

VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 10 maart 2026

NR.: RI-26-01121

Onderwerp: Verordening starterslening Nederweert 2021, 2e wijziging	Agendapunt	
	Raadsvoorstel- nummer	
Voorstel: 1. Met de voortzetting van de startersregeling in te stemmen waarbij de cofinanciering van de gemeente wijzigt van 25% naar 50%. 2. De aankoopsom voor een starterslening van €325.000,- naar €345.000,- te verhogen. 3. De Verordening Starterslening Nederweert hierop aan te passen middels een 2e wijziging. 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 : 		
Datum : 26 januari 2026 Bijlage(n) : Bijlagen		

Voorstel

1. Met de voortzetting van de startersregeling in te stemmen waarbij de cofinanciering van de gemeente wijzigt van 25% naar 50%.
2. De aankoopssom voor een starterslening van €325.000,- naar €345.000,- te verhogen.
3. De Verordening Starterslening Nederweert hierop aan te passen middels een 2e wijziging.

Inleiding

Op 3 juni 2025 heeft uw Raad de aankoopssom voor de starterslening in Nederweert verhoogd van €280.000,- naar €325.000,-. Hierbij is met goedkeuring van de provincie gemotiveerd afgeweken van de provinciale verordening die een starterslening tot maximaal €280.000,- had voorzien. Op dat moment was vanuit de provincie niet kenbaar dat er gewerkt werd aan een generieke wijziging van de verordening. De gemeentelijke ophoging is destijds dus uitgevoerd binnen de toen geldende regels en voorwaarden.

Per 1 januari 2026 heeft de provincie de voorwaarden van de Verordening Startersleningen Provincie Limburg aangepast. De provincie heeft de huidige financiële bijdrage van 75% teruggebracht naar 50%. Dit wil zeggen dat de gemeente de overige 50% van de financiering voor haar rekening zal moeten nemen in plaats van de eerdere 25%. Dit is een vereiste om de starterslening voort te kunnen zetten.

Verder verhoogt de provincie de aankoopssom voor de starterslening van €280.000,- naar 345.000,-. Hoewel het geen vereiste is om ook in deze wijziging mee te gaan (de gemeentelijke verordening is namelijk losgekoppeld van de provinciale verordening), stellen wij voor dit wel te doen en onze gemeentelijke verordening hierop aan te passen.

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 vrijkomt. Wanneer er meer mogelijkheden zijn voor starters binnen onze gemeente zijn zij ook niet gedwongen om over de gemeentegrenzen te zoeken.

Argumenten

1.1 Om de starter te blijven ondersteunen, moeten we de regeling met de provincie voortzetten, ondanks de terugtrekkende beweging van de provincie

Vanaf 1 januari 2026 wordt de provinciale bijdrage aan de startersregeling teruggebracht van 75% naar 50% cofinanciering. Concreet betekent het dit wij als gemeente voortaan de helft van elke starterslening (maximaal €56.000) moeten betalen in plaats van een kwart (dus maximaal €28.000 in plaats van €14.000). Om starters te kunnen blijven ondersteunen in het maken van een eerste stap op de krappe woningmarkt, is de starterslening voor velen een onmisbaar instrument geworden en is het van groot belang deze regeling voor starters beschikbaar te houden. Bovendien blijft het financieren van 50% van de financiering gunstiger dan startersleningen volledig zelf te moeten financieren.

2.1 Met de ruimere maximale koopsom blijven er meer koopwoningen bereikbaar voor starters

De oude maximale provinciale koopsom voor de starterslening is vastgesteld op €280.000. In maart 2025 hebben we in Nederweert met toestemming van de provincie dit bedrag verruimd naar €325.000, vanwege de forse prijsstijgingen op de woningmarkt. Het streven is dat minimaal 20% van het beschikbare aanbod bereikbaar is voor starters. In deze periode zijn 3 startersleningen verleend (en staan er nog 3 in reservering). Dit laat zien dat nog niet het gewenste effect bereikt wordt. Daarnaast is er een stijging van 10,7% in de prijzen in Nederweert in het derde kwartaal van 2025, vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2024 (CBS). Met het verder verruimen van de maximale koopsom conform de provinciale regeling naar €345.000, is er meer aansluiting met de huidige woningmarkt en wordt het aanbod vergroot voor starters zodat we dichterbij de 20% komen. Als gemeente wijken we dan ook niet af van de provinciale richtlijnen en lopen we in de pas met de buurgemeenten Weert en Leudal die de maximale koopsom eveneens gelijktrekken met de provinciale maximale koopsom.

3.1 Wijzigingen door middel van een wijzigingsbesluit in de verordening aan te passen

Met een wijzigingsbesluit kan de gemeenteraad de delen van de betreffende artikelen (aankoopbedrag en de cofinanciering), in onze lokale verordening aanpassen. De aanpassing is zo beperkt, dat het daarom niet nodig is een nieuwe verordening vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Gemeentelijke middelen raken sneller uitgeput

Het gevolg van de vermindering van de financiële bijdrage van de provincie van 75% naar 50% is dat het beschikbare gemeentelijke budget twee keer zo snel uitgeput raakt. Bovendien zal de voorgestelde ophoging van de maximale koopsom naar verwachting leiden tot een toename van het aantal aanvragen, waardoor het gemeentelijke budget nog sneller uitgeput kan raken. Op dit moment hebben we nog een budget met een bestedingsruimte van € 228.464,34 (saldo d.d. 13-01-2026) om dat op te vangen. Echter, vraagt de aanpassing van de verdeelsleutel waardoor het financieringsaandeel van de gemeente toeneemt, om monitoring. Er kunnen meer aanvragen komen met als gevolg mogelijk meer verstrekte leningen, waarvan het leningaandeel van de gemeente verdubbelt. Als de middelen vroegtijdig uitgeput raken, zullen wij uw Raad verzoeken om aanvullende middelen beschikbaar te stellen. De verwachting is dat dit in 2027 zal zijn.

Uitvoering

Een dag na vaststelling door de raad zal de nieuwe starterslening van kracht zijn, naar verwachting op 11 maart 2026.

Communicatie en participatie

Na positieve besluitvorming:

- formele bekendmaking van het wijzigingsbesluit
- herhaalde communicatie van de verruiming (informerende starters, makelaars, hypotheekverstrekkers)
- aanpassen informatie op de website: gemeente en SVn

Financiële gevolgen

De Starterslening wordt voor 50 procent gefinancierd door de provincie en voor 50 procent door de gemeente. Het maximale leenbedrag van € 56.000,- blijft ongewijzigd. Dat betekent dat bij een maximale lening € 28.000,- door de provincie wordt gefinancierd en € 28.000 door de gemeente.

Omschrijving	Bestedingsruimte per 13-01-2026
Saldo Gemeentelijke rekening SVn	€ 228.464,34
Saldo Provinciale rekening SVn	€ 146.039,45

De bestedingsruimte van de gemeentelijke rekening (beheerd door SVn) bedraagt € 228.464,34, per datum 13-01-2026. Dit is voorsnog voldoende om startersleningen te kunnen verstrekken. De SVn-rekening van gemeente Nederweert is 'revolverend', wat betekent dat aflossingen en andere terugbetalingen direct terugvloeien naar de SVn-rekening. De provinciale middelen vloeien echter niet automatisch terug naar de provinciale SVn-rekening. Dit zorgt ervoor dat onze gemeentelijke en provinciale rekeningen niet meer goed op elkaar aansluiten, wat leidt tot een disbalans in de bestedingsruimte. Om de situatie te corrigeren gaan we inzichtelijk maken hoeveel revolverende middelen er per jaar zijn teruggekomen op de gemeentelijke SVn-rekening. Op basis hiervan gaan wij trekkingsrechten aanvragen bij de provincie. Hierdoor wordt ook de provinciale rekening weer aangevuld, waardoor weer meer evenwicht ontstaat tussen de rekeningen.

Uitgaande van een maximaal leenbedrag kunnen er op basis van het saldo op de provinciale rekening nog minimaal 5 leningen verstrekt worden en op basis van de gemeentelijke rekening nog minimaal 8. Een lening bedraagt maximaal € 56.000 waarvan maximaal € 28.000 voor rekening van de gemeente komt. In de praktijk zal het aantal te verstrekken leningen mogelijk iets hoger liggen omdat in de praktijk niet altijd maximale leningen worden verstrekt. Wanneer de provincie middels trekkingsrechten de provinciale rekening volledig aanvult, zijn er naar onze inschatting ongeveer 10 tot 12 leningen te verstrekken in 2026 (rekening houdt met revolverende middelen via aflossing en rente en het gegeven dat niet iedere lening een maximale lening is). We verwachten dat dit voldoende is omdat in 2026 nog geen opleveringen van nieuwbouw starterswoningen voorzien zijn.

Middels de aanvraag van trekkingsrechten wordt de provinciale SVn-rekening weer zo veel mogelijk gelijk getrokken met de gemeentelijke SVn-rekening. Vanaf heden zal ook jaarlijks inzichtelijk gemaakt worden hoeveel revolverende middelen op de gemeentelijke SVn-rekening binnen zijn gekomen, zodat standaard jaarlijks trekkingsrechten over dit bedrag kunnen worden aangevraagd en de provincie deze financiële middelen aanvult. Hiermee behouden we beide rekeningen in balans.

Bijlagen

1. Wijzigingsbesluit Verordening starterslening gemeente Nederweert, 2^e wijziging
2. Verordening starterslening gemeente Nederweert 2021
3. Brief GS ontheffing maart 2025

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat de provinciale startersregeling is gewijzigd waarbij de maximale koopsom is verhoogd van € 280.000,- naar € 345.000 von;

Gezien het voorstel nr 25-059219 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 februari 2026;

Gelet op het bepaalde in de gemeentewet;

Besluit

Het wijzigingsbesluit 'Verordening starterslening gemeente Nederweert 2021, 2e wijziging' vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 maart 2026Raadsvergadering d.d. 10 maart 2026,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

L. (Loes) Janssen

B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak