

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d.	:	28 mei 2026
Agendapunt	:	-
Onderwerp	:	Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder I. Berghuis

Onderwerp

Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze 2026

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. De nieuwe verordening 'Starterslening Aa en Hunze 2026' vast te stellen. De verordening zal in werking treden de dag na publicatie.

Aanleiding

Het tekort aan betaalbare en geschikte woningen voor starters op de huidige woningmarkt is een maatschappelijk relevant 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 uw raad de verordening *Starterslening gemeente Aa en Hunze* vastgesteld en bestaat dus de mogelijkheid om via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SvN) een starterslening af te sluiten. Naast dat uw raad heeft gevraagd om een evaluatie van de starterslening, geven diverse ontwikkelingen aanleiding om de verordening te actualiseren.

Er zijn 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.

Naar aanleiding van deze signalen is de effectiviteit van de starterslening ten opzichte van deze ontwikkelingen geëvalueerd. De resultaten hiervan zijn te lezen in de bijlage.

In aansluiting op de wens van uw raad en de resultaten uit de evaluatie wordt voorgesteld om de verordening op een aantal punten aan te passen. Hierdoor sluit deze beter aan op de huidige situatie en worden de kansen van starters op de woningmarkt vergroot.

Het SvN is akkoord met deze versie van de verordening.

Dit willen we bereiken

Binnen de woningbouwopgave wordt nadrukkelijk ingezet op betaalbare woningen voor jongeren en starters. Het actualiseren van de verordening draagt bij het vergroten van de kansen van starters op de woningmarkt in Aa en Hunze. De verwachting is dat met de geactualiseerde verordening een hoger percentage starters gefaciliteerd kunnen worden, ook ten aanzien van het uitbreiden van de mogelijkheden voor het afsluiten van de starterslening bij nieuwbouwwoningen (omdat de aankoopssom hoger mag zijn komt ook nieuwbouw nu als mogelijkheid naar voren).

Dit willen we aanpassen

Op dit moment is in de verordening het volgende vastgelegd:

Voor de aankoop van bestaande- en nieuwbouwwoningen in de gemeente Aa en Hunze geldt een maximale koop(/-aanneem) som van €325.000. Voor de berekening van de hoogte van de starterslening is het meefinancieren van meerwerk of verbeterkosten boven op de aankoopssom niet toegestaan.

Op de volgende punten wordt de verordening aangepast:

1. Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Aa en Hunze geldt een maximale aankoopssom inclusief verbeterkosten en meerwerk van de landelijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koopwoningen. We laten deze grens automatisch meegroeien met de landelijk door het rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens en zullen dit jaarlijks communiceren op de gemeentelijke website.
2. Voor de berekening van de hoogte van de starterslening mogen verbeterkosten en meerwerk wel worden meegenomen;
3. Er is een mogelijkheid voor een energiebespaarbudget van 106%.

Een compleet overzicht van de aanpassingen kunt u vinden in de bijlage: Toelichting verordening starterslening 2026

Verder zijn twee artikelen uit de verordening verwijderd:

Artikel 2.1.c is verwijderd, omdat deze al in de productvoorwaarden van SvN staat en conform NHG is.

Artikel 2.1.C

De aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in combinatie met een door NHG goedgekeurde erfpachtconstructie is toegestaan. De waarde van de volle eigendom inclusief de grond mag niet hoger zijn dan de kostengrens genoemd in lid ,1b.

Artikel 2.1.D

Kortingsconstructies zijn conform NGH toegestaan waardoor wij deze niet als gemeente kunnen uitsluiten. Daarom is dit artikel verwijderd uit de verordening.

Er is een mogelijkheid om maatschappelijke of sociale binding met de gemeente als vereiste voor het aanvragen van een starterslening toe te passen. We zien echter dat het grootste deel van de aanvragers van een starterslening afkomstig is uit Aa en Hunze. Daarnaast zijn wij een vergrijzende gemeente dus starters zijn zeer welkom. Daarom is deze mogelijkheid niet opgenomen in de conceptverordening. We blijven monitoren hoe dit uitwerkt en hoe de verhouding wel/niet afkomstig uit Aa en Hunze over een aantal jaar is.

Argumenten

1.1 Het verhogen van de grens naar €420.000 vergoot de kansen van starters op de woningmarkt.

Tot de grens van € 325.000.- is er op Funda regelmatig aanbod te vinden binnen de bestaande bouw. In februari had 20% van de woningen op Funda een vraagprijs onder de huidige grens van de starterslening. Als we die verhogen naar €420.000 dan hadden we in februari ruim 48% van het aanbod aan starters kunnen koppelen.

1.2 Veelal is vernieuwing of verduurzaming van bestaande woningen nodig.

In veel gevallen gaat het om woningen van corporaties die beschikbaar komen voor starters. Deze hebben vaak een energielabel D of slechter. Het mogelijk maken van het optellen van de verbeterkosten bij de aankoopsom voor de berekening van de hoogte van de starterslening tot de landelijke betaalbaarheidsgrens vergroot de kansen van starters op de woningmarkt. Overigens is het optellen van de verbeterkosten bij de aankoopsom voor de berekening van de hoogte van de starterslening conform NHG.

1.3 Het aanbieden van een energiebespaarbudget van 106% bovenop de hierboven genoemde aanneemsom en aankoopgrenzen conform NHG is wenselijk.

De bestaande woningen die worden aangeboden, zijn voor het grootste deel voormalige sociale huurwoningen of sterk verouderde tweekappers die een verduurzamingsslag nodig hebben. Het aanbieden van 106% is het maximale wat bij SvN conform NHG mogelijk is.

1.4 Het SvN adviseert om de mogelijkheid voor een energiebespaarbudget op te nemen in de verordening.

Het verruimt de startersleningen en het is conform NHG. Het zorgt ervoor dat meer starters gebruik kunnen maken van de starterslening.

1.5 Het invoeren van gemeente binding is niet noodzakelijk gezien het grootste deel van de aanvragen al uit eigen gemeente komt en de overige uit onze directe buurgemeente.

1.6 Als vergrijzende gemeente hebben we grote behoefte aan starters, om zo veel mogelijk starters te trekken is gemeentebinding niet logisch.

Kanttekeningen

1.1. Er is mogelijk sprake van een direct prijsopdrijvend effect als koopstarters de hogere betaalcapaciteit inzetten om, voor dezelfde woningkwaliteit, meer te betalen dan anderen, en daarmee oneigenlijk concurreren met mensen die niet voor een

starterslening in aanmerking komen.

Dit effect wordt teniet gedaan als koopstarters die hogere betaalcapaciteit inzetten om woningen te kopen die zonder de starterslening buiten hun mogelijkheden liggen., (bron: onderzoek kadaster/SVN)

- 1.2. *De totale aankoopsom/aanneemsom van €420.000,- kan als te hoog worden ervaren omdat veel starters het niet kunnen financieren. We zien in de evaluatie en bijbehorende informatie dat een percentage starters dit wel kan financieren en dat het woningaanbod tot €420.000 beperkt is. Met het verruimen van de starterslening is een ruimer aanbod bereikbaar voor een grotere groep starters.*
- 1.3. *Op termijn kan de situatie zich voordoen dat het budget ontoereikend is om aan alle aanvragen te kunnen voldoen. Dit brengt extra kosten in de vorm van rentelasten (van het extra budget) met zich mee.*

Financiën

Uit deze beslissing vloeien geen financiële consequenties voort. Op dit moment is er voldoende budget (€ 390.000). Het betreft een revolverend fonds, waarbij het budget weer wordt aangevuld met aflossingen van de startersleningen. Mocht er een punt komen waarop het budget niet toereikend is zal uw raad voorgesteld worden meer middelen beschikbaar te stellen.

Communicatie en participatie

Na vaststelling zal gecommuniceerd worden dat de mogelijkheden voor de starterslening verruimd zijn namelijk: de maximale aanneem- of aankoopsom is verhoogd naar €420.000 euro inclusief meerwerk en verbeterkosten en dat een energiebespaarbudget van 106% conform NHG is toegestaan.

Uitvoering

Het besluit tot vaststelling van de verordening wordt bekendgemaakt in het elektronisch gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl. De verordening is te raadplegen op www.overheid.nl. De verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad heeft de geactualiseerde verordening Startersleningen gemeente Aa en Hunze 2026 vastgesteld. In de nieuwe verordening worden de mogelijkheden voor het sluiten van een starterslening verruimd. Zo wordt de maximale aanneem- of aankoopsom verhoogd naar de landelijke betaalbaarheidsgrens (in 2026 is dat € 420.000). Hierin worden ook de meerwerk- en verbeterkosten meegenomen. Daarnaast wordt ook de mogelijkheid van een energiebespaarbudget van 106% (conform NHG) opgenomen in de verordening.

Bijlagen

1. Verordening starterslening
2. Evaluatie starterslening

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester