

Voorstel aan de gemeenteraad

| Onderwerp: Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2025. | |
|--|-----------------|
| Vergadering raad d.d.: 2 oktober 2025 | Agendapunt: |
| Portefeuillehouder: B. Flier | |
| Behandelend team: Ruimte | Kenmerk: 184883 |

Onderwerp

Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2025.

Te nemen besluit

1. De 'Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2025' vast te stellen.

Aanleiding

De starterslening is een financieel instrument dat bedoeld is om de koop van een woning voor starters op de woningmarkt te bevorderen. De lening overbruggt het verschil tussen de maximale hypotheek die een koper kan krijgen en de prijs van de woning. De gemeente Oldebroek biedt al langere tijd de mogelijkheid om een starterslening aan te vragen en heeft hiervoor een 'Verordening Starterslening'. De verordening is in 2022 voor het laatst herzien. De ontwikkelingen op de woningmarkt volgen elkaar snel op en dat maakt dat de geldende verordening niet meer aansluit bij de huidige marktomstandigheden.

Beoogd effect

Mogelijk maken dat meer starters in de gemeente Oldebroek gebruik kunnen maken van de starterslening en te zorgen voor een robuustere en flexibele regeling die meebeweegt met de marktomstandigheden.

Argumenten

1.1 Het aanpassen van de verordening starterslening sluit aan bij de ambities in het bestuursakkoord

In het bestuursakkoord 2022 – 2026 is opgenomen dat iedere inwoner in de gemeente Oldebroek in 2030 passend moet kunnen wonen. Daarnaast is in het Woonprogramma 2021 onderschreven dat er onder andere behoefte is aan (kleine) betaalbare woningen voor starters. Het aanpassen van de verordening starterslening past hierbij, omdat het instrument bedoeld is om de koop van een eerste woning door starters te bevorderen.

1.2 Met de nieuwe verordening wordt ingespeeld op werkelijke marktprijzen en inflatie

In de voorliggende verordening is gekozen om aan te sluiten bij de landelijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens van de Rijksoverheid. De grens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI), wat ook de maatstaf voor inflatie en loonsverhogingen is. Daarnaast wordt hiermee aangesloten op de gehanteerde prijssegmenten in de Woondealafspraken, de sturing daarop in onze woningbouwprogrammering en de verantwoording hierover richting Rijk en provincie.

1.3 Meer woningaanbod en keuzemogelijkheden voor starters

Uit de 'Evaluatie Starterslening' in bijlage 2 blijkt dat het woningaanbod tot de betaalbaarheidsgrens ruim 30% meer is dan de huidige maximale koopsomgrens van €300.000,- euro. Dit betekent dat starters met het koppelen van de maximale koopsom aan de betaalbaarheidsgrens toegang krijgen tot meer woningen die in aanmerking komen voor de SVn Starterslening. In de huidige marktomstandigheden geeft dit onze inwoners meer mogelijkheden om binnen de gemeente een woning te vinden en biedt het hen een realistischere kans om een eerste woning te kopen.

1.4 De mogelijkheid om flexibel budget beschikbaar te stellen is opgenomen

In de huidige verordening wordt een maximaal bedrag voor het fonds van de startersleningen genoemd. Het is mogelijk dat de vraag naar startersleningen bij de komst van veel betaalbare nieuwbouwwoningen stijgt. Door geen maximum budget op te nemen is de gemeenteraad flexibel en kan indien gewenst, zonder de verordening hierop aan te passen, meer budget beschikbaar stellen.

1.5 De Starterslening blijft zo toegankelijk mogelijk en draagt bij aan kansengelijkheid voor starters

Het college heeft bewust gekozen om zo min mogelijk beperkende voorwaarden zoals leeftijdsgrenzen of bindingseisen in de verordening op te nemen. Dit zodat elke koopstarter die in de gemeente Oldebroek wil wonen, in aanmerking kan komen voor een Starterslening. Hiermee zetten we in op een gelijkblijvende of stijgende populatie van jongvolwassenen. Zij zorgen er uiteindelijk voor dat onze kernen levendig blijven en voorzieningen zoveel mogelijk kunnen blijven bestaan.

Kanttekeningen

1.1 De maximale koopsom is niet realistisch voor starters

Woningen van maximaal €405.000,- (prijspeil 2025) worden aangemerkt als betaalbaar. Om een woning met een koopsom van die hoogte te kunnen financieren is ongeveer twee keer een modaal inkomen vereist. Niet alle koopstarters kunnen of willen dit betalen. Het is echter ook geen vereiste maar een maximum, wat aansluit bij de huidige marktomstandigheden. De betaalbaarheidsgrens past daarnaast bij de afspraken in de Woondeal en de sturing op het toevoegen van betaalbare nieuwbouwwoningen in datzelfde prijssegment.

1.2 De NHG-grens biedt nog meer mogelijkheden voor starters

De NHG-grens is de laatste jaren flink gestegen en staat momenteel op €450.000,- (prijspeil 2025). Het Rijk heeft in 2023 gekozen om de betaalbaarheidsgrens hiervan los te koppelen omdat de lonen minder sterk stegen. Sindsdien wordt de betaalbaarheidsgrens jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). De CPI is een belangrijke maatstaf voor inflatie en wordt vaak in cao's gebruikt om loonsverhogingen op te baseren. Indexatie van de NHG-grens wordt daarentegen bepaald op basis van de gemiddelde woningwaarde in de afgelopen 27 maanden met een opslag van 5%. De landelijke betaalbaarheidsgrens en indexering sluit daarmee beter aan bij de daadwerkelijke financiële situatie van onze inwoners. Verder maakt de maximale koopsom van de landelijke betaalbaarheidsgrens dat er 40 woningen van het huidige woningaanbod op Funda in aanmerking komen voor de Starterslening, dan met de huidige prijsgrens van €300.000,-. Verruiming naar de NHG-grens zorgt daar bovenop voor slechts 5 extra woningen.

1.3 Het budget is eerder op dan voorheen

Met het wijzigen van de maximale koopsom naar de betaalbaarheidsgrens wordt de maximale koopsom verhoogd van €300.000,- naar €405.000,- (prijspeil 2025). Hierdoor komen meer woningen voor starters in aanmerking voor de SVn Starterslening. Het budget kan hierdoor eerder opraken dan voorheen. Mocht dit het geval zijn, dan kan uw raad op grond van artikel 3 in de voorliggende verordening om extra budget worden gevraagd.

Financiën

In de periode van 2015 – 2018 is in totaal €850.000,00 gestort in het fonds voor de starterslening bij SVn. De rente en aflossingen worden jaarlijks bijgeboekt, en de beheerskosten die gemeente Oldebroek aan SVn moet betalen gaan er vanaf. Starters die gebruik hebben gemaakt van de regeling lossen over het algemeen snel af, wat gunstig is voor het revolverende fonds en het kunnen verstrekken van nieuwe startersleningen. Momenteel is het saldo €443.787,69 en dat is goed voor 8 leningen van maximaal €50.000,-.

Uitgaande van het ondersteunen van ongeveer 7 starters met een maximale lening van €50.000,- per jaar, is het huidige saldo nog toereikend. Door aanpassingen zoals het verhogen van de maximale

koopsom, bestaat de kans dat er meer aanvragen worden gedaan. Mocht dat zo zijn, dan wordt meer budget aangevraagd bij uw raad.

Communicatie

Als de verordening is vastgesteld, wordt deze op overheid.nl gepubliceerd. Ook wordt de informatie op de gemeentewebsite geactualiseerd en wordt SVn op de hoogte gesteld van de aanpassingen. Op Social Media en in de Huis aan Huis wordt een bericht geplaatst over de gewijzigde voorwaarden.

Vervolg

Na verwerking van de verordening op overheid.nl kunnen SVn Startersleningen op basis van de nieuwe verordening worden aangevraagd. Het aantal verstrekte startersleningen wordt structureel gemonitord. Mocht het budget op dreigen te raken, dan komt het college met een budgetaanvraag bij uw raad terug.

Bijlage(n)

BW20250826 – Bijlage 1: WAS-WORDT-tabel Verordening Starterslening

BW20250826 – Bijlage 2: Evaluatie Starterslening

Oldebroek, 26 augustus 2025.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.