VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 3 juni 2025

NR.: RI-25-01022

Onderwerp: Wijziging Verordening starterslening gemeente Nederweert 2021	Agendapunt	**9a.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2025-25**

Voorstel:

1. Het wijzigingsbesluit ‘Verordening starterslening gemeente Nederweert 2021, 1e wijziging' vast te stellen

Burgemeester en wethouders van Nederweert,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. J.C.T. (Johan) Bakens	B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Team	: REO
		Auteur	: L.J.M. Lonissen
Datum	: 2 april 2025		
Bijlage(n)	: 1. Brief GS Ontheffing Starterslening 2. Verordening starterslening gemeente Nederweert 2021 3. Wijzigingsbesluit		

Rapportage bij: Verordening starterslening gemeente Nederweert 2021, 1e Wijziging
Raadsvergadering d.d. 3 juni 2025

Voorstel
1. Het wijzigingsbesluit ‘Verordening starterslening gemeente Nederweert 2021, 1e Wijziging' vast te stellen.

Inleiding
In Nederweert is al geruimde tijd een startersregeling van kracht. De starterslening is een samenwerking tussen Provincie Limburg en deelnemende gemeenten, waaronder Nederweert. De lening wordt verstrekt via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De starterslening is bedoeld voor koopstarters die met een maximale hypotheek geen (gewenste) woning kunnen kopen. De starterslening overbrugt het verschil tussen wat de koopstarter maximaal kan lenen op basis van inkomen en de aankoopsom van de woning. Het uitgangspunt is dat 20% van het woningaanbod in aanmerking komt voor een starterslening. Daarbij gaat het volgens de Provinciale verordening startersleningen om woningen van maximaal € 280.000,-. Onze eigen gemeentelijke ‘Verordening Starterslening gemeente Nederweert 2021’ is hieraan gekoppeld. De starterslening bedraagt maximaal 20 procent van de aankoopsom van de woning met een maximum van € 56.000,-. Deze lening wordt op dit moment voor 75 procent gefinancierd door de provincie en voor 25 procent door de gemeente.

De veranderende woningmarkt heeft veel invloed op de koopstarters. Door de stijgende woningprijzen komt een steeds kleiner aandeel van de woningen in Nederweert (en de regio) in aanmerking voor toepassing van de starterslening. Er is nauwelijks meer aanbod tot aan de maximale koopgrens van € 280.000,-. Dit verslechtert de positie van de starters, ook in onze gemeente.

De ontwikkelingen zijn aanleiding geweest voor het college om Gedeputeerde Staten van Limburg te vragen om een hogere maximale koopsom te mogen hanteren, namelijk € 325.000,-. Bij brief van 11 maart jl. (zie bijlage) hebben Gedeputeerde Staten ingestemd met dit verzoek. Daarbij geldt wel dat de provincie het maximaal te lenen bedrag heeft gehandhaafd op € 56.000. Het leenpercentage van maximaal 20% van de koopsom wordt daarmee bij koopsommen tussen de € 280.000 en € 325.000 losgelaten. Om de verhoogde koopsom te kunnen toepassen, dient de raad de gemeentelijke Verordening op dit punt te wijzigen.

<u>Totstandkoming koopsom € 325.000,-</u>
Een steeds kleiner deel van de woningvoorraad is toegankelijk voor starters. Gemiddeld is namelijk tussen 2% en 10% van het woningaanbod in Nederweert te koop voor een bedrag tot € 280.000 (bron: Funda, peildatum 15-10-2024, 12-12-2024 en 6-1-2025). Op twee verschillende momenten eind 2024 is via Funda geconstateerd dat om de 20% woningaanbod-norm te halen, de prijscategorie zou moeten liggen tussen € 325.000 en € 375.000,-.

We kiezen vooralsnog bewust niet voor een koopsom hoger dan € 325.000,- om negatieve financiële gevolgen voldoende in te kunnen perken. We zien dat binnen dit segment regelmatig overboden wordt, met bedragen variërend tussen € 30.000,- en € 40.000,- (bron: lokale makelaar, januari 2025). Het risico van een hogere starterslening is onder anderen dat starters de lening gebruiken om (nog) meer te kunnen overbieden op een woning. Naast dat dit een prijsopdrijvend effect kan hebben, kan het starters ook in financiële problemen brengen. Vooral toekomstige bovengemiddelde waardedaling is een groot risico waarvoor starters wellicht behoed moeten worden. De schuld kan dan hoger zijn dan de waarde van het huis en het betaalrisico voor starters stijgt. Verder worden de woonlasten van starters dan relatief hoog, ook dit verhoogt het terugbetaalrisico. Bovendien lopen we met een starterslening van € 325.000,- niet te veel uit de pas ten opzichte van omliggende gemeenten en voorkomen we een onevenwichtige vraagdruk.

Beoogd effect
Met het verhogen van de maximale koopsom maken we een groter deel van het woningaanbod bereikbaar voor starters. Door starters meer mogelijkheden te bieden, bevorderen we de doorstroming en kunnen we jongeren aan de gemeente blijven binden. Veel starters wonen nog thuis of zitten noodgedwongen in een huurwoning. Doorstroming naar een koopwoning maakt ruimte in het huursegment en kan ouders van starters een impuls geven naar een kleinere woning te verhuizen waardoor een gezinswoning vrij komt. Wanneer er meer mogelijkheden zijn voor starters binnen onze gemeente zijn zij ook niet gedwongen om over de gemeentegrenzen te zoeken.

Argumenten
1.1 De mogelijkheden voor starters op de koopwoningmarkt worden groter
De provinciale richtlijn van 20 procent beschikbaar aanbod wordt in Nederweert met een maximale koopsom van € 280.000,- bij lange na niet gehaald en schommelt tussen 2 en 10 procent (op basis van drie meetmomenten eind 2024 via Funda). Naast dat er weinig woningen in deze prijscategorie aangeboden worden, worden vraagprijzen vaak overboden.

De gevolgen van de veranderende woningmarkt zijn terug te zien in het aantal startersleningen dat verleend wordt. Van 2021 tot en met 2023 werden steeds vijf à zes leningen per jaar verstrekt, in 2024 waren dit er nog maar twee. Door het verhogen van de maximale koopsom naar € 325.000,- komen meer woningen binnen het bereik van de starterslening.

1.2 We volgen het beleid van onze buurgemeenten
Weert en Leudal hebben onlangs hun startersregeling ook aangepast aan de veranderende lokale woningmarkt en de maximale koopsom op € 310.000,- bepaald. Door als gemeente Nederweert onze starterlening op te hogen naar € 325.000,- blijven we in de pas lopen met de regio en ontstaan er niet al te grote verschillen in kansen op de woningmarkt.

1.3 We volgen de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt
Nederweert kiest voor een hogere maximale koopsom omdat de woningmarkt in Nederweert verschilt van de buurgemeenten. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in onze gemeente ligt hoger (in 2024 op € 376.000,-). Van de woningvoorraad is meer dan de helft vrijstaand of twee-onder-een kap. Andere gemeenten hebben meer diversiteit in hun woningaanbod, wat ook meer diversiteit in woningprijzen geeft en daarmee meer opties voor starters. Ter vergelijking lagen de WOZ-waarden in Leudal en Weert rond € 335.000,-. Hoewel voor buurgemeenten bij een prijsklasse van € 310.000,- al zo'n 20 procent van het woningaanbod in beeld komt, is dat voor gemeente Nederweert niet het geval. De gemeente Nederweert zet zich volop in om voor meer verschillende doelgroepen, verschillende woningtypen en binnen verschillende prijsklassen te ontwikkelen, op korte termijn zal dat alleen niet voldoende zijn om starters meer kansen te bieden. Een maximale koopsom van € 325.000,- voor de starterslening in Nederweert is daarom wenselijk en passend.

1.4. Het is een passende verhoging op Nederweerter-schaal
Om in Nederweert 20% van het woningaanbod beschikbaar te maken voor de starterslening zou de maximale koopsom zelfs nog iets boven € 325.000,- gesteld moeten worden. Dit zou een hele grote stap zijn waarvan niet alle effecten te overzien zijn. Door te kiezen voor € 325.000,- is te monitoren wat de gevolgen zijn en kan in de toekomst nog altijd gekozen worden voor bijstelling, zoals een nieuwe ophoging van de maximale koopsom.

1.5 De raad is bevoegd om de Verordening Starterslening Nederweert te wijzigen
De Verordening Starterslening gemeente Nederweert 2021 is op 8 juni 2021 door de raad vastgesteld. Sindsdien bestaat er een automatische koppeling met de Verordening Startersleningen Provincie Limburg voor wat betreft de maximale koop/aannemingssom en de maximale hoogte van de starterslening. De provinciale verordening biedt gemeenten de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen om een afwijkend bedrag te hanteren. Met een wijzigingsbesluit kan de gemeenraad de gemeentelijke verordening gemakkelijk aanpassen (zie bijlage 3). De aanpassing is beperkt, het is daarom niet nodig een nieuwe verordening vast te stellen.

Kanttekeningen
1,1 Het woningaanbod voor starters wordt steeds duurder
Met het verhogen van de maximale koopsom wordt het aanbod voor starters binnen de regeling duurder. Echter, doordat het maximale leenbedrag € 56.000,- blijft (gebaseerd op 20% van de in de provinciale regeling opgenomen maximale koopsom van € 280.000,-) voorkomen we dat de starter een te hoge schuldenlast aangaat.

1.2 Mogelijk moet op korte termijn de verordening nogmaals aangepast worden
De Provincie is voornemens hun eigen startersregeling eind 2025 te evalueren en aan te passen. De cofinanciering wordt dan herijkt (gaat van 75% - 25 % naar 50% - 50% financiering) en mogelijk wordt dan ook de maximale koopsom herzien. Wij kiezen er bewust voor hier niet op te wachten. Het is voor starters van belang dat de verhoogde starterslening zo snel mogelijk van kracht is. Daarom passen we de Verordening nu al aan en wordt gewijzigd vastgesteld (waarbij de automatische koppeling met de provinciale verordening vervalt). Dit leidt er echter wel toe dat eind 2025/begin 2026 de gemeentelijke verordening nogmaals moet worden aangepast en opnieuw gewijzigd dient te worden vastgesteld.

Uitvoering
Een dag na vaststelling van het wijzigingsbesluit door uw raad zal de nieuwe starterslening van kracht zijn.

Communicatie en participatie
Op grond van de artikelen 130 en 140 van de Gemeentewet publiceren we onze gewijzigde Verordening in het Gemeenteblad en op Overheid.nl. Daarnaast informeren we de lokale makelaars/hypotheekverstrekker over de wijziging en geven we aandacht aan de wijziging via de gebruikelijke wegen (website, sociale media, Gemeentecontact).

Financiële gevolgen
De Starterslening wordt voor 75 procent gefinancierd door de provincie en voor 25 procent door de gemeente. Het maximale leenbedrag van € 56.000,- blijft ongewijzigd. Dat betekent dat bij een maximale lening € 42.000,- door de provincie wordt gefinancierd en € 14.000,- door de gemeente.

Het saldo van de gemeentelijke rekening (beheerd door Svn) bedraagt € 234.870,50 per datum 02-04-2025. Dit is vooralsnog voldoende is om startersleningen te kunnen verstrekken. De rekening heeft namelijk een zogenaamd revolverend karakter; aflossingen worden gebruikt om nieuwe startersleningen te verstrekken.

Het saldo van de gemeentelijke en provinciale rekening staan op dit moment niet in verhouding tot de verdeelsleutel 25/75. Er wordt nog nagegaan of het mogelijk en wenselijk is om hiervoor trekkingsrechten aan te vragen.

Omschrijving	Stand per 02-04-2025
Saldo Gemeentelijke rekening SVn	€ 234.870,50
Saldo Provinciale rekening SVn	€ 319.036,06

Vanaf 1 januari 2026 past de provincie de verdeelsleutel voor financiering aan naar: 50% gemeente, 50% provincie. De combinatie van de aanpassing van de verdeelsleutel en het verhogen van de starterlening vraagt om monitoring. Er zullen meer aanvragen komen en dus meer verleende leningen zijn, waaraan de gemeente in verhouding meer moet bijdragen. Het is daarom niet uitgesloten dat de raad op enig moment een besluit zal moeten nemen om aanvullende middelen beschikbaar te stellen. Mochten in de toekomst aanvullende acties noodzakelijk zijn, worden deze opgenomen in een separaat voorstel.

Bijlagen
1. Brief provincie
2. Verordening starterslening gemeente Nederweert 2021
3. Wijzigingsbesluit

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat het college op 28 januari 2025 heeft ingestemd met het verzoeken van de provincie om de maximale aankoopsom van de starterslening te verhogen naar € 325.000,- en de brief van de Gedeputeerde Staten van Limburg met akkoord op dit verzoek (d.d. 13-03-2025);

Gezien het voorstel nr. 2025-25 van het college van burgemeester en wethouders d.d.2 april 2025;

Gelet op het bepaalde in artikel 147 van de Gemeentewet;

Besluit

Het wijzigingsbesluit ‘Verordening starterslening gemeente Nederweert 2021, 1e wijziging' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 juni 2025,

De raadsgriffier, De voorzitter,

L. (Loes) Janssen B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak