



Raadsvergadering : 12 mei 2025

Voorstelnummer : Z-25-150642/D/25/363935

Onderwerp : **Wijzigingsbesluit Starterslening 2015**

Stadskanaal, 25 april 2025

Beslispunten

Artikel 2, tweede lid onderdeel b, artikel 2, tweede lid, onderdeel c en artikel 5, tweede lid van de Verordening Starterslening Stadskanaal 2015 te wijzigen.

Aan de raad

Inleiding

In de raad van 11 november 2024 is toegezegd dat er een terugkoppeling komt over de marktconformiteit van de starterslening. Deze toezegging vindt u terug onder kenmerk T 2024-33. In dit raadsvoorstel wordt een wijziging van de maximale koopprijs en een wijziging van de maximale starterslening aan u voorgelegd.

Het is voor starters erg lastig om een huis te kopen.

De gemeente Stadskanaal neemt daarom sinds 2015 deel aan de regeling Startersleningen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Deze regeling is begin 2023 vernieuwd en gaat er vanuit dat een woning maximaal € 250.000,00 mag kosten, inclusief bijkomende kosten. De starterslening wordt door het college vastgesteld, waarbij een maximum leenbedrag geldt dat door de raad is vastgesteld op € 30.000,00.

Huizenprijzen blijven stijgen

De wooncrisis en de stijging van de huizenprijzen maakt het voor starters, ten opzichte van 2024, lastiger om een huis te kopen in de gemeente Stadskanaal. In de regio Oost Groningen zijn de huizenprijzen in 2024 gestegen met maar liefst 17,4%. Specifieke cijfers voor de gemeente Stadskanaal heeft de NVM niet. Het is daarom goed regelmatig te beoordelen of de starterslening nog marktconform is en voorziet in een behoefte.

De huidige starterslening van Stadskanaal

De gemeente Stadskanaal heeft per 1 januari 2025 een bedrag van afgerond € 548.000,00 open staan binnen het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN). In 2023 vroegen iets minder dan de helft van de starters het maximale leenbedrag aan. In 2024 was dit met bijna 80% een stuk hoger. Er zijn in 2024 veertien leningen verstrekt. Dit is minder dan de 21 leningen die in 2023 zijn verstrekt.

De startersleningen in buurgemeenten zijn ruimer

Verschillende buurgemeenten in Groningen en Drenthe hebben gekozen voor een hogere koopprijs binnen de regeling Startersleningen. Ook het maximaal te lenen bedrag is hoger.

Een hoger starterslening en maximale koopprijs geeft starters meer opties op de woningmarkt, en zorgt er ook voor dat starters sneller een geschikte woning vinden.

Het verhogen van de starterslening en de maximale koopprijs sluit aan bij de huidige woningmarkt

Aan uw raad wordt voorgesteld om artikel 2, tweede lid, onderdeel a en b van de Verordening Starterslening Stadskanaal 2015 (hierna aangehaald als: verordening) te wijzigen, waardoor de maximale koopprijs wordt verhoogd van € 250.000,00 naar € 325.000,00. We sluiten hierdoor beter aan bij de huidige woningmarkt. Daarnaast wordt uw raad voorgesteld om artikel 5, tweede lid van de Verordening te wijzigen, waardoor de maximale starterslening verhoogd wordt van € 30.000,00 naar € 39.000. De verwachting is dat we door deze wijzigingen meer koopstarters kunnen bedienen. Het maximale leenbedrag verhogen we dan naar € 39.000,00. Dit blijft 12% van de maximale koopprijs. Hiermee zit de gemeente Stadskanaal meer op een lijn met haar

buurgemeenten en we houden rekening met de verwachte prijsstijging in 2025. Zo creëren we kansen voor starters om in de gemeente te komen wonen of te blijven wonen.

Het huidige fonds bij de SvN is voldoende

Per 1 januari 2025 staat afgerond € 548.000,00 open bij de SvN. Aflossingen op startersleningen die al verstrekt zijn vloeien weer terug in het fonds. De verwachting is dat dit fonds ruim kan voldoen aan nieuwe aanvragen starterslening die binnenkomen. Daarnaast is in 2019 een krediet van € 400.000,00 beschikbaar gesteld voor aanvullende stortingen in het fonds. Hiervan is nog € 250.000,00 beschikbaar. Er kan dus eventueel bijgestort worden als de vraag groter is dan de beschikbare middelen in het fonds.

Beoogd effect

De kansen voor koopstarters op de woningmarkt verruimen en als gemeente aantrekkelijk te blijven voor deze doelgroep.

Argumenten

1.1 Met een hogere maximale koopprijs van € 325.000,00 en een hoger maximaal leenbedrag van € 39.000,00 kunnen starters sneller een woning kopen.

Ook in 2025 is er sprake van een overspannen woningmarkt met krapte en prijsstijgingen. Het is voor starters op dit moment vaak lastig om een huis te kopen. Een starterslening helpt starters die een eerste koopwoning willen kopen, maar niet voldoende kunnen lenen bij een bank.

Het voorstel is de maximale koopprijs en het maximale leenbedrag te verhogen en de bestaande middelen in het startersfonds daarvoor in te zetten. De starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat maximaal geleend kan worden bij een bank. De starterslening is een extra leningdeel bovenop de 'reguliere' hypotheek.

De basishypotheek is gemaximeerd op basis van de wettelijke hypotheeknormen: de maximale betaalcapaciteit van een huishouden in relatie met de waarde van de woning en het huishoudinkomen. Door de starterslening verhogen koopstarters hun door de wet gemaximeerde financieringscapaciteit op basis van het inkomen. De starter moet een natuurlijk persoon zijn en mag niet eerder eigenaar van een woning zijn geweest. De eerste drie jaren betaalt de starter geen rente en aflossing over de starterslening. Na 3 jaar betaalt de starter wel, tenzij uit een hertoets blijkt dat dat niet kan. Bij de hertoets wordt gekeken wat de financiële situatie van de starter op dat moment is. De hertoets vindt plaats op verzoek van de klant.

Zijn er onvoldoende financiële middelen om de rente en aflossing te bekostigen, dan wordt de betaling tot het volgende toetsmoment uitgesteld. De aflossing die de eerste jaren niet betaald is, wordt in de resterende looptijd alsnog afgelost. Kortom de starter kan meer lenen, maar moet dit (uiteindelijk) wel altijd terugbetalen. Bij de starterslening is er altijd sprake van NHG garantie. Is er een betalingsprobleem, dan dekt Nationale Hypotheek Garantie (NHG) de restschuld voor 90%, de andere 10% borgt SvN.

1.2 Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten voert de starterslening uit conform de voorwaarden van de verordening.

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beheert revolverende investeringsfondsen van (vooral) gemeenten. Uit deze fondsen verstrekt SVn conform toewijzing van de gemeenten leningen aan particulieren zoals de starterslening. Aflossingen op deze leningen komen weer terug in het gemeentelijke investeringsfonds bij het SVn. Deze middelen kunnen dan opnieuw en dus meerdere keren (revoluerend) ingezet worden.

De gemeente Stadskanaal heeft een startersfonds bij het SVn. In de verordening geeft de gemeente aan onder welke voorwaarden het SVn de leningen mag verstrekken. In de verordening wordt opgenomen dat, na wijziging, de starterslening is aan te vragen door starters voor de aankoop van een woning met een koopsom tot € 325.000,00. Voor dit bedrag is het in deze woningmarkt mogelijk een starterswoning te kopen.

1.3 Bijna 80% van de aanvragen in 2024 vraagt het maximale leenbedrag aan

Dit is fors meer dan in 2023, waarbij minder dan de helft het maximale leenbedrag aanvraag. Starters hebben een hogere hypotheek nodig dan iemand die doorstroomt vanuit een andere koopwoning. Het verhogen van het

maximale leenbedrag zorgt ervoor dat meer koopstarters een woning kunnen aanschaffen met behulp van de starterslening. Het maximale leenbedrag wordt, na wijziging, € 39.000,00 per lening. Het percentage (12%) ten opzichte van het maximale leenbedrag blijft daarin gelijk. Met dit bedrag kan er net een extra zetje worden gegeven om de aankoop van een woning mogelijk te maken.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Het gebruik van de starterslening wordt gemonitord en de verruiming van de starterslening wordt gecommuniceerd naar lokale makelaars en hypotheekverstrekkers. De verordening is in overleg met de uitvoerder SVn opgesteld.

Het besluit tot wijziging wordt op grond van artikel 6 van de Bekendmakingswet bekend gemaakt in het elektronisch gemeenteblad, waarna de gewijzigde verordening in werking treedt.

Communicatie

Het verhogen van de maximale koopprijs en het te lenen bedrag van de starterslening wordt op de website van de gemeente Stadskanaal vermeld. Ook wordt er via een persbericht en social media aandacht gevraagd voor de openstelling.

Juridische consequenties

Na wijziging van de verordening is de gemeente Stadskanaal gebonden aan de bepalingen van de regeling. De verordening is een algemeen verbindend voorschrift. Tegen een dergelijk algemeen verbindend voorschrift kunnen geen rechtsmiddelen worden ingezet. Tegen het wijzigingsbesluit staan daardoor ook geen rechtsmiddelen open.

Kosten, baten, dekking en subsidies

Het budget in het fonds starterslening van de gemeente Stadskanaal bij het SVn is per 1 januari 2025 afgerond € 548.000,00.

In de verordening is opgenomen dat het maximaal leningsbedrag € 39.000,00 per lening is. Ervaringen uit het verleden leren dat er ongeveer 10 tot 20 leningen per jaar worden aangevraagd. Er kunnen niet meer leningen worden vertrekt dan dat er middelen beschikbaar zijn in het fonds. Bij onvoldoende middelen kan de gemeente een aanvullende storting in het fonds doen. Hiervoor is nog een krediet van € 250.000,00 beschikbaar.

Voor het aanhouden van het fonds voor startersleningen betaalt de gemeente beheerskosten bij de SvN. Starters betalen een (marktconforme) rente en een opslag voor de beheerskosten. Een stijging van de leenrente voor de gemeente zorgt ook voor stijging van de rente die starters voor de leningen betalen. De vergoeding voor de beheerskosten en de renteopbrengsten worden jaarlijks verantwoord in de jaarrekening van de gemeente.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR

N.v.t.

Bijlagen

Wijzigingsbesluit

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden
secretaris

de heer K. Sloots
burgemeester



De raad van de gemeente Stadskanaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 april 2025, nr. Z-25-150642/D/25/363935;

gelet op artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B e s l u i t :

De Verordening Starterslening Stadskanaal 2015 te wijzigen als volgt:

Artikel I

in artikel 2, tweede lid, onderdeel b het bedrag van € 250.000,00 te vervangen door € 325.000,00 zodat het onderdeel komt te luiden:

“voor het verwerven van bestaande koopwoningen in de gemeente Stadskanaal waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan € 325.000,00. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening ”;

in artikel 2, tweede lid, onderdeel c het bedrag van € 250.000,00 te vervangen door € 325.000,00 zodat het onderdeel komt te luiden:

“voor het verwerven van woningen die deel uitmaken van een door het college geselecteerd nieuwbouwproject en waarbij de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan € 325.000,00. Meerwerk is toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening ”.

In artikel 5, tweede lid, het bedrag van € 30.000,00 te vervangen door € 39.000,00 zodat deze komt te luiden:

‘Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal € 39.000,00 bedraagt’.

Artikel II

dit besluit treedt in werking op de dag volgend op die van de bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 mei 2025.

De raad

mevrouw W.J. Onrust
raadsgriffier