adviseren, zodat de provinciale bijdrage in lijn wordt gebracht met de kaders van SiS.

Bij de toetsing aan de kaders van SiS is ook het lage rendement van de startersleningen te betrekken. De netto renteopbrengst in 2023 bedroeg na aftrek van de beheervergoeding voor SVn afgerond € 367.000 op een netto leningenportefeuille van € 46,8 mln. Dit betekent een netto rendement van 0,78%. In 2023 bedroeg de SVn beheervergoeding iets meer dan de helft van de bruto renteopbrengst. De verhouding tussen risico en rendement is op zich passend (laag risico - laag rendement) maar deze wijze van inzet van provinciale middelen draagt vanwege de geringe renteopbrengst maar beperkt bij aan de doelstelling van instandhouding van het provinciaal vermogen conform SiS 3.0. Hierbij is ook op te merken dat de middelen welke aan SVn beschikbaar worden gesteld, (zeer) langdurig gecommiteerd zijn. Alternatieve inzet van deze middelen is dus niet zonder gewijzigde besluitvorming mogelijk: aflossingen op verstrekte startersleningen worden door SVn ingezet voor de verstrekking van nieuwe startersleningen.



De benodigde ophoging van de risicoreserve SIS ad € 68.775 (berekend op basis van 75% provinciale bijdrage) wordt gedekt uit het budget "Motie 2786 Aanvalsplan Limburgse Woningmarkt, FCL 69630, product 512.

9. Juridische aspecten – deregulering

De feitelijke looptijd van de Verordening Startersleningen Provincie Limburg is beperkt tot en met 31 december 2027, waarbij potentiële gebruikers van de regeling tot en met 31 december 2027 een leningsverzoek kunnen indienen zolang hiertoe ruimte is binnen het beschikbaar gestelde krediet. Indien door uw college wordt gekozen voor verlaging van de provinciale bijdrage naar 50% in 2026 vergt dit een aanpassing van de provinciale verordening, te besluiten door PS.

10. Verbindingslijnen en andere visies

De Startersleningen draagt bij de visie die is opgenomen in het kader Leefbare Steden en Dorpen en de Woondeal Limburg.

11 Relatie met aanpak coronacrisis

De Startersleningen, kunnen de gevolgen van de coronacrisis voor starters verlichten. Na het verstrekken van een Starterslening hoeft een starter, 3 jaar lang de lening niet af te lossen en geen rente te betalen.

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 volgende evaluatie van de Startersleningen zal eind 2026/ begin 2027 worden uitgevoerd en dient als input voor het besluit dat Provinciale Staten zal moeten nemen over het wel/niet verlengen van de Startersleningen. Bij keuze voor een verlaging van 50% provinciaal aandeel dan dient de verordening te worden aangepast, dit middels een PS besluit.

15. Periodieke informatie/sturingsinformatie

☐ **Via Jaarstukken en Begroting**

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

☐ **Voortgangsrapportages Regeling grote Projecten**



16. Evaluatie

Bij continuering van de Startersregeling zal Gedeputeerde Staten jaarlijks met een nieuw voorstel richting uw Staten komen ten aanzien van het krediet voor het daaropvolgende jaar. De regeling loopt conform verordening Startersleningen tot en met 31 december 2027. Dit nieuwe voorstel zal altijd gebaseerd zijn op een evaluatie van voorgaande jaren.

17. Communicatie

Het publiek wordt via een persbericht geïnformeerd.

Gemeenten worden via regulier overleg en via een bestuurlijke brief op de hoogte gesteld van het besluit van Provinciale Staten.

18. Meegezonden bijlagen:

- Bijlage 1: Oplegger bij financieel advies Startersleningen 2023.
- Bijlage 2: Financieel advies Startersleningen 2023.
- Bijlage 3: rapportage 'Welke alternatieve instrumenten zijn er t.a.v. de Startersleningen'.



**ONTWERPBESLUIT
PROVINCIALE STATEN
VAN LIMBURG**

No: G-24-030

**Onderwerp: Uitvoering Motie 3119 Depondt c.s. inzake 'continuïteit Startersleningen' en
Toezegging 9312 'onderzoeken welke alternatieve instrumenten er zijn voor de Startersleningen'.**

Provinciale Staten van Limburg;

gezien het voorstel van Gedeputeerde Staten van Limburg van 3 september 2024

besluiten:

1. De volgende wensen en bedenkingen kenbaar te maken inzake het voornemen van Gedeputeerde Staten om de kredietfaciliteit voor de Startersregeling te verhogen met € 31.200.000,- voor de uitvoering van de Verordening Startersleningen in 2025 inclusief het bekrachtigen van de ophoging van het krediet met € 14,65 mln. voor 2024.
2. In te stemmen met de afwijkingen van de kaders van Sturing in Samenwerking 3.0 ten aanzien van de maximale provinciale cofinanciering en de sectorlimiet.
3. Instemmen met het verhogen van de risicoreserve SiS 3.0 met € 68.775 en deze verhoging te dekken uit het budget Motie 2786 Aanvalsplan Limburgse Woningmarkt.
4. Instemmen met uitvoering van Toezegging 9312 inzake: 'onderzoeken welke alternatieve instrumenten er zijn voor de Startersleningen (in plaats van of aanvullend op de Startersleningen)'.

Aldus vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg in hun vergadering van 8 november 2024.

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

De heer E.G.M. Roemer, voorzitter



Interne memo

FIN

Aan	Gedeputeerde Staten
Van	Cluster Financiën
Onderwerp	Aanvulling op financieel advies startersleningen 2023
Datum	16 augustus 2024
Bijlage(n)	1 (financieel advies augustus 2023)
Afschrift	A. Borjans (WL)
Stuknummer	DOC-00685327

Aanvulling op financieel advies startersleningen d.d. 17 augustus 2023

Deze notitie is een oplegger bij het financieel advies van vorig jaar. De uitgangspunten zoals genoemd in dat advies zijn niet wezenlijk gewijzigd. In deze oplegger wordt een actualisatie gegeven daar waar van toepassing.

Financieel advies

Het financieel advies luidt hetzelfde als vorig jaar met de kanttekening dat het financieel advies nu niet alleen negatief is vanwege de overschrijding van 50% cofinanciering, maar ook vanwege overschrijding van de 30% sectorlimiet zoals opgenomen in SiS. Op basis van de door cluster Financiën uitgevoerde analyse van de startersregeling in combinatie met de gestelde zekerheden, de prudente wijze van toetsing van leningaanvragers door SVn wordt **onder voorwaarden positief** geadviseerd op het voorliggende voorstel.

Het beleidsinhoudelijk voorstel in de nota is gebaseerd op continuering van de huidige provinciale bijdrage (75% versus 25% gemeenten) in 2025. Het financieel advies ten aanzien van het blijven hanteren van 75% provinciale bijdrage in 2025 is **negatief**.

Onder de volgende voorwaarde kan een positief advies worden gegeven:

- De provinciale bijdrage wordt via wijziging van de verordening met ingang van 2025 beperkt tot maximaal 50% van de starterslening zodat er conform SiS kaders sprake is van (minimaal) 50% cofinanciering waardoor tevens de voorgestelde kredietverhoging conform SiS kaders binnen de 30% sectorlimiet blijft.

Kaders Sturing in Samenwerking (SiS): sectorlimiet, maximale provinciale bijdrage en rendement

De risicoconcentratie past qua sector 'overige financiële dienstverlening' met de voorgestelde kredietverhoging niet meer binnen de vigerende kaders van SiS. Als sectorlimiet is een maximale grens van 30% van de totale provinciale investeringsportefeuille vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt de omvang van deze portefeuille € 955 mln. De 30% sectorlimiet komt daarmee uit op € 286 mln. Rekening houdend met de Stimuleringsleningen Duurzaam Thuis (eind 2023 € 149,5 mln.) wordt met de voorgestelde kredietuitbreiding voor de startersleningen van € 45,85 mln. (voor 2024 en 2025 samen) in totaal € 289,65 mln. aan de betreffende sector besteed. Dit betekent dat dan sprake is van een overschrijding van deze limiet waarbij de Startersregeling in feite een open einde regeling is zoals ook blijkt uit de scenario's bij onderdeel 2 (toelichting). Dat wil zeggen dat, uitgaande van ongewijzigd provinciaal beleid, er in de toekomst wederom een kredietverhoging nodig zal zijn, waardoor de sectorlimiet nog meer zal worden overschreden. Vanwege de overschrijding van deze sectorlimiet zal PS hierover, net als voor 75% provinciale bijdrage (dus minder dan 50% cofinanciering) instemming moeten worden gevraagd vanwege afwijking van de kaders van SiS. Door vanaf 2025 de provinciale bijdrage terug te brengen van 75% naar 50% van de starterslening zal de 30% portefeuillegrens vooralsnog niet worden overschreden en voldoet de bijgestelde provinciale bijdrage (50%) aan SiS.



Interne memo

FIN

De vraag ligt voor hoever de Provincie bereid is (ook in de toekomst) het kredietplafond voor de Startersleningen te blijven verhogen. Indien een verhoging binnen de sectorlimiet van 30% dient te passen, moet nu reeds, maar uiterlijk vanaf 2025 een stap terug worden gezet door de provinciale bijdrage terug te schalen van 75% naar 50%. Bij handhaving van de 75% provinciale bijdrage in 2025 wordt met de nu voorgestelde kredietverhoging voor de Startersleningen deze limiet overschreden. Ook met een wat lagere provinciale bijdrage zal het instrument van de startersleningen succesvol blijven, uitgaande van een vergelijkbare bijdrage vanuit de gemeenten. Met 50% provinciale bijdrage steekt Provincie Limburg nog steeds zeer positief af tegenover de andere provincies: deze leveren geen bijdrage (meer) aan deze regeling. Gelet op het succes van de regeling is 50% provinciale bijdrage te adviseren, zodat de provinciale bijdrage in lijn wordt gebracht met de kaders van SiS.

Bij de toetsing aan de kaders van SiS is ook het lage rendement van de startersleningen te betrekken. De netto renteopbrengst in 2023 bedroeg na aftrek van de beheervergoeding voor SVn afgerond € 367.000 op een netto leningenportefeuille van € 46,8 mln. Dit betekent een netto rendement van 0,78%. In 2023 bedroeg de SVn beheervergoeding iets meer dan de helft van de bruto renteopbrengst. De verhouding tussen risico en rendement is op zich passend (laag risico - laag rendement) maar deze wijze van inzet van provinciale middelen draagt vanwege de geringe renteopbrengst maar beperkt bij aan de doelstelling van instandhouding van het provinciaal vermogen conform SiS 3.0. Hierbij is ook op te merken dat de middelen welke aan SVn beschikbaar worden gesteld, (zeer) langdurig gecommitteerd zijn. Alternatieve inzet van deze middelen is dus niet zonder gewijzigde besluitvorming mogelijk: aflossingen op verstrekte startersleningen worden door SVn ingezet voor de verstrekking van nieuwe startersleningen.

Risico's en mitigerende maatregelen

De risico's zoals vorig jaar beschreven, zijn nog steeds actueel: risico op overkreditering, geen rente en aflossing bij laatste hertoetsing, de lening wordt niet afgelost na 30 jaar etc. Vanwege het feit dat SVn jaarlijks besluit of zij het 10% restrisico bij verliesdeclaraties nog dekt, is deze onzekerheid ook dit keer meegewogen in het risicoprofiel van het krediet en het advies inzake de in te stellen risicoreservering. SVn heeft in het jaarverslag 2023 vermeld dat deze 10% dekking van het restrisico voorsnog voor 2024 wordt gecontinueerd. De eigen vermogenspositie van SVn is solide (eind 2023 € 69 mln.). Over 2023 is door SVn een goed resultaat (€ 6 mln.) behaald, in 2022 bedroeg het resultaat € 2,3 mln.

De kredietwaardigheid van de startersleningen wordt op basis van het aantal defaults in combinatie met de prudente toetsingswijze door SVn bij nieuwe aanvragen ingeschat op BB (gebaseerd op het landelijk iets hogere percentage defaults van 3%) met een hoge mate van zekerheid (LGD – Loss given default, zijnde de kans op verlies is 5%). De risicoreserve bedraagt € 68.775 bij de voorgestelde kredietverhoging van (afgerond) € 45,85 mln. op basis van de kredietwaardigheid en zekerheidsstelling. De risicodekking bedraagt daarmee 0,15% van de voorgestelde kredietverhoging.

SVn hertoetsing

Op landelijk niveau is het percentage leningnemers dat na hertoetsing geen rente en aflossing betaalt, gestegen van 8% naar 11% (gebaseerd op alle vier hertoetsingsmomenten). Bij het 4^e en laatste hertoetsingsmoment na 15 jaar is 86% van de leningen volledig afgelost, 2% (in 2022 3%) heeft op dat moment nog steeds onvoldoende inkomen om de maandlasten al dan niet deels te betalen. Van de leningnemers betaalt 12% op dat moment regulier rente en aflossing.

In 2023 zijn 2 woningen met verlies verkocht (in 2022 geen), het aantal defaults (meer dan 3 maanden achterstand) bedraagt 0,2% van alle leningen. Dit betreft niet alleen startersleningen.



Interne memo

FIN

Gegevens hertoetsing op niveau van Provincie Limburg

Na het 4^e hertoetsmoment (na 15 jaar) is een groot deel van de leningen afgelost. Op 16 leningen wordt rente en aflossing betaald, op 1 lening alleen gedeeltelijk rente. Er zijn geen leningen waarop geen rente én aflossing wordt betaald. Bij eerdere hertoetsingsmomenten is dat wel het geval: zo wordt op 1^e hertoetsingsmoment (na 3 jaar) bij 232 leningen geen rente en aflossing betaald. Dit aantal daalt bij 2^e hertoetsingsmoment (na 6 jaar) naar 69 leningen en bij 3^e hertoetsingsmoment naar 20 leningen.



Interne memo

CLUSTER FINANCIËN

Aan	Gedeputeerde Staten
Van	Anita Janken-Hameleers
Onderwerp	Financieel advies verlenging Startersregeling met ophoging kredietlimiet
Datum	17 augustus 2023
Bijlage(n)	- Kernbegrippen Sturing in Samenwerking
Afschrift	H. Dello (WL)

Financieel advies

In 2022 heeft Stec de Startersregeling geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie wordt beleidsinhoudelijk voorgesteld om de Startersregeling met een jaar te verlengen tot eind 2024 en tevens de kredietfaciliteit ad € 82,3 miljoen zoals opgenomen in de vigerende verordening 'Startersleningen Provincie Limburg', te verhogen met € 12 miljoen zodat het krediet € 94,3 miljoen bedraagt. Stec plaatst in haar evaluatie kanttekeningen bij de effectiviteit van de Startersregeling, waar in onderstaand advies kort op wordt ingegaan. Vanuit de vigerende kaders van SIS 3.0 is in dit financieel advies aangegeven onder welke voorwaarden de verlenging en ophoging van de regeling plaats kan vinden.

Toepassingsbereik

Dit 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 (SiS) 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 24 juni 2022 is de gewijzigde verordening 'Startersleningen Provincie Limburg' vastgesteld waarin een kredietplafond van € 82,3 miljoen is opgenomen. Dit betekende een verhoging van het kredietplafond met € 22 miljoen om aan de toenemende vraag vanuit gemeenten te kunnen voldoen en daarmee de regeling tot eind 2023 te kunnen voortzetten. Tevens was de ophoging van het kredietplafond nodig om het hogere maximale leenbedrag mogelijk te maken. De huidige startersregeling kent een looptijd tot en met eind 2023.

Vorig jaar is de maximale koopprijs onder de Startersregeling verhoogd naar € 280.000, het maximale leenbedrag is hierbij verhoogd tot € 56.000 (20% van de maximale koopsom).

Met het huidige kredietplafond is er voldoende krediet beschikbaar om de regeling dit jaar voort te kunnen zetten. Beleidsinhoudelijk wordt voorgesteld om de regeling met vier jaar te verlengen, waarbij het kredietplafond met € 12 mln. wordt verhoogd – uitgaande van een provinciale bijdrage op 75%. De voorgestelde verhoging van het krediet is echter slechts voldoende voor één jaar. In de besluitvorming dienen de conclusies vanuit de Stec evaluatie te worden betrokken.

Conclusies Stec evaluatie

Samengevat luiden de conclusies uit de evaluatie zoals uitgevoerd door Stec als volgt:

- De Startersregeling heeft toegevoegde waarde gehad: er zijn 4.700 starters aan een woning geholpen;
- Het doelbereik van de Startersregeling is beperkt onder de huidige marktomstandigheden;
- Overweeg aanpassingen aan de regeling om de risico's voor starters (maar ook voor gemeente resp. provincie) te beperken;
- Ondersteun starters met betaalbare koop en middenhuur: combinaties denkbaar.

Deze conclusies worden toegelicht bij onderdeel 3.1. Uit de evaluatie blijkt dat het instrument van de starterslening onder de huidige omstandigheden een beperkt doelbereik heeft. De regeling is tot en met 2022 effectief gebleken, echter de woningmarkt bevindt zich op een kantelpunt. Woningprijzen dalen en de hypotheekrente is fors gestegen. Dit zijn geen ideale omstandigheden om een hogere hypotheek voor een woning af te sluiten. Stec ziet op de lange termijn wel toegevoegde waarde om de startersregeling voort te zetten maar adviseert de Provincie om na te denken over de inzet van een ander instrument. Stec brengt in de evaluatie de risico's van de starterslening voor zowel de starter als de Provincie in beeld. Het financieel advies is op deze evaluatie gebaseerd, alsmede op de vorig jaar reeds geformuleerde uitgangspunten in de GS nota ten aanzien van het verlagen van de provinciale bijdrage.

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 tijdelijke dekking van het restrisico door SVn), de prudente wijze van toetsing van leningaanvragen 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 onder voorwaarden** geadviseerd op de onderhavige aanvraag.

Het beleidsinhoudelijk voorstel in de nota is gebaseerd op de huidige provinciale bijdrage (75% versus 25% gemeenten), waarbij conform het financieel advies een risicoreserve wordt ingesteld. Het financieel advies ten aanzien van handhaving van de 75% provinciale bijdrage is negatief.

Onder de volgende voorwaarde kan een positief advies worden gegeven:

- De provinciale bijdrage wordt met ingang van 2024 beperkt tot maximaal 50% van de starterslening;

Vanwege de door Stec gesignaleerde toegenomen risico's van de regeling voor zowel starters als Provincie, de door SVn aangepaste voorwaarden eind 2022 en de gerealiseerde en verwachte defaults is op basis van de risico inschatting een risicoreserve van € 141.500 in te stellen;

De risicoconcentratie van de sector past binnen de vigerende kaders van SIS. Het rendement is relatief laag maar sluit aan bij het lage risicoprofiel. Er is sprake van een beperkt percentage defaults waarbij mede vanuit de evaluatie van Stec enige toename in defaults te verwachten is. De ingezette middelen zijn zeer langdurig gecommiteerd. De tijdelijke dekking van het restrisico¹ door SVn is een aandachtspunt. SVn beoordeelt ieder jaar opnieuw of het restrisico door hen wordt afgedekt, op basis van haar eigen vermogen. Voor 2023 heeft SVn per mail aangegeven dit restrisico af te dekken, voor de jaren daarna geeft SVn geen zekerheid. Op basis van het percentage wanbetalingen (2%) inclusief een verwachte toename hierin, alsmede de hoge mate van zekerstelling is een dotatie van € 141.500 aan de risicoreserve SiS vereist om de toegenomen risico's bij verlenging en verhoging van de regeling te dekken.

In de evaluatie van Stec is een doorrekening gemaakt van het revolverend karakter van de Startersregeling. Op dit moment is de regeling nog niet revolverend: de ontvangen aflossingen zijn niet voldoende om hiermee nieuwe verstrekkingen te kunnen financieren. Dit betekent dat bij besluit tot verlenging van de regeling met een jaar, er additionele provinciale middelen nodig zijn om nieuwe startersleningen te kunnen verstrekken. Ter vergelijking: in 2022 is voor het provinciale deel (75%) € 15,5 miljoen aan nieuwe startersleningen verstrekt, terwijl € 7,1 miljoen aan aflossing is ontvangen. Bij aanpassing van de provinciale bijdrage naar 50%, zal de regeling in 2026 revolverend zijn. Bij de huidige (hogere) provinciale bijdrage van 75% is dat vanaf 2028 het geval.

Een evenwichtige verdeling (50/50) tussen provinciale en gemeentelijke bijdrage zorgt er voor dat de regeling in lijn is met SIS 3.0 waarin de maximale provinciale financiering op 50% is gesteld. Tevens zorgt een gelijke provinciale en gemeentelijke bijdrage er voor dat de impact van de Startersregeling op de totale provinciale investeringsportefeuille vermindert. Dit sluit ook beter aan bij de landelijke trend: Provincie Limburg is namelijk de enige provincie die nog bijdraagt aan de Startersregeling. Andere provincies zetten in op alternatieve manieren om de starters te ondersteunen c.q. de woningbouw te stimuleren. Dit is een belangrijke kanttekening: bij het beleidsmatige voorstel om de startersregeling (wederom) te verlengen, wordt marginaal ingegaan op mogelijke alternatieven zoals geformuleerd door Stec of waarop in andere provincies wordt ingezet.

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.

¹ Restrisico: bij NHG hypotheek is er sprake van 10% eigen risico op verliezen, SVn neemt dit risico over en belast eventuele verliesdeclaraties niet door. SVn geeft in jaarverslag 2022 aan dit restrisico vooralsnog tot en met 2023 te continueren. De verliesdeclaraties op de combinatielening (die samen met de starterslening wordt verstrekt) bekostigt SVn eveneens tot en met 2023 uit haar eigen vermogen.

2. Achtergrond en aanleiding

De verordening 'Startersleningen Provincie Limburg' is door GS gewijzigd vastgesteld op 26 april 2022. PS hebben op 24 juni 2022 geen wensen en bedenkingen geuit om het kredietplafond met € 22 miljoen te verhogen naar € 82,3 miljoen. Van dit kredietplafond is medio augustus 2023 € 79,8 miljoen benut. Er is nog beperkt ruimte beschikbaar voor 2023. In geval van verlenging tot eind 2024 zijn additionele middelen nodig.

De Startersregeling is beleidsinhoudelijk gekoppeld aan het beleidskader Limburgse Agenda Wonen. Eind 2022 is een externe evaluatie van de Startersregeling uitgevoerd door Stec. Naar aanleiding van deze evaluatie wordt beleidsinhoudelijk aan GS voorgesteld om de regeling met een jaar te verlengen tot eind 2024 en het kredietplafond met € 12 miljoen te verhogen. Op de door Stec geschetste alternatieven voor de startersregeling wordt beleidsmatig summier ingegaan.

De werking van de regeling is sinds 2016 als volgt: gemeenten participeren voor 25% in iedere starterslening en Provincie Limburg voor 75%. Vóór 2016 participeerde het Rijk voor 50% in de starterslening, gemeente resp. provincies ieder 25%. Het Rijk is in 2016 uit de regeling gestapt. Andere provincies dragen inmiddels niet (meer) bij in de Startersregeling. De laatste provincie die de startersregeling aanbood, betrof Gelderland (50% cofinanciering). In voorjaar 2022 was het budget bij Provincie Gelderland uitgeput, en worden er geen nieuwe leningen meer verstrekt. Deze provincie overweegt momenteel om op een andere wijze een bijdrage te leveren om bijvoorbeeld betaalbare woningbouw te financieren. Andere provincies, zoals Provincie Overijssel tot 2015, hebben in het verleden een starterslening gehad, maar is het budget al eerder uitgeput. Hierbij speelde ook de vraag een rol in hoeverre een provincie mee moet werken aan het verschaffen van een extra lening aan starters boven op hun maximale hypotheek (risico op overkreditering).

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 is in totaal € 79,8 miljoen aan SVn beschikbaar gesteld ten behoeve van de verstrekking startersleningen. In de bijlage is een overzicht van de verstrekkingen per jaar opgenomen. 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 de afgelopen jaren gestegen zodat vanaf 2020 de beheerkosten van SVn wel ten laste van de renteopbrengsten worden gebracht. De bruto renteopbrengst bedroeg in 2022 € 617.638, de beheerkosten bedroegen € 238.725. Daarmee bedraagt de netto naar Provincie geboekte renteopbrengst € 380.913.

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 gewijzigde 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. SVn heeft per mail inmiddels laten weten het restrisico ook voor 2023 voor haar rekening te zullen nemen. Voor komende jaren zal SVn op basis van haar eigen vermogen ieder jaar opnieuw bezien of men deze afdekking zal voortzetten. Gelet op de actuele vermogenspositie van SVn (welke tot en met 2021 afnemend was vanwege verliezen) wordt de kans dat SVn deze dekking ook na 2023 zal voortzetten, op 50% ingeschat.

De voorgestelde verhoging van de kredietfaciliteit ad € 12 miljoen is beleidsinhoudelijk als volgt onderbouwd. Naar verwachting worden in 2024 circa 600 leningen verstrekt met een gemiddelde provinciale bijdrage van € 30.000 per lening. De totale provinciale bijdrage is daarmee € 18 miljoen, gebaseerd op 75% provinciale bijdrage. De totale aflossing in 2024 is naar verwachting € 6 miljoen. Het verschil tussen de verwachte aflossing en de benodigde provinciale bijdrage is € 12 miljoen.

3. Toelichting en onderbouwing advies

3.1. Publiek belang (stap 1 – menukaart)

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 koopwoningmarkt
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 2020-2023. Deze is vastgesteld door PS op 12 juni 2020, behorende bij het product 'Wonen in Limburg'.

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/>

Daarnaast wordt in de nota verwezen naar de ondertekening van de Woondeals met focus op nieuwbouw woningen.

Conclusie Stec evaluatie

Op verzoek van Provinciale Staten is eind vorig jaar een evaluatie door Stec uitgevoerd. Voor deze evaluatie heeft Stec zich gebaseerd op 2 hoofdvragen:

1. Wat is de toegevoegde waarde van de Startersregeling in Limburg, rekening houdend met de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt?
2. Welke aanpassingen, bij continuering van de regeling, geadviseerd om de Limburgse Startersregeling doeltreffender te maken?

Daarnaast zijn deelvragen geformuleerd. Deze gaan met name in op de efficiëntie van de Startersregeling, welke effectievere instrumenten er zijn om toetreding van starters op de koopwoningmarkt te stimuleren en welke gevolgen afschaffing van de Startersregeling zou hebben voor de starters en de woningmarkt.

Voor de beantwoording van de eerste hoofdvraag heeft Stec in de evaluatie stilgestaan bij de twee doelen die de Provincie beoogt te bereiken met de inzet van de startersregeling:

- Positie van starters op de Limburgse woningmarkt verbeteren, en
- Doorstroming op de (huur)woningmarkt verbeteren.

Samengevat luiden de conclusies uit de evaluatie zoals uitgevoerd door Stec als volgt:

- De Startersregeling heeft toegevoegde waarde gehad: er zijn 4.700 starters aan een woning geholpen;
- Het doelbereik van de Startersregeling is beperkt onder de huidige marktomstandigheden;
- Overweeg aanpassingen aan de regeling om de risico's voor starters (maar ook voor gemeente resp. Provincie) te beperken;
- Ondersteun starters met betaalbare koop en middenhuur: combinaties denkbaar.

Stec schat in dat het instrument van de startersregeling onder de huidige marktomstandigheden slechts een beperkt doelbereik heeft. De regeling is tot en met 2022 zeker effectief gebleken, echter de woningmarkt bevindt zich op een kantelpunt. Woningprijzen dalen en de hypotheekrente is fors gestegen. Dit zijn geen ideale omstandigheden om een hogere hypotheek voor een woning af te sluiten. Stec ziet op de lange termijn wel toegevoegde waarde om de startersregeling voort te zetten maar adviseert de Provincie om na te denken over de inzet van een ander instrument.

Stec heeft voor zowel de starter als de Provincie de risico's van de starterslening in beeld gebracht. Voor koopstarters zorgt de huidige neergaande markt voor toenemende risico's omdat de starterslening een extra lening is boven de maximale hypotheek. Voor de Provincie signaleert Stec een toenemend risico op wanbetalers, waardoor de Provincie een hogere risicoreservering zal moeten aanhouden. De impact voor de Provincie zal relatief beperkt zijn omdat de betalingsmoraliteit op hypothecaire leningen in Nederland hoog is.

Het beleidsmatig voorstel aan het college luidt om de startersregeling met vier jaar te verlengen waarbij het kredietplafond wordt verhoogd met het verwacht benodigde bedrag voor 2024. Voor toekomstige jaren zal alsnog een voorstel tot kredietverhoging moeten worden voorgelegd ter besluitvorming. In de nota wordt niet diepgaand ingegaan op de aanbeveling van Stec om te onderzoeken wat het meest effectieve (financiële) instrumentarium is om de doorstroom te bevorderen en woningzoekenden te ondersteunen in de aankoop van hun eerste huis. Hoewel Stec in haar evaluatie diverse, ook niet financiële instrumenten, heeft beschreven, komt dat in het voorstel niet expliciet terug (behoudens kort de Woondeals). Een alternatief instrument hoeft ook niet direct financieel van aard te zijn, maar kan – in lijn met andere provincies – ook meer beleidsmatig van aard zijn in samenwerking met gemeenten.

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 € 887 miljoen per ultimo 2022, past de voorgestelde kredietverhoging van € 12 miljoen naar € 94,3 miljoen nu nog binnen het maximum van 30% (= € 266,1 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 2022 € 259,8 miljoen (inclusief de voorliggende verhoging van het krediet startersregeling), ofwel ruim 29% van de investeringsportefeuille. Dit betekent dat er in de komende jaren vrijwel geen ruimte meer beschikbaar om het kredietplafond binnen de SiS kaders nog verder op te hogen. Indien deze 30% sectorgrens dan wordt overschreden, vereist dat tevens een PS besluit. Het beperken van de provinciale bijdrage naar 50% kan ervoor zorgen dat de 30% portefeuillegrens minder snel wordt overschreden.

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 (tijdelijke) 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 zeer beperkt. Ook het aantal achterstanden is vooralsnog beperkt: eind 2022 is bij circa 2% van de verstrekte leningen sprake van een (al dan niet tijdelijke) achterstand.

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 BB, een hoge zekerheidsstelling en de periodieke rapportage vanuit SVn is het profiel “Actief monitoren” van toepassing. Dit profiel levert met de marktconforme vergoeding op de leningen een redelijke maar beperkte bijdrage aan het rendement op de leningenportefeuille en daarmee aan de doelstelling om de koopkracht van het provinciaal vermogen in stand te houden. Het rendement is evenwel in vergelijking met de risicovrije uitzettingen via Schatkistbankieren (of decentrale overheden) op dit moment aan de lage kant. Vanuit rendementsoogpunt leveren de startersleningen momenteel dan ook geen extra rendement op voor de provinciale portefeuille.

Een 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 totale provinciale portefeuille 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 mits de voorwaarden ten aanzien van risicoreservering en verlaging van de provinciale bijdrage worden gevolgd. De risico-concentratie van de sector past nu nog binnen de vigerende kaders van SIS en het rendement is laag maar passend. Het committeren van middelen voor de zeer lange termijn is een aandachtspunt evenals het toenemend risico op wanbetaling, de aangepaste voorwaarden door SVn alsmede de onzekerheid rondom dekking van het restrisico door SVn.

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 volgens

de beleidsmatige analyse een passend 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% door derden. De Provincie verstrekt momenteel 75% van de starterslening, gemeenten dragen 25% bij. De starterslening wordt als extra lening verstrekt, in aanvulling op een bancaire lening. Om de provinciale bijdrage in lijn te brengen met het vigerend SIS kader, is als voorwaarde voor verlenging én ophoging van de startersregeling opgenomen dat de provinciale bijdrage naar maximaal 50% wordt bijgesteld. Zoals toegelicht bij onderdeel 2 bedroeg de provinciale bijdrage (net als de gemeentelijke bijdrage) voorheen 25% en droeg het Rijk tot 2016 50% bij.

Inbreng van eigen vermogen is bij de startersleningen niet van toepassing. Hoewel SIS 3.0 uitgaat van minimaal 10% eigen bijdrage van een initiatiefnemer, is dit criterium bij de startersregeling vanaf het aanvang van de regeling niet gehanteerd omdat dit niet paste binnen de (landelijke) regeling.

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 beperkt aantal leningen uiteindelijk sprake is van default. Uit de laatste kwartaalrapportage (Q4 2022) blijkt dat bij ongeveer 2% van de verstrekte leningen sprake is van een (tijdelijke) achterstand. Met name starters uit 2018 hebben achterstanden. Voor de Provincie en de deelnemende gemeente leidt een default vooralsnog niet tot een verlies (afwaardering) vanwege dekking vanuit NHG (90%) en de aanvullende 10% dekking van SVn. Zoals hiervoor toegelicht, bepaalt SVn van jaar tot jaar of zij dit restrisico nog kan afdekken, in relatie tot haar vermogenspositie. Gezien de verliezen tot en met 2021 was de eigen vermogenspositie van SVn afgelopen jaren verslechterd, in 2022 heeft SVn een positief resultaat laten zien. De kans dat deze afdekking door SVn komende jaren wordt voortgezet, is op 50% ingeschat, mede gelet op de aangescherpte voorwaarden vanuit AFM die het risico op defaults kunnen verhogen.

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. Vanuit de

evaluatie zoals uitgevoerd door Stec blijkt evenwel dat het aantal wanbetalers naar verwachting (licht) zal toenemen.

Banken verstrekken zelf geen startersleningen. De regeling is bij SVn ondergebracht. Hieruit blijkt dat er sprake is van een zekere mate van marktfalen voor de starterslening die bovenop de maximaal bancaire te verstrekken lening komt.

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 vooralsnog tot eind 2023 voor het restrisico (10%) garant gesteld. Gelet op de vermogenspositie van SVn in combinatie met de aangescherpte voorwaarden eind 2022 is de kans aanwezig dat deze garantstelling vanuit SVn op enig moment niet meer zal worden voortgezet. Ultimo 2022 bedraagt de eigen vermogenspositie van SVn € 63 miljoen hetgeen als toereikend wordt ingeschat. Daarbij is rekening te houden dat SVn tot en met 2021 verlieslatend was, hetgeen ten koste is gegaan van het vermogen. Bovendien is het vermogen van SVn ook nodig voor afdekking van verliesdeclaraties op de combinatielening en worden de SVn Plusleningen en een aantal Verzilverleningen hieruit gefinancierd. Bij het advies omtrent de in te stellen risicoreservering is rekening gehouden met deze inschatting.

Uit het jaarverslag 2022 blijkt met betrekking tot de landelijke portefeuille van alle verstrekte startersleningen dat in 2022 geen woningen (2021: 4) met verlies zijn verkocht. Dit is uiteraard een positieve ontwikkeling. Het totaal aantal startersleningen is afgenomen ten opzichte van 2021 (totaal 21.856). Hoewel er in 2022 2% meer startersleningen werden verstrekt dan in 2021, is het totaal aantal leningen teruggelopen door aflossing van bestaande leningen. Daarnaast is op landelijk niveau bij 140 leningen sprake van een betalingsachterstand van 3 maanden of meer.

Beoordeling betalingscapaciteit leningnemers na verstrekking lening – provinciale portefeuille

Uit de 4^e kwartaalrapportage 2022 van SVn blijkt dat sinds de start van de regeling gemiddeld 87,4% starters na het eerste hertoetsingsmoment (3 jaar na ingang van de starterslening) rente en aflossing volledig betaalt (of lening al heeft afgelost). Gemiddeld 5,8% betaalt vanaf 1^e toetsingsmoment gedeeltelijk of geheel rente, 6,8% 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 98,7% de volledige termijn betaalt dan wel de lening heeft afgelost, 1,3% kan geen of slechts gedeeltelijk rente en/of aflossing betalen. Inmiddels is ook het 4^e toetsmoment verstreken voor 1.978 leningen: daarvan is 99,6% afgelost en een zeer beperkt deel kan ook na 15 jaar nog geen rente en aflossing betalen (7 leningen). Bovenstaande betreft dus de ontwikkeling in de Limburgse portefeuille van startersleningen.

Uit het jaarverslag 2022 van SVn is de landelijke ontwikkeling af te leiden op basis van langjarige gemiddelden. Op 21.856 totaal verstrekte startersleningen is bij het eerste toetsmoment (na 3 jaar) bij

69% van de eigenaren sprake van voldoende financiële draagkracht om rente en aflossing te betalen en heeft 12% de lening reeds volledig afgelost vóór het eerste toetsmoment. Van de resterende 19% betaalt 10% (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 verstreken. Van die leningen is op landelijk niveau 82% reeds volledig afgelost maar heeft 3% nog 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, redelijk beperkt. Vanuit NHG is 90% van de lening in geval van default gedekt, daarnaast dekt SVn vooralsnog het restrisico van 10%. Eerder was het zo dat na einde looptijd (na 30 jaar) de starterslening opeisbaar werd indien de lening dan nog niet zou zijn afgelost vanwege tussentijdse verkoop of anderszins. Door de aanpassing van de voorwaarden eind 2022 (vanuit SVn) is een restantschuld na 30 jaar echter niet langer opeisbaar. De lening wordt in dat geval renteloos en aflossingsvrij voortgezet. SVn kan dus niet meer tot opeising van de lening overgaan, waardoor de lening op dat moment in default gaat en er ook geen rente meer wordt ontvangen door Provincie (en gemeenten). Het is op dit moment nog onduidelijk in hoeverre een dergelijke default door NHG resp. vanuit SVn wordt gedekt. Hoewel het aantal leningen waarop na 15 jaar nog steeds geen rente en aflossing wordt betaald, voor Limburg op dit moment beperkt is (7 leningen), kan dit op termijn dus leiden tot meer defaults die niet onder de NHG dekking vallen.

De andere voorwaarden die SVn eind 2022, op verzoek van ACM, heeft doorgevoerd, luiden als volgt:

- In geval van hertoetsing wordt de betaalbaarheid voor de leningnemer getoetst op basis van alle kredieten die leningnemer op het moment van hertoetsing heeft. Voorheen werd door SVn alleen getoetst op nieuwe leningen die waren aangegaan ná het afsluiten van de starterslening. Dit levert eveneens een risicoverzwaren op voor de Provincie en mogelijk een lager rendement dan verwacht omdat op basis van deze aanpassing een starter eerder in aanmerking komt voor uitstel van aflossing en/of rente omdat bij hertoetsing alle kredieten (in plaats van alleen nieuwe kredieten) worden betrokken.
- In geval van hertoetsing wordt alleen nog getoetst op basis van het inkomen van de initiële aanvrager, niet meer op het partner inkomen. Ook deze aanpassing zorgt voor een hoger risico voor de Provincie (en gemeenten): een starter komt op basis van één inkomen eerder in aanmerking voor uitstel van aflossing en/of rente dan op basis van twee inkomens.

Het risicoprofiel van de startersleningen blijft relatief laag op basis van bovenstaande analyse. Met de kanttekening dat de aangepaste voorwaarden door SVn en de verwachte toename van wanbetalers kunnen zorgen voor een groter risico in de komende jaren.

Risico analyse verlenging starterslening en verhoging kredietplafond

De verlenging van de Startersregeling en ophoging van het kredietplafond met € 12 miljoen leidt tot een beperkte verhoging van het risicoprofiel van de startersleningen voor de Provincie Limburg. In tegenstelling tot de vorige ophogingen, waarbij geen risicoreserve was ingesteld, geeft de analyse van onderstaande punten nu aanleiding tot het advies om een risicoreserve in te stellen:

- De zekerheden blijven op een hoog niveau en gelet op het beperkte default percentage is de kans op default (PD²) laag maar niet 0. SVn dekt nu nog het restrisico van 10% af, maar garanties voor de komende jaren worden niet gegeven. Dit geldt eveneens voor het risico in geval van verliesdeclaraties (100% op de combinatielening. Deze lening valt niet onder de NHG dekking.
- SVn heeft eind 2022 de voorwaarden van de startersregeling op 3 onderdelen aangepast (zie hiervoor), op verzoek van de AFM. De gewijzigde voorwaarden zorgen voor een verzwaren van het risicoprofiel van de Provincie (en gemeenten).

² PD = probability of default, ofwel kans op wanbetaling

- Uit de evaluatie van Stec blijkt dat komende periode een toename in aantal wanbetalingen te verwachten is. Eind 2022 was het percentage wanbetalers nog relatief beperkt, nl. 2% van de verstrekte leningen. Bij de in te stellen risicoreservering is rekening gehouden met een beperkt hoger percentage van defaults (3%) gelet op de risico's zoals benoemd in het Stec rapport.

Risico overkreditering – risico voor starter

Landelijk is vanuit de toezichthouder AFM en ook de DNB 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 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 vooralsnog beperkt.

Uit bovenstaande analyse volgt dat voor de Startersregeling een risicoreserve is in te stellen van € 141.500 om de toegenomen risico's omtrent de startersleningen af te dekken. Ten opzichte van het verhoogde kredietplafond ad € 94,3 miljoen bedraagt de risicodekking 0,15%.

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 wordt 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 2022 blijkt dat 41,8% van de leningnemers de lening inmiddels volledig heeft afgelost en dat 58% regulier rente én aflossing voldoet na 4 ^e toetsingsmoment terwijl 0,15% (7 leningen) ook na 15 jaar nog geen rente en/of aflossing kan betalen.. Dit inzicht wordt periodiek gemonitord om een 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 direct tot een default hoewel de lening op basis van de recent aangepaste voorwaarden door SVn niet langer opeisbaar is. De looptijd van de starterslening is 30 jaar. Mocht na afloop van deze periode de lening nog niet zijn afgelost vanwege tussentijdse verkoop of bijvoorbeeld overlijden, dan loopt de lening renteloos en aflossingsvrij door. De lening gaat dan in default hetgeen niet wordt gedekt vanuit NHG (of SVn garantie). Voor deze risicoverzwaren wordt geadviseerd een risicoreserve in te stellen.

SVn dekt 10% restrisico niet meer vanaf 2023	SVn laat jaarlijks na interne besluitvorming aan de deelnemers van de startersleningen weten of de dekking van het 10% restrisico nogmaals wordt verlengd. Dit geldt ook voor het risico in geval van verliesdeclaraties bij de combinatielening (100%). De kans dat SVn dit restrisico niet langer voor haar rekening kan of wil nemen, wordt op 50% ingeschat. Hierbij wordt ook de eigen vermogenspositie van SVn betrokken. Het vermogen van SVn is tot en met 2021 gedaald vanwege negatieve resultaten. In 2022 heeft SVn een positief resultaat geboekt. Daarnaast dekt SVn vanuit deze vermogenspositie nog andere risico's van andere instrumenten af. Het risico van de startersleningen wordt tevens jaarlijks beoordeeld aan de hand van de jaarstukken van SVn bij de integrale analyse van de 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 eind 2023, waarbij SVn deze dekking jaarlijks kan besluiten in te trekken dan wel te verlengen. In geval van het niet langer afdekking van het risico vanuit SVn ligt het restrisico van de starterslening voor 75% bij de Provincie en 25% bij gemeenten, uitgaande van de vanuit beleid voorgestelde provinciale bijdrage. Voor de combinatielening ligt het risico in geval van het stoppen van de dekking vanuit SVn geheel bij de Provincie resp. gemeenten.

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 in geval van verlenging van de regeling een risicoreservering in te stellen van € 141.500, gebaseerd op een rating van BB (2%) en hoge mate van zekerheid (PD 5%).

Bij de verhoging en verlenging vorig jaar is reeds gemeld dat het instellen van een risicoreserve aan de orde kan zijn, mede afhankelijk van de wijze waarop het afdekken van 10% restrisico vanuit SVn in komende jaren wordt vormgegeven. In combinatie met de verwachting dat het aantal defaults in komende periode kan gaan toenemen, alsmede de gewijzigde voorwaarden door SVn eind 2022, is reden dat een risicoreserve nu aan de orde is.

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, met uitzondering van de door SVn gewijzigde voorwaarden eind 2022 (zie hiervoor).

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 redelijk 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 'Leefbare steden en dorpen', specifiek onder product 5.1.2 'Toekomstbestendige woonruimte'. 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):

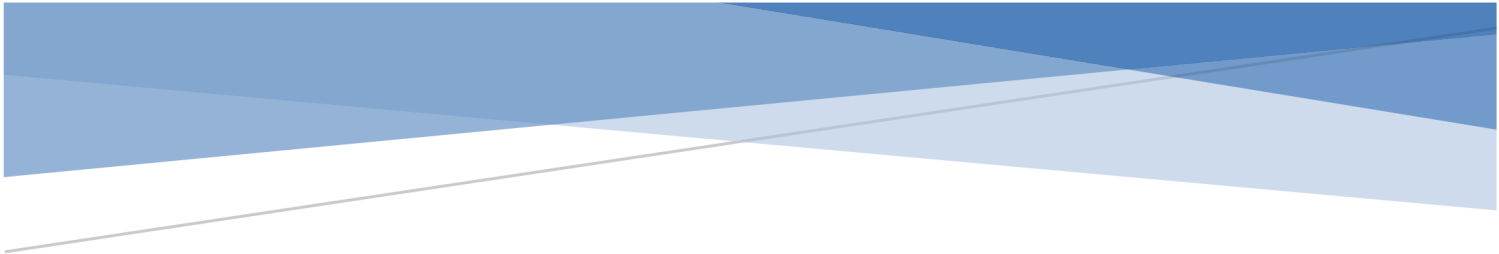
1. zonder risico geen financieel rendement
2. risicodiversificatie essentieel
3. kostenbewust en zoeken naar toegevoegde waarde
4. lange termijn horizon
5. goede processen
6. deskundigheid
7. integrale benadering gebaseerd op beleid en publiek belang
8. goed bestuur en maatschappelijk verantwoord ondernemen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

Bijlage overzicht verstrekte bedragen aan SVn

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
2022	€ 576.754,93
2022	€ 500.000,00
2022	€ 7.000.000,00
2022	€ 5.000.000,00
2023	€ 7.000.000,00
Totaal	€ 79.800.000,00



WELKE ALTERNATIEVE INSTRUMENTEN ZIJN ER VOOR DE STARTERSLENINGEN?

Uitwerking toezegging 9312

‘Gedeputeerde Theuns zegt toe te onderzoeken welke alternatieve instrumenten er zijn voor de Startersleningen en hoe die in Limburg ingezet kunnen worden (in plaats van of aanvullend op de Startersleningen). De staten ontvangen uiterlijk Q4 2024 een voorstel van GS.’

Inhoud

Hoofdstuk 1 - Inleiding	3
1. Aanleiding	3
2. Provinciaal beleid	3
3. Achtergrond	3
Hoofdstuk 2 – Omschrijving van de doelgroep	4
1. Doelgroep	4
2. Koopstarters	5
Hoofdstuk 3 - Uitwerking instrumenten	6
1. Inleiding	6
2. Archetypes instrumenten	6
3. Koopinstrumenten	7
3.1. KoopGarant.....	7
3.2. Slimmer Kopen.....	8
3.3. Koopstart.....	9
3.4. Kopen naar Wens	10
3.5. KoopSmarter	10
4. Erfpachtinstrumenten	11
4.1. Duokoop.....	11
5. Mengvormen koop- en erfpachtinstrument	12
5.1. Betaalbaar Kopen Zaanstad	12
6. Financieringsinstrument voor starters	13
6.1. Starterslening.....	13
7. Huren met vermogensopbouw en/of koopoptie	14
7.1. KoLat: Koop Later	14
7.2. Hamsterhuren	15
7.3. Cokopen.....	15
8. Conclusie	16
9. Reflectie en conclusies gemeenten	17
Hoofdstuk 4 - Propositie duurzaam betaalbare koop	19

1.	Wat houdt deze propositie in?	19
2.	Wat zou de een eventuele rol van de Provincie Limburg kunnen zijn?	19
3.	Wat zou de eventuele rol van SVn kunnen zijn?	19
4.	Conclusie	20
Hoofdstuk 5 - Benchmark provincies		21
1.	Andere provincies bieden geen Starterslening (meer) aan: focus op nieuwbouw	21
2.	Provincie Gelderland	21
3.	Online kennismaking Provincie Gelderland	21
4.	Provincie Overijssel	22
5.	Provincie Utrecht	22
Hoofdstuk 6 - Conclusies		24
1.	Provincies	24
2.	Gemeenten	24
3.	Starters	24
4.	Conclusie	25
Bijlage 1 - Notulen oriëntatiegesprek gemeenten		26

Hoofdstuk 1 - Inleiding

In hoofdstuk 1 wordt beknopt de aanleiding van dit adviesrapport, aanhaking met het provinciaal beleid en de achtergrond van de Startersleningen beschreven.

1. Aanleiding

In 2022 is door Stec Groep middels een onderzoek het instrument Startersleningen geëvalueerd met input van verschillende Limburgse gemeenten.

Deze evaluatie vormde de basis voor het al dan wel of niet verlengen van de Startersleningen en het honoreren van de nieuwe provinciale kredietfaciliteit.

Provinciale Staten hebben de kredietaanvraag (ter hoogte van € 12 miljoen) voor 2023 gehonoreerd en de looptijd van de Startersleningen is verlengd t/m 31-12-2027. Daarnaast is er tijdens de commissievergadering LEO van 13 oktober 2023 door gedeputeerde Theuns toegezegd: 'te onderzoeken welke alternatieve instrumenten er zijn voor de Startersleningen en hoe die in Limburg ingezet kunnen worden (in plaats van of aanvullend op de Startersleningen)'¹.

Provinciale Staten ontvangen uiterlijk Q4 2024 een voorstel van GS.

2. Provinciaal beleid

In het coalitieakkoord 'Elke Limburger telt!' wordt benadrukt dat we moeten werken aan huisvesting voor inwoners in alle levensfasen, waarbij bijzondere groepen zoals starters, om specifieke aandacht vragen.

Ook in de Woondeal Limburg worden starters benoemd als een aandachtsgroep waarvoor voldoende woningen beschikbaar dienen te zijn. De Startersleningen is een instrument dat als doel heeft om starters financieel te helpen bij hun eerste stap op de koopwoningmarkt en de doorstroming op de huurwoningmarkt te stimuleren. De Startersleningen maakt beleidsinhoudelijk deel uit van het beleidskader Leefbare Steden en Dorpen.

3. Achtergrond

De Startersleningen is beleidsmatig een succesvolle regeling. Het voornaamste doel van de Startersleningen is het verbeteren van de positie van de starters op de Limburgse woningmarkt.

De Startersleningen hebben tot nu toe meer dan 5.500 starters geholpen om het gewenste huis te kunnen kopen. Het hoge aantal leningen in 2022 en 2023 laat zien dat de vraag naar de lening vanuit starters onverminderd groot is. In de externe evaluatie van de Startersleningen uit 2022, concludeerde Stec Groep² dat er sprake was van een kentering op de woningmarkt. Huizenprijzen leken te dalen en de hypotheekrente steeg fors. De risico's zouden kunnen zorgen voor waardeverlies of hoge restschulden. Ondanks de risico's die dit met zich mee bracht adviseerde Stec Groep om de huidige Startersleningen te behouden.

Uit de voortgangsrapportage van 2023 blijkt dat de voorspellingen van Stec Groep over de woningmarkt niet zijn uitgekomen:

- In 2023 zijn een record aantal van 799 Startersleningen verstrekt;
- De prijzen van bestaande koopwoningen hebben begin 2023 een correctie ondergaan maar stijgen nu weer. Waardoor ze op hetzelfde niveau zitten als 2022. De prijzen blijven hoog door de krapte op de woningmarkt.

¹ <https://limburg.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/c46be2e1-4913-4ee2-a40b-f33f86c65f9d>

² Stec Groep (2022), Evaluatie van de regeling: 'Startersleningen Provincie Limburg 2022' (Nr.1). Stec Groep. Geraadpleegd op 6 mei 2024, https://www.limburg.nl/publish/pages/1002/evaluatie_startersleningen_provincie_limburg_2022.pdf

Hoofdstuk 2 – Omschrijving van de doelgroep

In hoofdstuk 2 zal de doelgroep nader worden beschreven aan de hand van de bronnen.

1. Doelgroep

Momenteel wordt de Starterslening ingezet voor het bereikbaar maken van woningen voor koopstarters en het verbeteren van de positie van koopstarters (wordt verderop in de tekst beschreven als starters) op de Limburgse woningmarkt.

De starter zoals deze wordt bedoeld in de Provinciale verordening 'Startersleningen' is de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins.³

In de evaluatie van Stec Groep wordt beschreven dat de Starterslening tot nu toe zeker een toegevoegde waarde biedt voor de doelgroep: starters. Daarbij is het doel van de Starterslening tweeledig:

1. De Starterslening is om starters bij de aankoop van een woning in Limburg financieel te ondersteunen. Zo zijn er tot 2022 al 4.700 starters aan een woning geholpen. Dit aantal is sindsdien alleen maar toegenomen. De starter krijgt een lening ter overbrugging van het verschil van aankoopkosten van een woning en het bedrag (hypotheek) dat de starter op basis van het huidige inkomen maximaal kan lenen volgens de normen van de nationale hypotheekgarantie (NHG). Hierdoor kan de starter een woning kopen die zonder Starterslening niet bereikbaar zou zijn.
➔ Doelbereik: ten aanzien van dit doel concluderen we dat er met behulp van de Starterslening vanaf 2007 circa 4.700 starters aan een woning geholpen zijn. Zo'n 35% van de starters had anders niet kunnen verhuizen, op basis van de enquête. Nog eens 17% had zonder Starterslening de keuze gemaakt voor een huurwoning. Daarnaast is met behulp van de Starterslening 14% van de koopwoningmarkt extra bereikbaar voor starters, uitgaande van de maximale koopsom en leenbedrag (28% tot € 280.000 in plaats van 12% tot € 224.000).
2. De Startersregeling heeft als doel om de stagnatie op de Limburgse woningmarkt te doorbreken en doorstroming te verbeteren. Dit omdat deze stagnatie in Limburg al enkele jaren een probleem vormt, onder andere door stijging van de huizenprijzen, de economische terugval daarna en de stijgende bijkomende kosten bij de aanschaf van een woning. Recentelijk zijn de doorstromingskansen verder verslechterd door toegenomen druk op de woningmarkt. Hierdoor neemt de financiële bereikbaarheid van de Limburgse huur- en koopwoningmarkt af, zeker voor starters en mensen met lage en midden inkomens.⁴

³ [Verordening Startersleningen Provincie Limburg | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

⁴ Stec Groep (2022), Evaluatie van de regeling: 'Startersleningen Provincie Limburg 2022' (Nr.1). Stec Groep. Geraadpleegd op 6 mei 2024, https://www.limburg.nl/publish/pages/1002/evaluatie_startersleningen_provincie_limburg_2022.pdf

Volgens de handreiking van RIGO⁵ is het belangrijk om bij de afbakening van de doelgroep 'koopstarters' te kijken naar het inkomensniveau en huishoudenssamenstelling. Zo worden er enkele voorbeelden gegeven om de doelgroep te definiëren. Daarbij zijn allereerst het inkomensniveau en huishoudenssamenstelling relevant. Volgens de handreiking van RIGO worden enkele voorbeelden gegeven om de doelgroep te definiëren:

- De middeninkomens tussen € 40.000 tot € 55.000 (circa 1,5x modaal in 2022), omgerekend is dat tussen € 2.100 en € 2.900 netto per maand. Deze groep heeft geen toegang tot de sociale huursector en heeft veelal te weinig inkomen voor een koopwoning.
- Essentiële beroepen zoals agenten, zorgwerkers en leerkrachten.

Huishoudenssamenstelling ook zinvol om naar te kijken want dit hangt sterk samen met de woonwensen.

2. Koopstarters

De handreiking van RIGO: "Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters: een handreiking aan gemeenten" is ontstaan vanuit de groeiende problematiek van middeninkomens op de woningmarkt. Zij hebben veelal weinig keuze op de woningmarkt, omdat zij een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning, terwijl particuliere huurwoningen en koopwoningen veelal buiten hun financiële bereik vallen. Het is een probleem dat al eerder is benoemd, maar juist door de versnelde prijsstijgingen van de afgelopen jaren is onbereikbaarheid van de koopwoning voor veel starters alleen maar groter geworden. Ook de recente prijsdaling op de koopwoningmarkt betekent niet dat de financiële bereikbaarheid voor koopstarters toeneemt, want de hypotheekrente is gestegen. Gemeenten erkennen de urgentie en zoeken naar mogelijkheden om de stap naar de koopwoningmarkt mogelijk te maken. Er zijn meerdere speciale instrumenten die de bereikbaarheid van een koopwoning kunnen vergroten, maar juist de diversiteit van het aanbod bemoeilijkt een keuze.⁶

⁵ Dol, K., Slagt, R., Kranenborg, P. (2023) Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters: handreiking voor gemeenten (Nr.1) RIGO Research en Advies Woon- werk- leefomgeving. Geraadpleegd op 6 mei 2023, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/01/30/afwegingskader-instrumenten-betalbare-koop-voor-starters>

⁶ Dol, K., Slagt, R., Kranenborg, P. (2023) Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters: handreiking voor gemeenten (Nr.1) RIGO Research en Advies Woon- werk- leefomgeving. Geraadpleegd op 6 mei 2023, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/01/30/afwegingskader-instrumenten-betalbare-koop-voor-starters>

Hoofdstuk 3 - Uitwerking instrumenten

In dit hoofdstuk worden enkele instrumenten die binnen de vijf archetypes vallen nader omschreven en schematisch per stakeholder de voor- en nadelen weergegeven. Doel is om de verschillen tussen enkele in de praktijk gebruikte instrumenten te duiden. De selectie van de gepresenteerde instrumenten had als criteria dat het belangrijke instrumenten zijn die lang bestaan en tevens bekend zijn. Daarnaast zijn de geselecteerde instrumenten qua werking representatief voor de verschillende archetypes. Verder zijn er een paar nieuwe (of nog in ontwikkeling zijnde) instrumenten geselecteerd, met als belangrijkste criterium dat ze een werking-systematiek hebben die verschilt van reeds bestaande instrumenten. De input hiervoor is gehaald uit het Evaluatierapport van Stec Groep uit 2022⁷ opgesteld voor de Provincie Limburg en het Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters van RIGO⁸ in deze handreiking vinden gemeenten instrumenten die helpen bij het realiseren van betaalbare koopwoningen voor starters.

1. Inleiding

Als blijkt dat er geen of zeer weinig bereikbare koopwoningen beschikbaar zijn binnen de gemeente, dan volgt de eerste verkenning van de instrumenten. Hoe werken deze instrumenten en in welke mate maakt elk afzonderlijk instrument de woning bereikbaarder voor de middeninkomens? Mogelijk blijven in de duurste woningmarkten met de inzet van bepaalde instrumenten koopwoningen alsnog onbereikbaar voor middeninkomens. Dit hoofdstuk geeft verder een overzicht van de mogelijkheden die de verschillende instrumenten voor betaalbare koop bieden. De instrumenten worden in dit hoofdstuk toegelicht aan de hand van een vijftal archetypes; nagenoeg alle instrumenten zijn in een van deze archetypes te passen. Allereerst is het zinvol dat men zich op de hoogte stelt van de algemene werking van de instrumenten. Dit leidt mogelijk al tot een eerste idee over het archetype dat past bij de wensen van de gemeente.

2. Archetypes instrumenten

Er zijn meerdere instrumenten om een koopwoning financieel bereikbaarder te maken voor koopstarters. Voor de overzichtelijkheid is daarom een categorisering gemaakt naar vijf archetypes. De instrumenten die onder zo'n archetype vallen, hebben op hoofdlijn dezelfde systematiek. Vooraf is het goed te weten dat een instrument woning gebonden of persoonsgebonden kan worden ingezet. Verreweg de meeste instrumenten worden ingezet door partijen die woningen te koop aanbieden. We spreken dan over een woning gebonden toepassing van het instrument. Bij sommige instrumenten kan de koopstarter zelf een woning uitkiezen en deze dan financieel bereikbaar maken met dat instrument. Voorbeelden hiervan zijn de Starterslening en Duokoop (zie omschrijvingen deze instrumenten in de bijlage). We spreken dan over persoonsgebonden toepassing van een instrument. In het kort:

- Persoonsgebonden (koopstarter zoekt zelf woning en zet instrument in)
- Woninggebonden (koopstarter afhankelijk van woningaanbod onder instrument)

Vier van de onderscheiden archetypes hebben als doel de koopwoning bereikbaarder te maken voor huishoudens die op basis van hun maximale leencapaciteit geen geschikte woning kunnen kopen. Het vijfde archetype betreft instrumenten voor een doelgroep huurders die dan een hypotheek kunnen

⁷ Stec Groep (2022), Evaluatie van de regeling: 'Startersleningen Provincie Limburg 2022' (Nr.1). Stec Groep. Geraadpleegd op 6 mei 2024, https://www.limburg.nl/publish/pages/1002/evaluatie_startersleningen_provincie_limburg_2022.pdf

⁸ Dol, K., Slagt, R., Kranenborg, P. (2023) Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters: handreiking voor gemeenten (Nr.1) RIGO Research en Advies Woon- werk- leefomgeving. Geraadpleegd op 6 mei 2023, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/01/30/afwegingskader-instrumenten-betalbare-koop-voor-starters>

komen, maar wel vermogen willen opbouwen via de woning. Deze worden in dit hoofdstuk nader uitgewerkt.

3. Koopinstrumenten

3.1. KoopGarant

Bij KoopGarant koopt de koper een woning met korting op de marktwaarde, de koperskorting, die minimaal 10% en maximaal 50% bedraagt. De koper is verplicht zelf in de woning te wonen. Bij verhuizing moet de woning terug verkocht worden aan de oorspronkelijke aanbieder, vaak een woningcorporatie, die verplicht is de woning binnen drie maanden terug te kopen.

De terugkoopprijs bestaat uit de oorspronkelijke koopsom plus of min een aandeel in de waardeontwikkeling, volgens een Fair Value verhouding van 1:1,5. Dit betekent dat bij een 20% koperskorting de aanbieder 30% van de waardeontwikkeling ontvangt. Het aandeel van de aanbieder mag niet hoger zijn dan 50%.

KoopGarant wordt voornamelijk door woningcorporaties gebruikt voor bestaande en nieuwbouwwoningen, om een revolverende voorraad betaalbare koopwoningen te creëren.

Teruggekochte woningen kunnen opnieuw worden verkocht met KoopGarant, terugkeren in de huurvoorraad, of op de gewone markt worden verkocht.

De erfpachtconstructie bij KoopGarant zorgt ervoor dat de gemeente of provincie betrokken blijft als eigenaar, wat voorkomt dat de woning zomaar verkocht kan worden. Bij toekomstige verkoop delen koper en verkoper in de waardeontwikkeling. Dit systeem helpt om woningen langdurig betaalbaar te houden en voorkomt hoge restschulden, aangezien de uitgestelde betaling pas bij terugkoop wordt verrekend.

De voor- en nadelen per stakeholder zijn uitgewerkt in onderstaand overzicht (figuur 3.1):

Stakeholder	Voordelen	Nadelen
Provincie	- Een robuuste eigendomsvorm (verwijst naar een eigendomsstructuur die duurzaam en bestand is tegen verschillende vormen van economische, sociale en juridische veranderingen).	- Vereist een forse investering (wel met relatief laag risicoprofiel).
Gemeente	- Betaalbare woningen voor doelgroep bereikbaar; - Door terugkopen van de woning blijft deze in betaalbare segment; - Zelfbewoningsplicht draagt bij aan woningbezit.	- Dienen een fonds op te richten voor koopgarantwoningen; - Veel inzet nodig voor terugkoop van woningen om deze in betaalbare segment te behouden.
Starter	- Betaalbaarheid door lagere koopprijs; - Vermogensopbouw door aflossing en waardestijging; - NHG goedgekeurde constructie.	- Remmende werking bij negatieve waardeontwikkeling; - Er kan onenigheid ontstaan over de transactiewaarde.

Figuur 3.1

3.2. Slimmer Kopen

Qua systematiek heeft Slimmer Kopen grote gelijkenis met KoopGarant. Het grote verschil is dat onder Slimmer Kopen een terugkooprecht geldt in plaats van een terugkoopplicht. Indien er niet wordt teruggekocht dan wordt de woning op de vrije markt verkocht en vindt een afrekening plaats van de verleende korting en de waardedeling.

Vanaf 1 september 2021 geldt 'Slimmer Kopen The Next Step' bij Trudo, waarbij het bereik van het instrument is uitgebreid tot woningen met een marktwaarde tot € 5 00.000. De reden waarom Trudo zich met Slimmer Kopen®: The Next Step ook expliciet op middeninkomens richt is tweeledig:

- 1) ook middeninkomens hebben moeite om een passende en betaalbare woning te vinden in de huidige woningmarkt.
- 2) hiermee wordt doorstroming van middeninkomens uit sociale huur- en koopwoningen gestimuleerd, zodat deze weer kunnen worden verhuurd of verkocht aan mensen met een bescheiden inkomen.

Men kan tot hooguit 50% van de marktwaarde kopen, waarbij de waardedeling in principe 1,5 maal het kortingspercentage bedraagt (conform het Fair Value model), maar wordt afgetopt op 50%. Er is ruimte voor de koper om zelf de korting te bepalen, maar deze is altijd minimaal 10% en heeft een maximum bij een bepaald inkomen. Trudo hanteert namelijk een systeem waarbij het kortingspercentage afhankelijk is van het inkomen van de koper en de marktwaarde van de woning. Andere aanbieders hanteren een eigen beleid met betrekking tot de kortingspercentages. In de praktijk heeft de aanbieder van Slimmer Kopen hetzelfde doel als KoopGarant, namelijk een portefeuille van woningen die bij een doorverhuizing van de eigenaar-bewoner weer wordt teruggekocht en opnieuw onder de marktwaarde worden aangeboden aan een koopstarter. Aanbieders van Slimmer Kopen maken in de meeste gevallen gebruik van het terugkooprecht. Slimmer Kopen biedt echter de mogelijkheid om van de terugkoop af te zien of de Slimmer Kopen voorwaarden af te laten kopen door de eigenaar. In die gevallen vindt er altijd een afrekening plaats, zoals ook het geval is wanneer de woning wel wordt teruggekocht.⁹

De voor- en nadelen per stakeholder zijn uitgewerkt in onderstaand overzicht (figuur 3.2):

Stakeholder	Voordelen	Nadelen
Provincie	- Kan bijdrage leveren aan provinciale doel voor betaalbare woningvoorraad.	- Afhankelijk van samenwerking met gemeenten of ontwikkelaars, hierdoor beperkte directe invloed.
Gemeente	- -beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen neemt toe.	- Risico dat woningen na doorverkoop niet 'betaalbaar' blijven.
Starter	- Door korting een lagere koopprijs voor de starter; - Vermogensopbouw bij verkoop.	- Bij verkoop van de woning dient men de korting terug te betalen; - Waardeontwikkeling is ook deels voor ontwikkelaar of gemeente.

Figuur 3.2

⁹ Dol, K., Slagt, R., Kranenborg, P. (2023) Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters: handreiking voor gemeenten (Nr.1) RIGO Research en Advies Woon- werk- leefomgeving. Geraadpleegd op 6 mei 2023, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/01/30/afwegingskader-instrumenten-betalbare-koop-voor-starters>

3.3. Koopstart

KoopStart is vergelijkbaar met KoopGarant, waarbij de koper een woning tegen een lagere prijs dan de marktwaarde koopt, de zogenaamde koperskorting. Dit wordt voornamelijk toegepast door projectontwikkelaars en woningcorporaties voor nieuwbouwwoningen. Het systeem is in basis eenmalig, maar kan een tijdelijk terugkooprecht bevatten om de woning langer betaalbaar te houden. Voor de eigenaar-bewoner geldt een zelfbewoningsplicht.

Bij verhuizing kan de woning op de markt worden verkocht, waarbij de koperskorting en de waardeontwikkeling worden verrekend met de oorspronkelijke aanbieder. De waardeontwikkeling wordt gedeeld volgens een verhouding van 1:1 of een verplichte Fair Value verhouding voor woningcorporaties. Waardestijging door eigen aanpassingen is volledig voor de eigenaar-bewoner, bepaald door taxatie. Na drie jaar kan tussentijds worden afgerekend.

Als de woning een tijdelijk terugkooprecht heeft, heeft de aanbieder het eerste recht op terugkoop, vergelijkbaar met KoopGarant. KoopStart kan ook zonder terugkoopgarantie worden toegepast, waarbij bij verkoop de koperskorting en waardeontwikkeling verrekend worden met de vorige eigenaar. Gemeenten zijn doorgaans niet direct betrokken bij de uitvoering, behalve in vroege stadia zoals grondverkoop of vergunningverlening. KoopStart kan gedurende 10 jaar worden gekoppeld aan de doelgroepenverordening om betaalbaarheid te waarborgen. Echter, het wordt zelden door gemeenten gekozen omdat woningen niet permanent in het betaalbare segment blijven.

De voor- en nadelen per stakeholder zijn uitgewerkt in onderstaand overzicht (figuur 3.3):

Stakeholder	Voordelen	Nadelen
Provincie	- Geen beperking in investeringscapaciteit die ligt namelijk bij corporaties en ontwikkelaars; - Zorgt voor woningbehoud in betaalbaar segment zeker bij het koppelen van doelgroepenverordening.	- Beperkte invloed doordat gemeente afhankelijk is van afspraken met ontwikkelaars en corporaties; - Tijdelijke borging van betaalbaar segment (10 jaar).
Gemeente	- Stimuleert aanbod van koopwoningen met KoopStart; - Bijdrage aan woningbezig door zelfbewoningsplicht.	- Beperkte invloed doordat gemeente afhankelijk is van afspraken met ontwikkelaars en corporaties; - Tijdelijke borging van betaalbaar segment (10 jaar).
Starter	- Woning betaalbaar door lagere hypotheek; - Mogelijkheid om duurdere woning te kopen; - Vermogensopbouw door aflossing en waardestijging.	- Alleen eerste koper profiteert van de regeling, dus de 'betaalbaarheid'; - Remmend effect bij negatieve waardeontwikkeling.

Figuur 3.3

3.4. Kopen naar Wens

Bij Kopen naar Wens geldt het principe dat de woning volledig wordt gekocht, maar dat maximaal 50% van de koopprijs later mag worden voldaan: een uitgestelde betaling. Bij Kopen naar Wens geldt er in principe geen terugkoop door de oorspronkelijke aanbieder. De eigenaar-bewoner mag daarnaast in principe zelf bepalen welk aandeel van de marktwaarde onder de uitgestelde betaling valt, zolang dit maar maximaal 50% is. Hier wordt gesproken over een instapbedrag: men betaalt bijvoorbeeld 65% van de marktwaarde ineens en de overige 35% geldt dan als uitgestelde betaling. Bij een doorverkoop wordt de uitgestelde betaling afgerekend. Over de waardeverandering van de woning ontvangt de eigenaar een percentage dat gelijkstaat aan het instapbedrag. (In het voorbeeld 65%). Dit instrument is ontwikkeld voor woningcorporaties die woningen volledig willen afstoten, maar in principe wel een koopstarter in staat willen stellen een woning te kopen.¹⁰

De voor- en nadelen per stakeholder zijn uitgewerkt in onderstaand overzicht (figuur 3.4):

Stakeholder	Voordelen	Nadelen
Provincie	- Ondersteunt variatie in woningaanbod.	- Afhankelijk van lokale begeleiding en implementatie (gemeenten).
Gemeente	- Mogelijkheid om in te spelen op diverse woonwensen van burgers.	- Vereist veel maatwerk en intensieve begeleiding.
Starter	- Flexibele betalingsmogelijkheden; - Mogelijkheid om eigen vermogen op te bouwen.	- Complexe financiële constructies, kunnen lastig te begrijpen zijn.

Figuur 3.4

Momenteel stijgt de rente fors. Dit heeft in tegenstelling tot KoopGarant impact op de betaalbaarheid. Indien de canon niet voor langere periode vaststaat kan het maandelijkse bedrag voor bewoners fors omhoog schieten. Om die reden is het arrangement voorlopig on hold gezet. Er wordt daarom gezocht naar oplossingen of varianten voor deze constructie. Onzeker is of de KoopSmarter (in de huidige vorm) blijft bestaan.

3.5. KoopSmarter

Momenteel heeft de stijgende rente een aanzienlijke impact op de betaalbaarheid van koopwoningen, wat geleid heeft tot het tijdelijk opschorten van het KoopSmarter-arrangement. Er wordt gezocht naar alternatieve oplossingen of varianten.

Stichting OpMaat koopt grond en verpacht tegen sociale canon:

- Ontwikkeld door Stichting OpMaat en Brink, gelanceerd in januari 2022.
- Gericht op overheden die koopstarters willen helpen en inkomsten revolverend willen inzetten voor toekomstige starters.
- Geen terugkoopverplichting, in tegenstelling tot KoopGarant.
- Een stichting koopt 30% van de woning (grond) en verpacht deze tegen een sociale canon.

¹⁰ Dol, K., Slagt, R., Kranenborg, P. (2023) Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters: handreiking voor gemeenten (Nr.1) RIGO Research en Advies Woon- werk- leefomgeving. Geraadpleegd op 6 mei 2023, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/01/30/afwegingskader-instrumenten-betaalbare-koop-voor-starters>

Rol van gemeenten:

- Gemeenten geven financiële steun via garantstelling, wat lichter is dan directe financiële bijdragen.
- De garantstelling drukt niet op de balans van de gemeente, maar wordt vermeld in de jaarrekening onder niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- De waardestijging van de grond is voor de stichting, terwijl de waardestijging van de woning voor de bewoner is, waardoor de bewoner 25% meer hypotheek kan verkrijgen.

Voordelen en bijdragen:

- Verkenning van bijdragen door ontwikkelaars en/of het Rijk, wat de druk op de gemeentelijke garantstelling kan verminderen.
- Geen fair value-waardedeling zoals bij KoopGarant, maar een naar rato waardedeling, wat voordeliger is voor de koper.

Bestuurlijke voordelen:

- De stichting neemt transacties uit handen, waardoor de gemeente meer op afstand staat, wat bestuurlijk gunstig kan zijn.

KoopSmarter biedt een toekomstig alternatief voor KoopGarant en KoopStart, met een vergelijkbare werking maar gericht op het ondersteunen van koopstarters en het creëren van een revolverend fonds voor toekomstige kopers. Het instrument kan worden ingezet door ontwikkelaars en kent een terugkoopverplichting als optie, niet als standaard.¹¹

4. Erfpachtinstrumenten¹²

Een woning kan bereikbaarder worden gemaakt door middel van een scheiding van de grond en de opstal. De koper hoeft dan de grond niet te kopen, maar betaalt wel een vergoeding voor het gebruik van de grond, de zogeheten erfpachtcanon. Vanuit het investeringsperspectief zal de grondeigenaar een rendement willen halen dat vergelijkbaar is met andere vastgoedinvesteringen, maar er zijn geen vaste regels. Het percentage voor de erfpachtcanon kan gelijk worden gesteld aan de hypotheekrente erfpachtcanon. Bij particuliere erfpacht is het al snel 50 basispunten hoger: dus bij een hypotheekrente van 4,0% komt de particuliere erfpachtcanon vaak uit op 4,5% van de grondwaarde. In verband met betaalbaarheid kan besloten worden om een korting te geven op de erfpacht.

4.1. Duokoop

De koper zoekt op de vrije markt naar een koopwoning, waarna Duokoop de grond koopt en een erfpachtcanon in rekening brengt. De grond kan te allen tijde worden aangeschaft door de eigenaar-bewoner voor een marktconforme waarde of bij waardedaling voor de oorspronkelijk taxatie. Bij verkoop van de woning kan de grond worden aangeschaft, of met erfpacht worden doorverkocht. In de overeenkomst kan worden opgenomen dat de grond door de bewoner mag worden gekocht (met indexering). Bij aankoop vertegenwoordigt de grond een percentage van het volledige vastgoed, bijvoorbeeld 25%. Bij een doorverhuizing moet dan in principe 25% van de volledige verkoopwaarde van de woning (grond + opstal) met Duokoop worden afgerekend. De regel geldt echter dat bij waardedaling de oorspronkelijke waarde van de grond wordt terugbetaald aan Duokoop. Overigens is de aanbieder van Duokoop geen organisatie met een volkshuisvestelijke doegroep. Het is voor

¹¹ Stec Groep (2022), Evaluatie van de regeling: 'Startersleningen Provincie Limburg 2022' (Nr.1). Stec Groep. Geraadpleegd op 6 mei 2024, https://www.limburg.nl/publish/pages/1002/evaluatie_startersleningen_provincie_limburg_2022.pdf

¹² Dol, K., Slagt, R., Kranenborg, P. (2023) Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters: handreiking voor gemeenten (Nr.1) RIGO Research en Advies Woon- werk- leefomgeving. Geraadpleegd op 6 mei 2023, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/01/30/afwegingskader-instrumenten-betaalbare-koop-voor-starters>

iedereen beschikbaar en dus niet alleen voor de lage - en middeninkomens. Overigens is Duokoop wel bereid om deals te maken op nieuwbouwlocaties en voorrang te geven aan lage- en middeninkomens.

De voor- en nadelen per stakeholder zijn uitgewerkt in onderstaand overzicht (figuur 4.1):

Stakeholder	Voordelen	Nadelen
Provincie	- Kan Strategisch ingezet worden voor grondbeleid.	- Beperkte invloed op voorwaarden van de erfpacht; - Afhankelijk van de gemeentelijke beleidskeuzes.
Gemeente	- Bevordert toegang tot koopwoningen voor starters.	- Administratieve last en noodzaak voor monitoren van erfpachtbetalingen.
Starter	- Lagere maandlasten door scheiding van woning en grond.	- Extra maandelijks kosten voor erfpacht.

Figuur 4.1

5. Mengvormen koop- en erfpachtinstrument¹³

5.1. Betaalbaar Kopen Zaanstad

Betaalbaar Kopen Zaanstad bestaat al enige tijd in verschillende varianten. Het is ontwikkeld door de gemeente Zaanstad, die hiervoor een aparte BV heeft opgericht. De meest recente variant is de Betaalbaar Kopen Zaanstad (BKZ) Starterswoning. Betaalbaar Kopen Zaanstad meldde tijdens een eerdere RIGO inventarisatie dat diverse collega-gemeenten geïnteresseerd zijn in deze opzet (zie Dol en Kranenburg, 2021). Er wordt op dit moment een instrument ontwikkeld dat ook in licentie kan worden uitgegeven. BKZ Starterswoning is een mengvorm van een koop- en financieringsconstructie. De grond wordt uitgegeven in inkomensafhankelijke erfpacht. De opstal kan de koper onder de marktwaarde kopen, de verkoopwaarde is 65% van de marktwaarde. Op deze wijze is het mogelijk om relatief ruime woningen binnen het bereik te laten komen van de doelgroep starters. BKZ stelt inkomenseisen aan haar kopers. Als het inkomen stijgt, dan betaalt de eigenaar-bewoner ook meer erfpacht.

De voor- en nadelen per stakeholder zijn uitgewerkt in onderstaand overzicht (figuur 5.1):

Stakeholder	Voordelen	Nadelen
Provincie	- Ondersteunt provinciale doelen voor betaalbare woningvoorraad.	- Beperkte invloed op voorwaarden en terugbetaling van de korting.
Gemeente	- Biedt mogelijkheid voor uitbreiden betaalbare koopwoningen.	- Risico dat na verkoop van de woningen deze buiten betaalbare segment vallen.
Starter	- Lagere koopprijs door korting.	- Bij verkoop moet korting worden terugbetaald.

¹³ Dol, K., Slagt, R., Kranenburg, P. (2023) Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters: handreiking voor gemeenten (Nr.1) RIGO Research en Advies Woon- werk- leefomgeving. Geraadpleegd op 6 mei 2023, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/01/30/afwegingskader-instrumenten-betaalbare-koop-voor-starters>

Figuur 5.1

6. Financieringsinstrument voor starters

6.1. Starterslening

De Starterslening is bedoeld voor eerste woningkopers wiens inkomen niet toereikend is voor de maximale hypotheek. Met deze lening kunnen ze tot 20% extra lenen boven de maximale hypotheeknorm. Gemeenten bepalen via een verordening de specifieke voorwaarden zoals prijsklasse, woningtype en doelgroepen. De lening biedt in de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrijstelling, met inkomenstoetsen na drie, zes, tien en vijftien jaar om te bepalen of de betaling van rente en aflossing kan starten. Bij inkomensdaling door omstandigheden zoals werkloosheid of ziekte kan een hertoets aangevraagd worden.

De Starterslening draagt bij aan het betaalbaar maken van de woningvoorraad, maar niet aan de beschikbaarheid. Andere vergelijkbare koop- en financieringsconstructies zijn KoopGarant, KoopSmarter, en KoopStart. Gemeenten kunnen voorwaarden stellen aan de leen- en aankoopbedragen en woningtypes. De maximale koopsom voor de Starterslening is gelijk aan de NHG-grens (€355.000 in 2022, of €376.300 met energiebesparende voorzieningen).

Momenteel draagt de provincie Limburg 75% bij aan elke Starterslening en elke Limburgse gemeente 25%. Als de Provincie het besluit neemt voor een gelijkwaardige bijdrage (50-50) zal dit een verdubbeling betekenen voor de gemeentelijke bijdrage. Als gemeenten de bijdrage dienen te verdubbelen is het mogelijk dat er minder starters geholpen worden omdat de gemeentelijke budgetten sneller uitgeput raken en niet elke gemeente genoeg financiële middelen heeft om het eigen budget extra te verhogen.

De voor- en nadelen per stakeholder zijn uitgewerkt in onderstaand overzicht (figuur 6.1):

Stakeholder	Voordelen	Nadelen
Provincie	- Kan bijdragen aan provinciale woondoelen; - Efficiënt instrument bij koppelen aan doelgroepenverordening. - Bevordert woningbezig voor doelgroep door zelfbewoningsplicht.	- Beperkte directe invloed op individuele toewijzing en gebruik lening;
Gemeente	- Bevordert de doorstroming van starters en geeft toegang tot koopwoningen voor starters; - Beperkt prijsopdrijvend effect.	- Vereist investering in fonds en administratie; - Risico op waardeontwikkelingen en hoge woonlasten bij oudere woningen.
Starter	- Zorgt voor betere toegang tot de woningmarkt; - Vermogensopbouw door aflossing en rente; - Geen rente of aflossing de eerste 3 jaar; - NHG-garantie.	- Relatief hoge woonlasten; - Afhankelijk van toekomstige inkomensstijging.

Figuur 6.1

7. Huren met vermogensopbouw en/of koopoptie¹⁴

Dit zijn producten die nog in ontwikkeling zijn of nog niet in Nederland worden toegepast.

7.1. KoLat: Koop Later

KoLat is een initiatief van een projectontwikkelaar die in kleinere kernen koopwoningen bouwt. De ervaring in deze locaties is dat er veelal weinig nieuwbouwwoningen gebouwd kunnen worden en dat sommige lokale koopstarters achter het net grijpen omdat zij geen hypotheek krijgen of net onvoldoende leencapaciteit hebben. Deze ontwikkelaar stelt dat hij vanwege een achtergrond in de makelaardij goed kan inschatten welke (jonge) kandidaat- eindrapport na enige tijd wel in staat zouden zijn om te kopen. De bewoner betaalt eerst een marktconforme huur die op grofweg €1.100,- per maand uitkomt. Zodra het inkomen toereikend is, dan kan de bewoner overgaan tot aankoop. Eerst wordt dus de woning tegen marktprijs verhuurd. De aanbieder houdt hiervan maandelijks circa € 250,- in reserve en zodra de koopoptie wordt gelicht dan wordt dit 'opgespaarde' bedrag beschikbaar gesteld voor de aankoop. Wordt de optie niet gelicht dan vervalt dit 'tegoed'. De bewoner kan de woning kopen tegen de marktwaarde op het moment van de eerste bewoning. Als er nadien waardeontwikkeling is op de woning en de bewoner licht de koopoptie, dan is deze waardeontwikkeling geheel voor de bewoner-koper.

De voor- en nadelen per stakeholder zijn uitgewerkt in onderstaand overzicht (figuur 7.1):

Stakeholder	Voordelen	Nadelen
Provincie	- Regionale ontwikkeling: Het bevordert de regionale woningbouw en kan helpen om demografische krimp tegen te gaan. - Betaalbare woningen: Het initiatief kan bijdragen aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor jonge inwoners. - Innovatief model: Het kan als voorbeeld dienen voor andere woningbouwprojecten binnen de provincie.	- Beperkte schaal: Het initiatief richt zich op kleine kernen, waardoor de impact mogelijk beperkt blijft tot specifieke gebieden. - Regulering en toezicht: De provincie moet mogelijk extra middelen inzetten voor regulering en toezicht om ervoor te zorgen dat de afspraken eerlijk worden nagekomen.
Gemeente	- Stimulering woningbouw: Het initiatief kan bijdragen aan de bouw van nieuwe woningen in kleinere kernen. - Behoud van lokale bevolking: Starters uit de gemeente krijgen de kans om in hun eigen omgeving te blijven wonen, wat de lokale gemeenschap versterkt. - Economische groei: Nieuwe woningen kunnen leiden tot een toename van lokale economische activiteiten en voorzieningen.	- Onzekerheid van koopoptie: Als veel starters de koopoptie niet lichten, blijven er huurders zonder langetermijnbinding aan de gemeenschap. - Druk op voorzieningen: Nieuwe woningen kunnen de druk op lokale infrastructuur en voorzieningen vergroten zonder directe compensatie voor de gemeente.
Starter	- Starters die momenteel niet in staat zijn om een hypotheek te krijgen, krijgen een kans om uiteindelijk eigenaar te worden van een woning.	- Verlies van opgespaard geld: Als de koopoptie niet wordt gelicht, vervalt het opgespaarde bedrag.

¹⁴ Dol, K., Slagt, R., Kranenborg, P. (2023) Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters: handreiking voor gemeenten (Nr.1) RIGO Research en Advies Woon- werk- leefomgeving. Geraadpleegd op 6 mei 2023, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/01/30/afwegingskader-instrumenten-betalbare-koop-voor-starters>

	- Woning tegen vaste prijs: De woning kan worden gekocht tegen de marktwaarde van het moment van eerste bewoning, wat voordelig kan zijn als de woningmarkt stijgt. - Spaargeld opbouwen: Het gespaarde bedrag dat door de ontwikkelaar wordt vastgehouden, helpt bij het opbouwen van een aanbetaling voor de aankoop. - Flexibiliteit: De starter kan in de woning blijven huren als de koopoptie niet haalbaar blijkt.	- Hoge huur: De marktconforme huurprijs van €1.100 per maand kan voor sommige starters financieel belastend zijn. - Marktprijs risico: Bij daling van de woningmarkt kunnen starters uiteindelijk een hogere prijs betalen dan de dan geldende marktwaarde.
--	---	--

Figuur 7.1

7.2. Hamsterhuren

Hamsterhuren lijkt op Koop Later. Hierbij mag een deel van de betaalde huur ook worden gebruikt als aanbetaling voor de aankoop van de woning. Dit is een product dat in België wordt toegepast er is in 2022 in de evaluatie van Stec Groep hier al melding van gemaakt en verder buiten beschouwing gelaten. Ook in 2024 zie je dat het voornamelijk een product is dat in België wordt toegepast. Wel is er in de Tweede Kamer op 19 oktober 2023: *Motie van het lid Boulakjar over hamsterhuurkoop door woningcorporaties mogelijk maken* aangenomen.¹⁵

Naar aanleiding hiervan zijn naderhand ook moties ingediend inzake Hamsterhuren bij de Provincie Zeeland¹⁶ en de gemeente Goes¹⁷.

Het instrument heeft ten opzichte van 2022 meer bekendheid gekregen in Nederland, echter wordt het instrument nog niet toegepast, daarom laten we dit product verder buiten beschouwing. Wel zal er met Provincie Zeeland in gesprek worden ingepland inzake de aanpak en uitkomsten van deze motie.

7.3. Cokopen

Cokopen is een oplossing voor gemeenten om betaalbare middensegment woningen te realiseren. Cokoopwoningen zijn woningen die gedurende minimaal 30 jaar beschikbaar en betaalbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen, waarin de bewoners vermogen opbouwen. Het biedt de doelgroep de flexibiliteit van huren en vermogensopbouw van kopen. Voor ieder nieuwbouwproject richt Stichting Cokopen een Betaalbaar Wonen Coöperatie (BWC) op. Cokoopwoningen worden toegewezen aan woningzoekenden in afstemming met de gemeente (ook vrijkomende woningen). Een Cokoper sluit twee overeenkomsten met de BWC: ROZ-huurovereenkomst; en een lidmaatschapsovereenkomst, die de Cokoper het recht geeft op een uitkering op het moment dat hij/zij de woning verlaat. De uitkering bedraagt minimaal €6.500 bij vertrek na 3 jaar en kan oplopen tot €30.000 bij vertrek na 7 jaar. De uitkering wordt opgebouwd uit een reserve die huurders opbouwen via (winst) op huurpenningen.

De voor- en nadelen per stakeholder zijn uitgewerkt in onderstaand overzicht (figuur 7.3):

Stakeholder	Voordelen	Nadelen
Provincie	- Ondersteunt provinciaal beleid om betaalbare	- Beperkte invloed op voorwaarden en afspraken

¹⁵ [Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties \(VII\) voor het jaar 2024 | Tweede Kamer der Staten-Generaal](#)

¹⁶ [Motie 12 - CDA, GL, CU, PvdA - Hamsterhuren | Provincie Zeeland](#)

¹⁷ [Motie aangenomen voor onderzoek naar "Hamsterhuren" in Gemeente Goes \(cda.nl\)](#)

	woningvoorraad te vergroten.	tussen starters en investeerders.
Gemeente	- Vergroot toegang tot koopwoningen voor starters door gedeeld eigendom.	- Vereist intensieve begeleiding en maatwerk voor afspraken met investeerders.
Starter	- Lagere maandlasten door gedeeld eigendom met investeerder.	- Complexe eigendoms- en financieringsconstructie.

Figuur 7.3

8. Conclusie

Er is een divers aanbod aan instrumenten die gemeenten (in samenwerking met provincies) kunnen inzetten om betaalbare koopwoningen te stimuleren voor starters. Elk instrument heeft zijn eigen voor- en nadelen. Zo kunnen instrumenten zoals KoopGarant, Slimmer Kopen en Duokoop bieden verschillende opties voor maatwerk, afhankelijk van de financiële situatie van de starter. Dit geeft de mogelijkheid om een breder scala aan kopers te bedienen. Marktontwikkelingen, zoals stijgende rentetarieven, kunnen de effectiviteit en betaalbaarheid van sommige instrumenten beïnvloeden.

De Starterslening heeft een aantal voordelen, zoals het overbruggen van het financiële gat voor starters op de woningmarkt en het stimuleren van doorstorming op de woningmarkt. Zo biedt deze regeling de mogelijkheid om een woning te kopen met lagere maandlasten in de beginjaren. Ook zijn er nadelen; zo in de starter afhankelijk van het budget van de gemeenten (en provincies) en mogelijke risico's bij waardevermindering van de woning.

Waarom de Startersleningen de voorkeur heeft boven andere instrumenten?

- Biedt directe financiële ondersteuning aan individuen die anders moeite zouden hebben om een woning te kopen vanwege een gebrek aan eigen vermogen. Dit kan een effectieve manier zijn om de toegang tot de woningmarkt te vergroten voor diegenen die wel de maandlasten kunnen dragen maar niet over voldoende spaargeld beschikken.
- Stelt starters in staat om in de eerste jaren lagere maandlasten te hebben, waardoor ze de tijd krijgen om financieel te stabiliseren na de aanschaf van een woning. Dit kan helpen om de druk te verlichten die gepaard gaat met het betalen van een hypotheek in de vroege fase van hun loopbaan.
- Mogelijkheid tot het lokaal aanpassen van de verordening, dus op gemeentelijk niveau om zo te voldoen aan de specifieke behoeften van de lokale woningmarkt.
- Door starters in staat te stellen eerder een woning te kopen, kunnen Startersleningen indirect de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Dit kan helpen om de markt actief te houden en de beschikbaarheid van woningen te vergroten.
- De regeling heeft zich bewezen als een effectief instrument om de toegang tot de woningmarkt te vergroten voor starters.
- Biedt concreet een financieel voordeel op het moment van aankoop van een woning, dit is cruciaal anders zou deze doelgroep uitgesloten zijn van de koopmarkt.

In de huidige woningmarkt in Limburg, waar grondprijzen kunnen variëren per regio en de beschikbaarheid van betaalbare woningen een uitdaging kan zijn, kunnen instrumenten zoals Koopgarant, Koopstart, Duokoop en Betaalbaar Kopen effectief zijn. Deze instrumenten bieden allemaal een manier om de financiële drempel voor starters te verlagen.

In 2022 concludeerde Stec Groep dat op basis van voorgaande dat KoopGarant en de KoopStart op dit moment het beste alternatief kan zijn voor de Starterslening. Dit omdat de woningen niet alleen betaalbaarder worden, maar ook langer in het betaalbare segment behouden blijven. Wel staat er een relatief grote inzet vanuit de verkopende partij tegenover.¹⁸

Ook nu lijkt KoopGarant weer een van de meest effectieve instrumenten voor Starters op de woningmarkt, omdat:

- Biedt starters de mogelijkheid om woning met korting te kopen. Dit zou goed kunnen werken in regio's waar de woningprijzen hoog liggen in verhouding tot het gemiddeld inkomen van starters.
- Behouden van waardeinstijging van de woning en het opbouwen van vermogen voor eventuele verkoop of aflossing van het huis.
- Helpt het behouden van de betaalbaarheid van de woning voor starters.
- Regeling wordt vaak aangeboden door woningcorporaties en gemeenten, dit zorgt voor makkelijke toegang tot de regeling.

9. Reflectie en conclusies gemeenten

Op 22 mei 2024 heeft een online bijeenkomst plaatsgevonden met diverse gemeenten waarin zij konden reflecteren en input geven aan dit adviesrapport. Gemeenten gaven aan dat de Starterslening een succes is en dat dit ook blijkt uit de het hoge aantal verstrekte leningen in de afgelopen jaren. Het klopt dat momenteel de meeste leningen worden verstrekt voor bestaande bouw maar dit is ook de range (prijs van de woning) waarin starters een huis kunnen kopen. Nieuwbouw wordt niet gebouwd voor de prijs waar momenteel starters een bestaande woning voor kunnen kopen. Verder heeft de Startersleningen het voordeel dat de gemeente (in samenwerking met de provincie) deze lening kan aanbieden, zonder dat je afhankelijk bent van de markt. Daarnaast helpt het kopen van bestaande woningen aan meer doorstroming op de huizenmarkt. Misschien zijn sommige producten wel meer geschikt voor eventuele doorstromers, omdat deze kijken naar de koopsom van een betreffende woning en niet of je al eerder een huis hebt gekocht.

Bij de andere instrumenten ben je als starter ook meer afhankelijk van een stichting, woningcorporatie of ontwikkelaar. Dit gaat vaker om meerdere woningen in een bepaalde wijk. Dit geeft de starter ten opzichte van de Starterslening (prijs doet er toe, maar niet de plek) meer vrijheid om een huis te kopen dat past bij hun behoefte. Wat wel positief is aan de regelingen die voornamelijk worden getrokken door corporaties, hiervoor zorgen we dat de woningen beschikbaar blijven in het betaalbare segment. Daarnaast zie je ook dat veel instrumenten kijken naar de woning, dus het product. Terwijl de Starterslening kijken naar het inkomen, dus het individu. Dit heeft wel als nadeel dat als een individu genoeg verdient, niet in aanmerking komt voor de woning.

Zo kunnen veranderingen op de woningmarkt ervoor zorgen dat woningen die met de Starterslening zijn gekocht met verlies worden verkocht. Doordat de woningen met NHG garantie worden verkocht, is het risico beperkt. Daarbij is het risico bij erfpachtproducten dan veel groter omdat na verkoop van de woning een deel van de winst moet worden afstaan. Dit maakt het moeilijk om de volgende stap in de woningmarkt te maken omdat je niet de volledige overwaarde of restwaarde hebt van de woning.

¹⁸ Stec Groep (2022), Evaluatie van de regeling: 'Startersleningen Provincie Limburg 2022' (Nr.1). Stec Groep. Geraadpleegd op 6 mei 2024, https://www.limburg.nl/publish/pages/1002/evaluatie_startersleningen_provincie_limburg_2022.pdf

In de afgelopen jaren is uit diverse evaluaties gebleken dat de risico's van de Starterslening nihil zijn. Zo is er twee keer een default geweest op meer dan 5000 leningen, dus in heel Limburg is er twee keer geen lening afgelost. Dus het risico is zeer laag, blijkt uit eerdere jaren.

Startersleningen zorgen er ook voor dat gemeenten (in samenwerking met provincies) aan de knoppen zitten terwijl bij de andere instrumenten de markt meer de regie heeft. . Ook willen gemeenten en provincies inzetten op het maatschappelijk belang en worden zijn niet zozeer gedreven vanuit een commercieel uitgangspunt en het verdienen aan het ondersteunen van starters.

Nu er Woondeals zijn gesloten is het goed om vanuit die koers te kijken naar instrumenten die meer aansluiten op de nieuwbouwopgave en niet zozeer op de doelgroep starters. Daarvoor zouden erfpachtconstructies interessant voor kunnen zijn. Kanttekening daarbij is wel dat dit veel administratie met zich meebrengt voor de betreffende gemeente (en eventueel provincie).

Diverse gemeenten zien bij instrumenten zoals KoopGarant bijvoorbeeld het probleem dat bij verkoop van een woning of kopen van nieuwbouw er vastgelegd moet worden dat de woning aan de gemeente wordt teruggekocht. Om deze woning in eerste instantie te kopen dienen gemeenten middelen aan de kant te zetten. Daarbij is de vraag of dit een rol van een gemeente is.

Hierbij zou er gekeken moeten worden of provincie en gemeenten kunnen samenwerken via bijvoorbeeld een provinciale grondbank. Dit vraagt om een hele grote investering die nog groter is dan bij de Startersleningen die in de meeste gevallen na 6 of 10 jaar terugvloeien.

Over het algemeen blijft de Startersleningen dus de voorkeur hebben bij gemeenten.

Wel vragen zijn om te bezien of het mogelijk is om in de provinciale verordening een aparte koopgrens op te nemen voor nieuwbouwwoningen, omdat deze niet te verkrijgen zijn tot € 280.000,-.

Hoofdstuk 4 - Propositie duurzaam betaalbare koop

Op 14 maart 2024 is er tijdens een ambtelijke bijeenkomst kennisgemaakt met enkele contactpersonen van diverse gemeenten en de nieuwe relatiemanager bij SVn. Daar heeft SVn hun propositie 'duurzaam betaalbare koopwoningen' toegelicht.

Op dinsdag 23 april 2024 heeft SVn een nadere (online) toelichting gegeven waarbij is ingaan op sociale aspecten en huisvesting..

1. Wat houdt deze propositie in?

In eerst instantie heeft de koper een overeenkomst met KoopStart. In deze regeling blijft de korting en gaat deze door naar de volgende koper. Hierdoor blijft de woning beschikbaar voor dezelfde doelgroep: starters.

Dit product kan een aanvulling zijn op de Starterslening, omdat het geschikt is voor het kopen van nieuwbouw woningen.

Kopen met KoopStart betekent dat je een woning koopt voor een lagere prijs dan de marktwaarde. De verkopende gemeente verleent je namelijk een 'koperskorting'. De verlaagde koop prijs heeft als voordeel dat je nu misschien net wél een hypotheek kunt afsluiten en je tegelijkertijd profiteert van lagere maandlasten.

De waardeontwikkeling van de grond is voor de gemeente en de waardeontwikkeling van de opstal is voor de koper.

Een belangrijk risico dat momenteel nog nader wordt onderzocht door SVn is namelijk dat het geld in deze regeling lang 'vast' blijft staan en het moment dat de regeling revolverend wordt nog verder in de tijd naar achteren schuift.

2. Wat zou de eventuele rol van de Provincie Limburg kunnen zijn?

- *Eventueel gronden beschikbaar stellen voor gemeenten.*

→ cluster Grond en Vastgoed geeft aan dat Erfpacht uitgifte een extra nog niet geoormerkt budget vergt.. Daarnaast is er de vraag of de provincie wel een extra kerntaak op de woningbouwmarkt erbij moet gaan nemen. Momenteel wordt geëvalueerd hoe we het 'Erfpachtkader' (EPK) als specifiek financieringsinstrument in economische ontwikkeling/werkgelegenheid kan worden ingezet. Er zijn al gesprekken gevoerd met het cluster Wonen & Leefbaarheid en het programma Woondeal om te verkennen wat het EPK in de toekomst mogelijk kan betekenen voor specifieke woonopgave in Limburg. In deze concept evaluatie is opgenomen: *'Mogelijk dat verkenning via de Versnellingstafels inzicht kan bieden in de mogelijke rol die het EPK kan spelen bij bevorderen van specifieke Woningbouw'*, zoals bijvoorbeeld starters.

Aanvullend hierop kan nog de vraag worden gesteld hoe het provinciaal belang is begrensd, dus wanneer is provinciale interventie naast gemeenten en corporaties gewenst? Het budget van het EPK schiet voor de woningbouw en gronduitgifte ver te kort om de Limburgse opgave te kunnen ondersteunen. Het zou dan heel specifieke projecten of doelgroepen moeten betreffen waarbij gemeenten niet doelmatig kunnen acteren.

- *De Provincie kan ook een 'financiering' aanbieden voor gemeenten om gronden te behouden welke de gemeente vervolgens kan gebruiken om huizen te bouwen en deze aan te bieden via de KoopStart regeling.*

→ Indien GS en PS meer potentie hierin zien moet er gekeken worden hoe hier budget voor kan worden geoormerkt. Dit loopt dan via het officiële besluitvormingsproces.

3. Wat zou de eventuele rol van SVn kunnen zijn?

Het beheren, toetsen en ontzorgen van de gemeenten. Dit is goed te combineren met het huidige beheer van gelden voor de Startersleningen.

4. Conclusie

Door SVn wordt momenteel nog gewerkt aan deze propositie, dit is dus voor nu nog een concept. Dit concept zou een goede oplossing kunnen zijn voor het betaalbaar aanbieden van nieuwbouw voor starters. Daarnaast heeft dit instrument als voordeel, omdat het in de toekomst door SVn zal worden aangeboden en beheerd, dat dit instrument in combinatie met de Startersleningen kan worden ingezet, waardoor dit een goede aanvulling zou kunnen zijn. Nadeel is echter dat aanvullend op het budget dat beschikbaar wordt gesteld voor de Startersleningen, ook nog gronden of financiering aangeboden beschikbaar gesteld dienen te worden door de Provincie Limburg om dit nieuwe product aanvullend te kunnen aanbieden.

Hoofdstuk 5 - Benchmark provincies

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe andere provincies omgaan met de Startersleningen.

1. Andere provincies bieden geen Starterslening (meer) aan: focus op nieuwbouw

De provincie Limburg is momenteel de enige provincie die actief bijdraagt aan Startersleningen. In andere provincies zijn gemeenten wel actief, maar draagt de provincie niets (meer) bij. De provincie Gelderland zette hier tot voor kort wel op in en heeft ook een provinciale regeling. Het budget is op dit moment echter op. Voor de provincie Gelderland geldt echter, net als voor andere gesproken provincies, dat de focus op dit moment ligt op de nieuwbouw van woningen.¹⁹

2. Provincie Gelderland

De provincie Gelderland introduceerde in november 2020 een provinciale regeling voor starters, als onderdeel van het Actieplan Wonen. In deze Starterslening co-financieren gemeenten en provincie 50%. Per april 2022 is het budget van de provincie op en kunnen geen nieuwe leningen vanuit deze regeling verstrekt worden. Dit komt mede doordat het revolverend karakter (nog) niet tot zijn recht komt, omdat starters in de eerste drie jaar niet af hoeven te lossen. In totaal zijn met behulp van de provinciale bijdrage zo'n 250 starters in 28 gemeenten geholpen (het budget was € 4 miljoen).²⁰

Qua voorwaarden heeft de provincie Gelderland ervoor gekozen om geen maximale leeftijdsgrens te hanteren. Dit om een zo groot mogelijke doelgroep koopstarters te bereiken. De provincie hanteerde de NHG-grens als maximale aankoopssom. Deze grens vond de provincie geschikt, omdat in veel gemeenten het aanbod tot de NHG-grens zelfs al beperkt aanwezig is. Een lagere grens bood onvoldoende mogelijkheden. De provincie bood gemeenten de vrijheid om zelf een lagere maximale koopsom te kiezen. Een aantal gemeenten biedt zelf een Starterslening aan met andere voorwaarden dan de provincie in haar verordening hanteert. Dit gaat bijvoorbeeld over hanteren eisen aan leeftijd of lokale binding.

De provincie overweegt namelijk ook om extra bijdrage te leveren om bijvoorbeeld betaalbare woningbouw te financieren. Met dergelijke maatregelen kunnen starters ook geholpen worden. Voordeel van betaalbare woningen (en deze betaalbaar houden) is dat deze langer beschikbaar blijven voor de doelgroep, waar een Starterslening maar één startend huishouden helpt. Daarnaast spelen de huidige economische ontwikkelingen mee in de afweging.

Zo kunnen economische ontwikkelingen de positie van starters met een Starterslening in gevaar brengen. Zo hebben hogere rentestanden en dalende woningprijzen allemaal een nadelig effect op de Startersleningen.

Daarnaast zet de provincie zich in voor pilots om te komen tot betaalbare koopwoningen op basis van verkoop onder voorwaarden. Eerder heeft de provincie hiervoor een fonds voor betaalbare koopwoningen met erfpacht overwogen. Het liefst trekt de provincie hierin gezamenlijk op met het Rijk en misschien ook met andere provincies.²¹

3. Online kennismaking Provincie Gelderland

Op donderdag 2 mei heeft een online kennismaking plaatsgevonden met een medewerker Wonen van de Provincie Gelderland. In dit gesprek ook nader gesproken over wat de Provincie Gelderland eraan doet om starters te helpen op de woningmarkt sinds de Starterslening niet meer wordt medegefinancierd door de provincie.

Bij de Provincie Gelderland is de provincie onderverdeeld in zes woningmarktregio's, veel van elkaar verschillen. Zo heeft ook iedere regio een eigen Woondeal. Wel wordt door iedere regio hetzelfde

¹⁹ Stec Groep (2022), Evaluatie van de regeling: 'Startersleningen Provincie Limburg 2022' (Nr.1). Stec Groep. Geraadpleegd op 6 mei 2024, https://www.limburg.nl/publish/pages/1002/evaluatie_startersleningen_provincie_limburg_2022.pdf

²⁰ <https://www.gelderland.nl/nieuws/voortgang-actieplan-wonen>

²¹ Stec Groep (2022), Evaluatie van de regeling: 'Startersleningen Provincie Limburg 2022' (Nr.1). Stec Groep. Geraadpleegd op 6 mei 2024, https://www.limburg.nl/publish/pages/1002/evaluatie_startersleningen_provincie_limburg_2022.pdf

format voor de Woondeal gebruikt, welke is opgesteld door de Provincie Gelderland. Per regio is één ambtenaar Wonen het aanspreekpunt, dit is te vergelijken met de regiocoördinatoren hier in de Provincie Limburg.

De Starterslening is in Gelderland succesvol geweest en het beschikbare budget is uitgeput. De Provincie Gelderland heeft per Starterslening 50% meegefinancierd, de overige 50% werd door de betreffende gemeente ingelegd. Dit was onderdeel van het Actieplan Wonen van de Provincie Gelderland²², in totaal zijn 455 aanvragen verwerkt 1,5 jaar, waarna het budget was uitgeput.

Een ander actiepunt waar de Provincie Gelderland op inzet is: SteenGoed Benutten. Met de aanpak SteenGoed Benutten wordt de (dreigende) leegstand aangepakt. Op beeldbepalende locaties in stad en dorpen in Gelderland. Zo wordt de leefomgeving mooier, leefbaarder en economisch aantrekkelijk. Deze aanpak stelt gebieden centraal en wordt leegstaand vastgoed in samenhang met de omgeving gezien. Waarbij de functie van het vastgoed (voor een groot deel) verandert in wonen.²³

De Provincie Gelderland legt nu voornamelijk de focus op het helpen van gemeenten met betaalbare woningen te realiseren door bijvoorbeeld grond beschikbaar te stellen in het kader van betaalbaarheid. De Provincie Gelderland richt zich dus niet alleen op de doelgroep starters maar zorgt voor betaalbaarheid van alle doelgroepen. Dit gaat gepaard met het actualiseren van de Woondeal per woningmarktregio.

Daarnaast is er momenteel een motie ingediend die vraagt:

- ➔ Een lobby richting Den Haag te starten. Om in plaats van 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad te hebben meer goedkope (betaalbare) koopwoningen te realiseren (1,5x modaal inkomen). Deze behoefte dient wel te worden onderzocht en onderbouwd te worden middels een onderzoek.

4. Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in het verleden een Starterslening verstrekt. Hierbij was sprake van een regeling met cofinanciering met deelnemende gemeenten. In 2015 was het provinciale budget op en koos men ervoor om geen nieuw budget beschikbaar te stellen. De investering was te groot en de provincie had weinig middelen beschikbaar. Het doel van de de Starterslening werd onvoldoende behaald. Hierin speelde de vraag mee in hoeverre je als provincie starters een extra lening aan wilt laten gaan boven hun maximale hypotheek. Vanuit enkele gemeenten was er sprake van weerstand toen de regeling stopte, omdat zij wilden dat de provincie doorging met de cofinanciering. Inmiddels komt de Starterslening nauwelijks meer ter sprake vanuit gemeenten.

De provincie Overijssel zet in op het doorzetten van het Rijksbeleid om minimaal een bepaald percentage betaalbaar te bouwen. Hiervoor worden afspraken gemaakt met het Rijk en de gemeenten. Ook is de provincie voornemens om meer eisen aan betaalbaarheid op te leggen op bestemmingsplanniveau. Dit kan ook starters helpen in het zetten van hun eerste stap.

De provincie Overijssel heeft afspraken met het Rijk en gemeenten gemaakt waarin we scherp inzetten op de betaalbaarheid van woningen. De provincie stuurt nadrukkelijk op bouwen in het goedkope segment, dit kan starters ook helpen bij het zetten van hun eerste stap.

5. Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft in het verleden een Starterslening gehad, waarbij zij de bestaande gemeentelijke Startersleningen co-financierden. Er is bewust gekozen voor een niet revolverend karakter. Wanneer de pot leeg was, werd deze niet automatisch aangevuld. De provincie heeft toen besloten om het budget niet opnieuw aan te vullen. Het budget was snel leeg, omdat de vraag vanuit starters groot was.

²² Actieplan wonen (gelderland.nl)

²³ <https://www.gelderland.nl/themas/wonen-en-leven/woningen-en-bouwprojecten/steengoed-benutten>

De provincie Utrecht steekt veel tijd en aandacht in het versnellen van woningbouw. Starters hebben hier uiteindelijk ook profijt van, dit komt namelijk de beschikbaarheid van woningen ten goede. Ook heeft de provincie de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan de (lage) middenhuur om deze meer en beter van de grond te krijgen. Dit mede als alternatief voor starters naast koopwoningen. Daarnaast zet de provincie zich ervoor in om te onderzoeken of het mogelijk is een fonds op te richten voor betaalbare koop. Dit betreft een financieringsconstructie die in zekere mate lijkt op de Starterslening. Het liefst trekt de provincie hierin gezamenlijk op met het Rijk en misschien ook andere provincies.

Hoofdstuk 6 - Conclusies

In hoofdstuk 6 worden de conclusies verder uitgewerkt per Provincie, Gemeente en Starters.

1. Provincies

De provincie Limburg is momenteel de enige provincie die actief bijdraagt aan Startersleningen. In andere provincies zijn gemeenten wel actief, maar draagt de provincie niets (meer) bij aan de Startersleningen. Andere provincies leggen de focus op:

- De Provincie Gelderland heeft eerder succesvolle Startersregeling gehad, maar het budget hiervoor is uitgeput en wordt niet verlengd. Er wordt gekeken om extra bijdrage te leveren aan betaalbare woningbouw te financieren. Met dergelijke maatregelen kunnen starters ook geholpen worden.
- De provincie Overijssel zet in op het doorzetten van Rijksbeleid om minimaal een bepaald percentage betaalbaar te bouwen. Daarnaast hebben zij het voornemen om meer eisen te stellen aan betaalbaarheid en dit op te leggen op bestemmingsplanniveau. Dit kan volgens de provincie ook starters helpen in het zetten van hun eerste stap.
- De Provincie Utrecht steekt tijd en aandacht in het versnellen van de woningbouw, waar volgens hen starters uiteindelijk ook profijt van hebben, omdat dit de beschikbaarheid van woningen ten goede komt.
- Alle drie de provincies richten zich nu meer op het bevorderen van betaalbare woningbouw en het aanpassen van bestemmingsplannen en het benutten van bestaand vastgoed om betaalbaarheid te garanderen door het creëren van meer betaalbare koop- en huurwoningen.²⁴

Provincies zouden kunnen overwegen om opnieuw budget vrij te maken voor Startersleningen of vergelijkbare financieringsconstructies dit in samenwerking met het Rijk of andere provincies. Of het opzetten van fondsen voor betaalbare koopwoningen. Dit kan een effectieve manier zijn om starter te ondersteunen zonder dat ze een lening aangaan. Provincies kunnen zich ook samenvoegen en lobbyen richting de landelijke overheid om regelgeving en financieren omtrent betaalbare woningbouw te verbeteren.

2. Gemeenten

Gemeenten zijn primair de aanbieders van de Startersleningen, aangezien provincies zich grotendeels hebben teruggetrokken uit het co-financieren van deze regeling. Sommige gemeenten hebben in hun verordening hun eigen regels zoals bijvoorbeeld: leeftijdsgrenzen. Gemeenten hebben vaak beperkt budget voor de Startersleningen zonder provinciale steun.

Daarom kunnen gemeenten overwegen om samen te werken met andere gemeenten en mogelijk met de betreffende provincie om meer middelen beschikbaar te stellen voor de Startersleningen. Door niet teveel voorwaarden te stellen aan de Startersleningen kan men beter inspelen op de lokale woningmarkt in de betreffende gemeenten en de behoeften van de starters. Daarnaast kunnen gemeenten ook de focus leggen op het ondersteunen van betaalbare (nieuwbouw)projecten dit kan door een hogere grens voor nieuwbouwprojecten te hanteren en op te nemen in de gemeentelijke verordening.

3. Starters

In de meeste provincies hebben starters geen toegang meer tot deels provinciaal gefinancierde Startersleningen. Als gemeenten dergelijke regelingen/instrumenten ook niet aanbieden kan dit de

²⁴ Stec Groep (2022), Evaluatie van de regeling: 'Startersleningen Provincie Limburg 2022' (Nr.1). Stec Groep. Geraadpleegd op 6 mei 2024, https://www.limburg.nl/publish/pages/1002/evaluatie_startersleningen_provincie_limburg_2022.pdf

toegang tot de woningmarkt voor deze doelgroep moeilijk maken. Ook kunnen per gemeente de voorwaarden verschillen. De beschikbaarheid van betaalbare woningen, middels nieuwbouwprojecten, bestaand vastgoed herbestemmen of bestemmingsplannen wijzigen, blijft een belangrijk aandachtspunt in de huidige woningcrisis.

De Starterslening was en is een succesvol instrument om starters op de woningmarkt te helpen. Het is dus aan te raden voor starters om altijd te kijken of deze regeling aangeboden wordt in de regio waar men een huis zou willen kopen. Vaak kunnen starters ook deelnemen aan lokale en regionale woningmarktdiscussies om hun behoeften kenbaar te maken zodat beleidsmakers dit kunnen meenemen in het beleid dat zal zorgen voor meer betaalbare woonoplossingen.

4. Conclusie

Alles overwegend laat dit bronnenonderzoek, benchmark en gesprekken met gemeenten zien dat de huidige Startersregeling doorgezet moet worden als men Starters wil blijven helpen. De nieuwe regeling bij SVn zal blijven terugkomen bij het periodiek overleg met SVn. Zodra deze regeling volledig is uitgewerkt kan dan worden bezien of deze een waardevolle aanvulling kan zijn bij de Startersregeling.

Bijlage 1 - Notulen oriëntatiegesprek gemeenten

Notulen - Oriëntatiegesprek onderzoek alternatieve instrumenten Startersleningen

Datum: dinsdag 19 maart 2024

Aanwezig: Provincie Limburg, gemeente Beek, gemeente Roermond, gemeente Meerssen, gemeente Sittard-Geleen, gemeente Roermond.

Afwezig: gemeente Leudal, gemeente Venlo, gemeente Maastricht, gemeente Heerlen.

Agenda:

1. Kennismaking
2. Aanleiding en opzet van het bronnenonderzoek
3. Schema bijlage D (Stec Groep evaluatie)
4. Planning
5. Rondvraag

Aanleiding van dit bronnenonderzoek is het evaluatierapport van Stec Groep (2022). De conclusies van dit evaluatierapport zijn gedeeld tijdens Commissievergadering LEO in oktober 2023. Tijdens deze Commissievergadering hebben de Staten gevraagd om onderzoek te doen naar eventuele alternatieven voor de Startersleningen.

Naast het bronnenonderzoek dat wordt uitgevoerd door de Provincie Limburg, zijn wij ook benieuwd naar de behoeften van de gemeenten. Waarover zijn gemeenten tevreden, wat geeft knelpunten wordt er al nagedacht over eventuele alternatieven?

Bij de gemeente Sittard-Geleen merkt men dat de Starterslening voornamelijk wordt gebruikt voor bestaande bouw. Nieuwbouw is toegestaan alleen weinig aanbod.

Hoe zou je kunnen sturen opdat bij nieuwbouwprojecten ook een vast percentage wordt gebouwd voor koopstarters met eventueel een link naar de Startersleningen?

Bij de gemeente Weert is voor starters genoeg aanbod binnen de bestaande bouw. Eventueel een optie om voor nieuwbouw een aparte verordening op te stellen met een hogere maximale koopprijs. Je ziet dat koopstarters (gezien de maximale koopprijs van de Startersleningen) voornamelijk in de slecht onderhouden woningen/appartementen terecht komen. Dit is een gevolg van de druk op de woningmarkt en stijging van de woningprijzen. Huizen in het hogere segment, zijn vaker kwalitatief beter, maar onbetaalbaar voor koopstarters.

In de gemeenten Sittard-Geleen, Roermond en Weert worden veel Startersleningen verstrekt en werkt de regeling dus goed. Bij de gemeente Roermond is het draagvlak binnen het college zeer groot (bijna unaniem) en is het aanbod van woningen met een koopprijs onder de € 280.000,- nog redelijk (20% van het totale aanbod). Wel bevinden deze zich allemaal in dezelfde wijken. Idealiter zou je deze kopers wat meer willen spreiden over de gemeente. Via nieuwbouw zou je wat meer invloed hebben met het verspreiden van de doelgroep over de stad. Wel moet er voor het verhogen van het maximale koopbedrag van een woning een ontheffing verleend worden door de Provincie Limburg.

Gemeente Meerssen vraagt zich af wat de risico's zijn als het maximale koopbedrag opgehoogd wordt?

- ➔ De maximale koopgrens van de koopwoning voor starters moet niet te hoog worden, omdat het leenbedrag voor de starter dan ook hoger wordt en dit zou risico's kunnen meebrengen met het afbetalen van deze lening.

Gemeente Weert merkt wel op dat het aanbod voor de koopstarters aan het veranderen is door het stijgen van de prijzen. Het zijn voornamelijk appartementen, tussenwoningen of een bovenwoning waarvoor koopstarters in aanmerking komen met de Startersleningen. Een grondgeboden koopwoning zit er bijvoorbeeld al niet meer in.

Gemeente Sittard-Geleen vraagt zich af hoe andere gemeente het termijn (afhandelen van aanvragen voor Startersleningen) van 8 weken hanteren. Gemeente Weert geeft aan dat vier medewerkers de

aanvragen voor Startersleningen behandelen (ook naast andere werkzaamheden). Zo borgen zij het proces.

Gemeente Roermond geeft aan dat de gemeente Maastricht momenteel bezig is met een pilot opkoopbescherming. Hiermee stellen ze een bepaald segment beschikbaar. Hoe deze pilot verloopt en wat de ervaringen zijn is nog niet bekend. Bij gemeente Roermond merken ze dat momenteel meer de leefbaarheid een rol speelt dan echt een tekort aan woningen voor koopstarters.

Gemeente Weert geeft aan dat het vereveningsfonds heel complex is om in te richten. Ook kijken naar de optie te gaan richten op nieuwbouw voor koopstarters.

Grond saneren voordat je gaat bouwen, daarom worden de woningen ook duurder. Stel je gaat dit verevenen wat laat je dan weg? Alles is belangrijk.

Gemeente Roermond geeft daarbij aan dat het stijgen van de bouwkosten (wat wil je dan verevenen?) er mede voor zorgen dat nieuwbouw niet 'betaalbaar' is voor koopstarters.

Afgesproken is dat Provincie Limburg de notulen uitwerkt en dit samen met een nieuwe datumprikker rondstuurt.