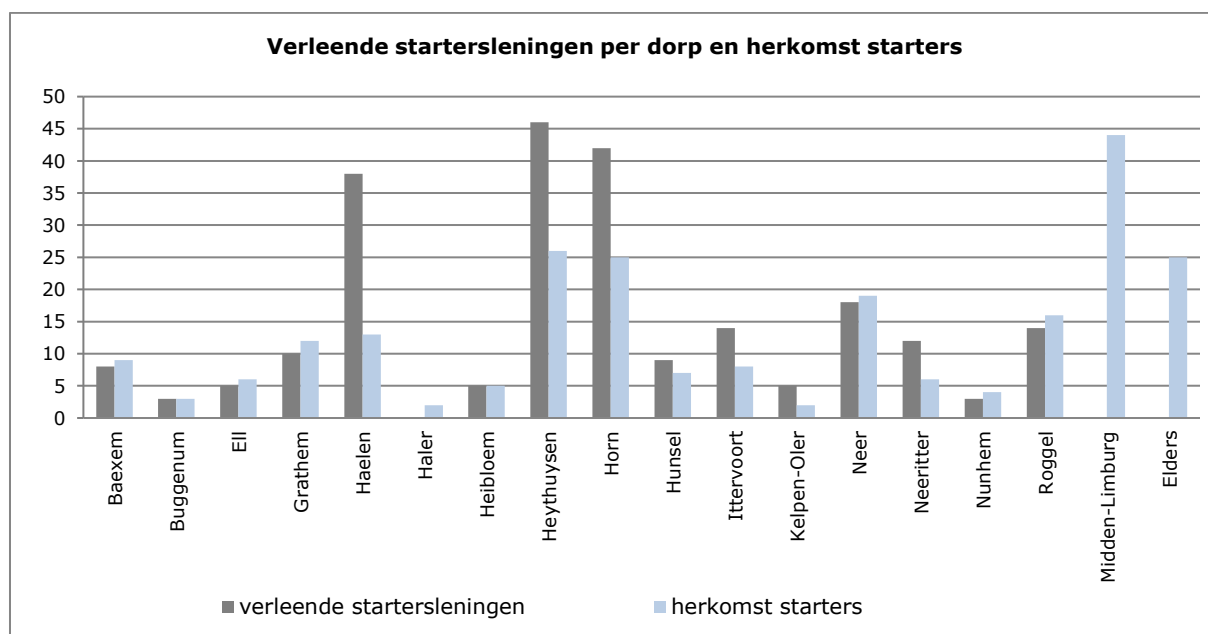


Terugblik op 12,5 jaar startersleningen in Leudal

Sinds eind 2011 kunnen starters in Leudal een steun in de rug krijgen bij de aankoop van hun eerste woning. Dat doen wij met startersleningen. Een starterslening is een extra hypotheek, bovenop het bedrag dat starters maximaal bij de bank kunnen lenen. De gemeente en provincie financieren deze samen. De starterslening is als het ware een tijdelijke overbrugging zodat starters de woningmarkt kunnen betreden. Een starterslening is wel aan voorwaarden gebonden en mag alleen worden gebruikt voor woningen met een koopsom onder de aangegeven grens. Sinds mei 2022 is dat €280.000,-. Bij deze aankoopwaarde geldt een maximale starterslening van €56.000,-. De eerste 3 jaar is de starterslening rente- en aflossingsvrij.

232 startersleningen verstrekt in 12,5 jaar

In totaal hebben we sinds de invoering 232 startersleningen verstrekt in Leudal. In onderstaand figuur is af te lezen in welk dorp de starterslening het vaakst gebruikt is / nodig was voor de aankoop van een woning (grijze staafjes). De gemeente heeft hier geen invloed op. De keuze volgt vooral uit de persoonlijke voorkeur en afweging van een starter. Deels heeft het te maken met vrijkomend en betaalbaar aanbod.

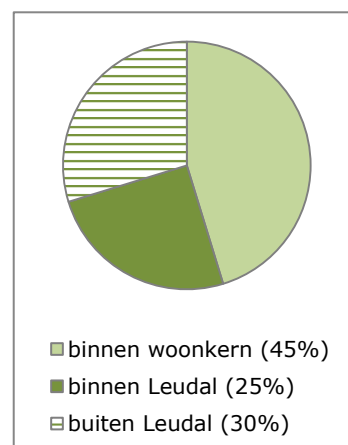


Starters komen uit Leudal én daarbuiten

Starters uit al onze kernen zijn in de afgelopen jaren geholpen met de startersleningen. Dat laat bovenstaand figuur zien (blauwe staafjes). Bijna de helft van de starters gebruikt de starterslening voor de aankoop van een woning binnen hun huidige woonkern en een kwart koopt in een ander dorp binnen Leudal.

Daarnaast trekken wij met de startersleningen ook nieuwe jongeren (of eigen jongeren terug naar Leudal). De meeste nieuwe starters verhuizen vanuit de regio Midden-Limburg, maar verder weg komt ook voor. De laatste jaren verstrekken wij zo'n 8/9 startersleningen aan starters die eerst (tijdelijk) buiten Leudal woonden.

Startersleningen dragen bij aan een passende wooncarrière voor onze starters en bieden kansen om in Leudal te (komen) wonen.



Vooraf bestaande woningen zijn voor starters bereikbaar

Starters vinden met name hun weg in de bestaande woningvoorraad. Dit is positief, omdat daarmee verhuisketens op gang komen. Het instrument helpt dus niet alleen starters binnen onze gemeente, maar ook eigenaren van te koop staande woningen. Zij kunnen dan ook een volgende stap in hun wooncarrière maken. Nieuwbouw is in de huidige markt bijna niet te realiseren voor €280.000,- zeker als het om grondgebonden woningen gaat. En dat zijn toch de woningen die onze starters graag kopen. Sinds de invoering in 2011 zijn 225 startersleningen gebruikt voor de aankoop van een bestaande woning en 7 voor een nieuwbouw woning.

Mogelijkheden zijn periodiek verruimd

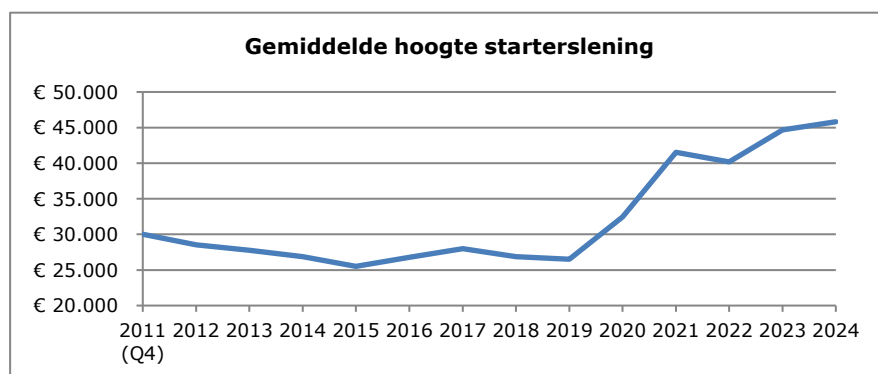
De provincie bepaalt de richtlijnen voor de maximale koopsom van de woning en de daaraan gekoppelde maximale starterslening. Een starterslening bedraagt maximaal 20% van die koopsom. In de beginjaren was de maximale koopsom lange tijd €173.000,- en de starterlening €30.000,-. Vanaf 2019 zijn de richtlijnen meerdere keren verhoogd. Sindsdien weegt de provincie jaarlijks af of bijstelling van de maximale koopsom nodig is (vanwege stijgende woningprijzen). Dat gebeurt door het aanbod van betaalbare woningen voor starters af te zetten tegen het totale aanbod van te koop staande woningen. Onderstaande tabel geeft de stapsgewijze verruiming aan. Sinds mei 2022 kunnen startersleningen worden aangevraagd voor de aankoop van een woning tot €280.000,-. Het maximale bedrag van de starterslening is €56.000,-.

Periode	maximale koopsom	maximaal leenbedrag	totaal verstrekt	aantal maximaal	% maximaal
2011 – juni 2019	€ 173.000	€ 30.000	134	74	55%
juli 2019 – april 2020	€ 185.000	€ 37.000	9	1	11%
mei 2020 – maart 2021	€ 225.000	€ 45.000	21	5	24%
april 2021 – april 2022	€ 245.000	€ 49.000	18	3	17%
mei 2022 – heden	€ 280.000	€ 56.000	50	1	2%
Totaal			232	84	36%

Gemiddelde hoogte van een starterslening loopt op

De gemiddelde hoogte van een starterslening in Leudal is €32.850,-. Bij ongeveer een derde van de aanvragen (36%) is het maximale leenbedrag verstrekt. In de overige gevallen was een lagere aanvullende starterslening voldoende om de gewenste woning te kunnen kopen. Met de verruiming neemt het aandeel maximale startersleningen fors af. Sinds juli 2019 is het aandeel maximale startersleningen 10% (10 van de 98 verstrekte leningen).

De gemiddelde hoogte van een starterslening loopt de laatste jaren wel op. Voor aanvragen vanaf juli 2019 bedraagt de starterslening gemiddeld €40.765,-. Dit leenbedrag is een extra hypotheek, naast het bedrag dat starters bij de bank lenen.



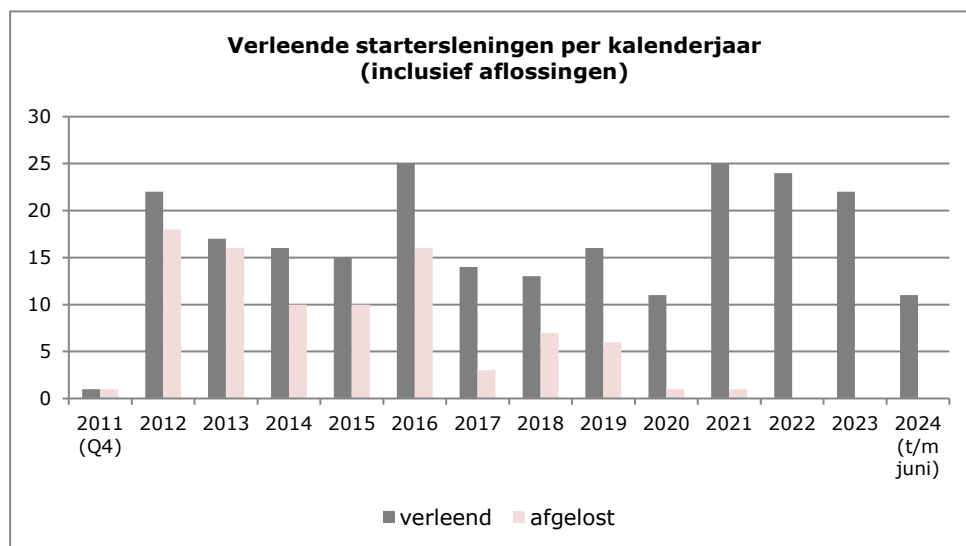
Steeds vaker is een starterslening (tijdelijk) nodig

Het aantal startersleningen dat wij per jaar verstrekken schommelt. Hier hebben wij als gemeente geen invloed op. Gemiddeld gaat het jaarlijks om zo'n 18 startersleningen. 2016 en 2021 waren verklaarbare uitschieters.

In 2016 had dit te maken met de aangekondigde aanscherping van de fiscale regels rondom de hypotheekaf trek en het feit dat er na 2016 geen aflossingsvrije hypotheeken meer mochten worden verstrekt. Veel starters hebben nog snel in 2016 een woning gekocht onder het oude regiem. SVn heeft per 1-1-2017 het product starterslening aangepast in een Starterslening met gekoppelde Combinatielening. Hierdoor blijft de lening de eerste 3 jaar rente- en aflossingsvrij. In deze jaren vindt 'aflossing' plaats door overboekingen van de starterslening op een gekoppelde combinatielening. Dit betreft feitelijk een administratieve overboeking om wel voor renteaftrek in aanmerking te komen.

In 2020 heeft een deel van de starters de aankoop van een woning bewust uitgesteld, wetende dat in 2021 de overdrachtsbelasting voor starters tot 35 jaar zou worden afgeschaft. Dit verklaart het lagere aantal startersleningen in 2020 en het hogere aantal in 2021.

In 2022 en 2023 blijft het aantal startersleningen hoog. Dit houdt verband met de krapte op de woningmarkt, stijgende huizenprijzen en hogere rentepercentages. Hierdoor hebben meer starters deze extra financiële steun nodig.



89 startersleningen zijn inmiddels afgeleest

Regelmatig worden startersleningen afgeleest. De eerste volledig afgeleeste lening was in 2014. Medio 2024 zijn 89 startersleningen (van de 232) afgeleest. Dit betekent dat in Leudal momenteel nog 143 startersleningen uitstaan. Terugkijkend op de afgelopen jaren gaat het om een sterk wisselend aantal aflossingen, jaarlijks variërend tussen 4 en 15. Gemiddeld komt het uit op zo'n 8 leningen per jaar. Het geld van deze afgeleeste startersleningen blijft in het fonds bij SVn en zetten wij weer in om nieuwe startersleningen te verstrekken.

Wanneer startersleningen worden afgeleest is niet te sturen en afhankelijk van de financiële situatie van de starters. Bovenstaand figuur laat zien uit welk jaar de afgeleeste startersleningen komen. Een aanzienlijk deel van de oudere startersleningen is inmiddels afgeleest. Of overgesloten want dat kan ook. Na 3 jaar moeten starters rente en aflossing betalen over hun starterslening, als hun inkomen dat toelaat. Met name de oudere startersleningen hadden een relatief hoog rentevast percentage van 4 tot 5,5% voor 15 jaar. Vooral in de periode 2020-2022 lag de rente veel lager (in 2021 was deze zelfs 1,9%). Hierdoor was het voor starters extra interessant om hun lening na 3 jaar af te lossen of over te sluiten tegen de geldende lagere rentetarieven. Aflossing is altijd boetevrij mogelijk. Hun eigen hypotheekverstrekker adviseert hen daarin. Inmiddels is de rente weer terug op 4,2%.

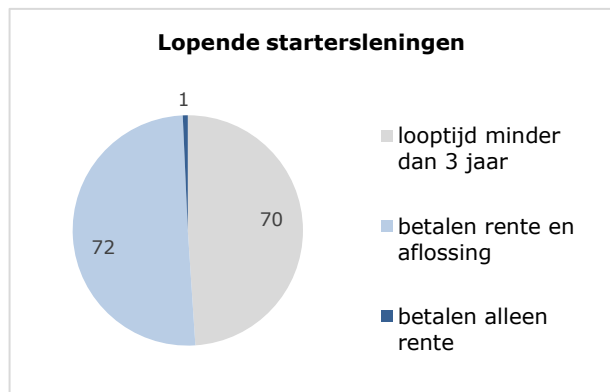
Na 3 jaar kunnen bijna alle starters ook rente en aflossing betalen

Uitgangspunt van de startersleningen is dat deze de eerste 3 jaar rente- en aflossingsvrij zijn. Dat is gunstig voor starters. Na 3 jaar vindt een inkomenstoets plaats en bepaalt SVn of hun inkomen voldoende is om rente en aflossing te gaan betalen. Kunnen starters dat niet, dan worden ze vrijgesteld en vindt 3 jaar later weer een tweede toets plaats. Soms kunnen ze al wel rente betalen, maar nog geen aflossing.

De startersleningen leiden in onze gemeente niet tot financiële problemen. Bijna alle starters hebben voldoende inkomen(sgroei) om na de eerste 3 jaar de extra lasten van rente en aflossing te betalen. Lopende startersleningen vertonen geen betalingsachterstanden.

Zoals eerder aangegeven zijn 143 leningen op dit moment lopend (232 verstrekt min 89 afgelost). Van die 143 startersleningen zijn 70 minder dan 3 jaar oud. Deze starters hoeven dus nog geen rente en aflossing te betalen. Van de overige leningen betaalt bijna iedereen het volledige maandbedrag van rente en aflossing. Slechts 1 starter betaalt voorlopig alleen rente.

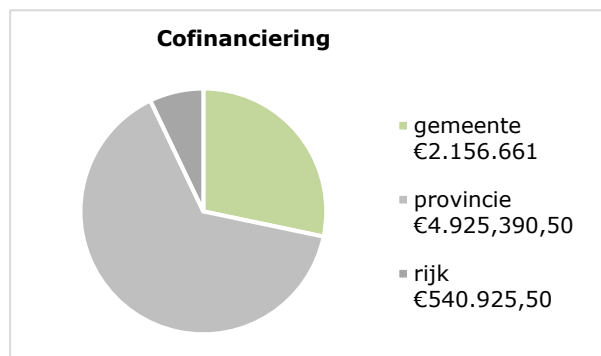
Hieruit blijkt dat in Leudal het aantal/aandeel starters zeer beperkt is, dat na verloop van tijd nog steeds extra steun nodig heeft bij de financiering van de starterslening. Op basis van hun inkomen (of door omstandigheden) lukt hen dat nog niet volledig zelf. Deze groep vraagt aandacht. Het is fijn dat dit bij ons nauwelijks voorkomt.



Gunstige cofinanciering met provincie (en voorheen ook rijk)

Wij financieren de startersleningen niet volledig zelf. Wij doen dat samen met de provincie. Het is een cofinanciering. Bij de invoering van onze regeling in 2011 was even sprake dat wij de gehele starterslening (van toen maximaal €30.000,-) zouden moeten financieren. Dankzij een actieve lobby heeft de provincie de startersregeling toen ook omarmd en besloten 50% mee te financieren. Inmiddels betaalt de provincie 75% van elke starterslening.

Door de cofinanciering van de provincie (en korte periode ook het rijk) kunnen wij veel meer starters helpen met ons beschikbare budget.



Medio 2024 zijn in Leudal 232 startersleningen verleend, met een totale waarde van €7.622.977,-. Onze gemeentelijke bijdrage daaraan is €2.156.611,-. Dit bedrag is veel hoger dan onze totale investering van €1.375.000. Dat komt door het revolverende karakter van de startersregeling. Aflossingen die starters doen, zetten wij opnieuw in voor nieuwe leningen. Het fonds vult zich dus gedeeltelijk zelf aan.

Beschikbaar budget bijna op: aanvulling is nodig voor voortzetting

In 2011 heeft de gemeenteraad oorspronkelijk €900.000,- beschikbaar gesteld voor startersleningen in Leudal. Dit bedrag is in 4 delen in het fonds bij SVn gestort (zie figuur hiernaast). Eind 2017 is dit budget voor het eerst opgehoogd, met het idee om 3 jaar vooruit te kunnen en jaarlijks 15 startersleningen te verstrekken. De toegekende investering voor 3 bijstortingen van €112.500,- was maar 2 keer nodig. In 2019 werd vanwege een groot aantal aflossingen afgezien van de geplande storting. Begin 2022 is voor de tweede keer een extra investering gevraagd aan de gemeenteraad. Toen is €250.000,- gestort in het fonds bij SVn. Dit was nodig om tegemoet te blijven komen aan het stijgende aantal én het hogere gemiddelde leenbedrag van de startersleningen. Met deze tweede aanvulling bedraagt de totale investering nu €1.375.000,-.

Het gemeentelijke fonds bij SVn raakt opnieuw bijna uitgeput. Op 1 juni 2024 is daar nog zo'n €117.500,- beschikbaar. Dat is goed voor ongeveer 8-10 startersleningen. Het aantal is afhankelijk van het uiteindelijke leenbedrag dat starters nodig hebben. En aflossingen die tussendoor plaatsvinden. Op dit moment lopen al 5 nieuwe aanvragen.

Een extra investering in de startersregeling kost ons geen extra geld. De investering komt op termijn terug. In principe gebeurt dat 15 jaar na beëindiging van de regeling, want dat is de maximale looptijd van startersleningen. De regeling heeft jaarlijks een klein positief resultaat op de begroting, van inmiddels zo'n €15.000,-. Dat komt omdat de (maandelijks) ontvangen rente inkomsten één keer per jaar uit het fonds terugvloeien naar onze algemene reserve. De beheerkosten aan SVn zijn hierop in mindering gebracht. Zoals eerder aangegeven blijven de ontvangen aflossingen wel in het fonds voor nieuwe startersleningen.

Wij verwachten dat het positieve resultaat de komende jaren verder toeneemt. De afgelopen 3 jaar zijn namelijk veel startersleningen verstrekt waarvoor binnenkort ook rente betaald gaat worden. In 2021 en 2022 waren dat 25 en 22 startersleningen, ten opzichte van 16 en 11 leningen in 2019 en 2020. Het gemiddelde leenbedrag (en rentepercentage) van deze startersleningen is ook hoger. Hierbij benadrukken wij dat het niet ons doel is om geld te verdienen aan de startersleningen.

Om de regeling de komende jaren voort te zetten is zo snel mogelijk weer extra budget nodig. Dit om nieuwe starters een klein steuntje in de rug te blijven geven op onze woningmarkt.

