

Evaluatie en bijbehorende informatie Starterslening Aa en Hunze

Inleiding

Het tekort aan betaalbare en geschikte woningen voor starters op de huidige woningmarkt is een maatschappelijk relevante vraagstuk dat vraagt om extra inzet. Een van de manieren om de kansen van jongeren en starters op een passende woning te vergroten is de starterslening. Een dergelijke lening maakt het mogelijk om nét dat beetje extra te lenen, waardoor een eerste koopwoning toch haalbaar wordt.

Op 6 februari 2023 heeft de gemeenteraad de verordening *Starterslening gemeente Aa en Hunze* vastgesteld en bestaat dus de mogelijkheid om via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SvN) een starterslening af te sluiten. Na drie jaar geven diverse ontwikkelingen aanleiding om de verordening te actualiseren zodat de verordening beter aansluit bij de huidige situatie en daarmee ook aan het vergroten van de kansen van starters op de woningmarkt.

Naast dat de raad heeft gevraagd om een evaluatie en een eventuele actualisatie van de starterslening, zijn er vanuit meerdere makelaars signalen ontvangen dat de huidige grens van de starterslening (€325.000), in relatie tot de gestegen huizenprijzen, te laag is. Daarnaast wordt aangegeven dat meer mogelijkheden voor nieuwbouwaankoop en het financieren van meerwerk en verbeterkosten wenselijk is. Daarnaast is er een nieuwe modelverordening opgesteld vanuit SvN, de uitvoerder van de starterslening. Hierin zitten nieuwe mogelijkheden op het gebied van verduurzaming en de financiering hiervan. Er zijn ook mogelijkheden om maatschappelijke of sociale binding als vereiste voor het aanvragen van een starterslening te gaan toepassen.

Er is onderzoek gedaan naar deze ontwikkelingen en de resultaten daarvan zijn in dit document uitgewerkt. Op basis van dit onderzoek is een advies gemaakt om de starterslening aan te passen.

Aantal toegewezen startersleningen

In 2024 zijn tien aanvragen voor een starterslening gedaan. Deze zijn allemaal toegewezen.

Van de 10 aanvragen hebben zes aanvragen het maximale leenbedrag van €45.000 ontvangen waarbij de aankoopssom boven de €250.000 lag. De overige vier aanvragen hebben een lagere lening toegekend gekregen door SvN, omdat het te financieren tekort kleiner was dan €45.000 of omdat de betaalbaarheidstoets voor de aanvrager aangaf dat men niet meer zou kunnen dragen.

In 2025 hebben we acht aanvragen voor een starterslening ontvangen die ook allemaal zijn toegewezen. Hiervan hebben drie aanvragers het maximale leenbedrag ontvangen, waarbij de aankoopssom rond de €325.000 lag. De overige vijf hebben een lager leningbedrag toegekend gekregen vanuit het SvN. Deze bedragen variëren tussen de €22.000 en de €34.000. Voor drie van deze vijf aanvragen lag de aankoopssom onder de €300.000. Het leenbedrag van €45.000,- is

passend. Tot slot kwamen zes aanvragen uit onze eigen gemeente en twee aanvragen uit onze directe buurgemeente.

Bron: SvN

Gemiddelde verkoopprijs

In 2024 was de gemiddelde verkoopprijs in Aa en Hunze €528.000. In Q4 2024 zijn 94 woningen verkocht. Gemiddelde prijs per m² is €3530, dit is een stijging van 4% ten opzichte van 2023. Voor het 5^e kwartaal op rij is er sprake van een zeer krappe woningmarkt. We zien dat in 2025 de gemiddelde verkoopprijs gedaald is naar €476.000.

Maar de vierkante meterprijs is juist gestegen naar €3740. Dit betekent dat er meer geld betaald wordt voor kleinere woonruimte en er meer kleine wooneenheden verkocht zijn.

Bron: Dynamis 2024/2025

Uit CBS-data blijkt dat de huizenprijzen in Aa en Hunze 10,7% gestegen zijn in Q4 2024.

De huizenprijzen in Aa en Hunze zijn 9,4% gestegen in Q4 2025

Bron: CBS-data

Woningmarktanalyse (Tellers en Benoemers)

Tellers en Benoemers hebben een woningmarktanalyse uitgevoerd in (2023) en hieruit komt naar voren dat financieel gezien de betaalbaarheidsgrenzen voor starters onder de 30 jaar als volgt is opgebouwd:

- voor 5% van de starters ligt de betaalbaarheidsgrens tussen €150.000 en de €175.000
- voor 20% van de starters ligt de betaalbaarheidsgrens tussen de €175.000 en de €250.000
- voor 20% van de starters ligt de betaalbaarheidsgrens tussen de €250.000 en de €300.000
- voor 18% van de starters ligt de betaalbaarheidsgrens tussen de €300.000 en de €350.000
- voor 12% van de starters ligt de betaalbaarheidsgrens tussen de €350.000 en de €400.000
- voor 6% van de starters ligt de betaalbaarheidsgrens tussen de €400.000 en de €450.000

Verder blijkt uit de woningmarktanalyse dat 27% van de starters onder de 30 een rijwoning wil, 19% een tweekapper, 12% een vrijstaande woning, 24% een hoekwoning en 17% wil graag een appartement.

De woningmarktanalyse laat een heel verspreide behoefte zien waaruit blijkt dat ook appartementen een prima optie zijn voor starters en dat senioren graag twee slaapkamers willen, starters graag twee tot drie slaapkamers. Starters willen graag een kleine woonkamer en senioren juist graag een ruime woonkamer.

Recent is vanuit de provincie Drenthe onderzoek gedaan naar de huidige woonbehoefte. Het rapport van de Stec Groep bevestigt dat de woonbehoefte hoger is ten opzichte van het rapport van Tellers en Benoemers.

Definitie van een betaalbare woning

De NHG-grens is momenteel €470.000. Als de woning daarnaast ook wordt verduurzaamd is de NHG-grens €498.200. Het rijk definieert landelijk gezien een betaalbaarheidsgrens van €420.000 euro.

Ontwikkeling NHG-grens afgelopen jaren:

- 2023 €405.000
- 2024 €435.000
- 2025 €450.000/€477.000 met verduurzamen
- 2026 €470.000/€498.200 met verduurzamen

Woningaanbod

Op 6 februari 2026 werden op Funda binnen Aa en Hunze tien woningen met een vraagprijs tot €325.000 aangeboden en 12 woningen met een vraagprijs tussen de €350.000 en de €400.000. Dit zijn over het algemeen tweekappers, hele kleine vrijstaande huizen buiten de grote kernen en rijwoningen in de grotere kernen. Deze rijwoningen zijn voormalige woningen van corporaties. Veelal hebben de goedkopere woningen een energielabel D of slechter. Daar is een verduurzamingsslag aan te raden om geen extreem hoge maandlasten in energie te hebben.

Op dit moment is 20% van de totale woningaanbod beschikbaar voor starters onder de prijs van €325.000. Om de kansen van starters op de woningmarkt te vergroten, is het verhogen van de betaalbaarheidsgrens van €325.000 naar €420.000 noodzakelijk. Hiermee is 40% van de woningen beschikbaar voor starters. Om eenduidigheid te creëren is het aanhouden van de landelijke grens van €420.000 wenselijk.

In februari was nieuwbouw in deze prijsklasse niet te vinden op Funda. De prijs van nieuwbouwwoningen is hoger dan de huidige starterslening toe laat.

Bron: Funda

Startersleningen in omliggende gemeenten

Andere gemeenten verstrekken ook startersleningen. Hieronder is overzichtelijk gemaakt hoe deze gemeenten en de gemeente Aa en Hunze hun verordening hebben vormgegeven.

Tynaarlo (2021)

De starterslening is beschikbaar voor bestaande koopwoningen tot een maximum van €250.000. Daarbij is het mogelijk om verbeterkosten en meerwerk mee te nemen in de berekening. Voor een nieuwbouwwoning geldt de NHG-grens.

Het maximumbedrag voor een lening is €25.000 en ten behoeve van energetische verbeteringen kan tot maximaal €9.000 extra worden gefinancierd op basis van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Noordenveld

In Noordenveld geldt dat de verwervingsprijs inclusief verbeterkosten van het huis niet meer bedraagt dan het door de Rijksoverheid vastgestelde (grens)bedrag voor betaalbare koopwoningen (in 2025 is dat €405.000).

Het maximumbedrag voor een lening is €35.000. Voor de berekening van de hoogte van de starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk.

Westerveld

In Westerveld mag het aankoopbedrag niet hoger zijn dan 80% van de jaarlijks vastgestelde NHG-grens. De hoogte van de starterslening bedraagt maximaal 10% daarvan.

Daarnaast is een sociale binding met deze gemeente een vereiste voor het verstrekken van de lening. Men moet minimaal een jaar inwoner van Westerveld zijn.

Westerveld kent een energiebespaarbudget van 106%.

Midden-Drenthe (februari 2025)

Voor de aankoop van bestaande of nieuwbouwwoningen in de gemeente Midden-Drenthe geldt een maximale koop(/-aanneem) som van €300.000 inclusief meerwerk en verbeterkosten.

Daarnaast de vereiste van maatschappelijke binding: de aanvrager (of partner) woont ten minste één jaar in de gemeente Midden-Drenthe (inwonend of in een zelfstandige huurwoning) of heeft familie in de eerste graad in de gemeente wonen of heeft in de afgelopen 10 jaar een periode van drie jaar aaneengesloten in Midden-Drenthe gewoond. Ook Midden-Drenthe kent een energiebespaarbudget van 106%.

Aa en Hunze (2023)

Voor de aankoop van bestaande- en nieuwbouwwoningen in de gemeente Aa en Hunze geldt een maximale koop(/-aanneem) som van €325.000. De maximale hoogte van de starterslening bedraagt €45.000.

Voor de berekening van de hoogte van de starterslening is het meefinancieren van meerwerk of van verbeterkosten boven op de aankoopssom niet toegestaan. Verder is er geen energiebespaarbudget beschikbaar.

Samenvatting

Kort samengevat komt het erop neer dat:

- de huizenprijzen in Aa en Hunze boven het landelijk gemiddelde liggen;
- de huizenprijzen in Q4 2025 9,4 % gestegen zijn;
- er regelmatig aanbod te vinden is voor starters in de prijs categorie onder de €325.000 en als de grens verhoogd wordt naar €400.000 het aanbod nog groter wordt;
- het aanbod voornamelijk bestaat uit woningen afkomstig van corporaties, nieuwbouw is in deze prijsklasse niet te vinden;
- het woningbehoefteonderzoek van Tellers en Benoemers laat zien dat de financiële draagkracht van 63% van de starters onder de 30 jaar valt in de categorie tot €350.000. En als de grens wordt verhoogd naar €400.000 kan nog eens 12% starters die gebruik kunnen maken van de starterslening;
- er behoefte is aan verschillende type woningen waarbij wel steeds wordt aangegeven dat de ruimte best klein mag zijn;
- de NHG-grens momenteel €470.000 is;
- het rijk landelijk gezien een betaalbaarheidsgrens tot de grens van €420.000 definieert;
- recent onderzoek naar de woonbehoefte laat zien dat deze hoger is ten opzicht van het vorige onderzoek.

Conclusie

Binnen de woningbouwopgave wordt nadrukkelijk ingezet op betaalbare woningen voor jongeren en starters. Om hier uitvoering aan te kunnen blijven geven is het noodzakelijk om de verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze 2023 aan te passen.