



MOTIE

Indiener:	Jules Ortjens (Volt)
Raadsvergadering:	17 december 2024
Agendapunt:	Motie vreemd aan de orde van de dag
Onderwerp:	Starterslening
*Besluit:	
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>*de griffier,</p> <p>{{(esl:Signer1:Signature:size(200,50))}}</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>*de voorzitter,</p> <p>{{(esl:Signer2:Signature:size(200,50))}}</p> </div> </div>

* In te vullen door de griffier/voorzitter.

De gemeenteraad van Maastricht, in vergadering bijeen op 17 december 2024,

Constaterende dat:

- De hypotheek die hoort bij een modaal inkomen ongeveer 200.000 euro bedraagt;
- De hoogte en toegankelijkheid van de starterslening afhankelijk zijn van voorwaarden gesteld door de gemeente. Die voorwaarden zijn afhankelijk van de maximale koopsom van het huis en ziet er als volgt uit voor de volgende gemeenten¹:

Gemeente	Gemiddelde WOZ waarde	% van gem. WOZ waarde van Limburg	Max. koopsom starterslening	Hoogte van de starterslening	Relatie tussen gem. WOZ waarde en voorwaardelijke koopsom
Maastricht	297.000	102.4%	245.000	49.000	82.4%
Richtlijn prov. Limburg	290.000	100%	280.000	56.000	96.6%
Sittard-Geleen	280.000	96.6%	280.000	40.000	100%
Eijsden-Margraten	385.000	132.7%	280.000	53.000	72.7%

¹ CBS StatLine (Gemiddelde WOZ-waarde van woningen, actueel per 20 juni 2024):

<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85036NED/table?ts=1729843994752>

Website Stimuleringsfonds Volkshuisvesting: <https://www.svn.nl/>



Gemeente	Gemiddelde WOZ waarde	% van gem. WOZ waarde van Limburg	Max. koopsom starterslening	Hoogte van de starterslening	Relatie tussen gem. WOZ waarde en voorwaardelijke koopsom
Gulpen-Wittem	331.000	114.1%	280.000	56.000	84.5%
Meerssen	344.000	118.6%	280.000	56.000	81.4%
Heerlen	202.000	69.7%	280.000	56.000	138.6%
Kerkrade	200.000	68.9%	245.000	49.000	122.5%
Valkenburg ad. Geul	319.000	110%	280.000	56.000	87.8%

- De starterslening een lening is met zeer laag financieel risico voor de gemeente, omdat er gewerkt wordt met de Nationale Hypotheekgarantie. Een verzekering die ervoor zorgt dat de lening hoe dan ook terugbetaald wordt;
- De gemeente op dit moment 600.000 euro aan ruimte binnen het investeringsbudget vrij houdt om startersleningen van te verstrekken; geld dat gegarandeerd ook weer terugkomt en om die reden niet expliciet als kostenpost vermeld wordt in de programmabegroting;
- 300.000 euro uit de bovengenoemde pot afkomstig is uit een investering van de provincie;
- Op dit moment gekeken wordt of de provincie in samenwerking met de gemeente het bedrag in de toekomst kan verhogen;
- De bovengenoemde pot van €600.000 voldoende is om ongeveer 12 leningen van het maximale bedrag te verstrekken en bij een aanpassing dus meer leningen verstrekt kunnen worden.

Overwegende dat:

- Starters anno 2024 veel moeite hebben met het verkrijgen van een koopwoning;
- De starterslening een manier is om het verschil te overbruggen tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van een koopwoning;
- Met de invoering van de opkoopbescherming de gemeente reeds heeft laten zien gemotiveerd te zijn om de situatie van starters in onze gemeente aan te pakken;



- Uit antwoorden op technische vragen is gebleken dat de lagere voorwaardelijke koopsom vooral gemotiveerd wordt door het feit dat dit te zwaar op de markt zou drukken. Dit is een aanname dat door onderzoek van het Kadaster is weerlegd.²

BESLUIT:

- Bij een vergroting van de bovengenoemde pot door provincie en gemeente, de trend met het invoeren van de opkoopbescherming door te zetten en de positie van starters op de woningmarkt van Maastricht verder te versterken door de maximale voorwaardelijke koopsom voor het verkrijgen van de starterslening te verhogen van 245.000 naar 280.000, conform de richtlijn van de Provincie Limburg;
- Bij een vergroting van de bovengenoemde pot door provincie en gemeente, de hoogte van de starterslening te verhogen van 49.000 euro naar 56.000 euro, conform de richtlijn van de Provincie Limburg.

En gaat over tot de orde van de dag.

Jules Ortjens Volt	Henri Borgignons PvdA	Mat Brüll CDA	Jos Gorren SAB	Jo Smeets Maastricht van Nu
Stephanie Blom SP	Coen van der Gugten GroenLinks	Ria Makatita SPM	Thomas Gardien D66	
Ria Strik PvdD	Guiseppe Noteborn VVD			

² SVN, onderzoek prijseffecten startersleningen: <https://svn.nl/over-svn/nieuws/onderzoek-prijseffecten-startersleningen/>