

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
10 juni 2025	D.215913 Z.067973

Portefeuillehouder E.M. de Bas
Begrotingsprogramma en 1.3 Fysieke Leefomgeving
taakveld 1.3.1 Wonen, werken en recreatie

Onderwerp Verordening Starterslening gemeente
Buren 2025

Voorgesteld besluit

1. De 'Verordening starterslening gemeente Buren 2025' vast te stellen, waarbij:
 - De maximale koopprijs om in aanmerking te kunnen komen voor een starterslening verhoogd wordt van €300.000 naar de NHG grens.
 - De maximale starterslening verhoogd wordt van €30.000 naar €40.000.
2. De 'Verordening starterslening gemeente Buren 2021' in te trekken.

Samenvatting van het voorstel

Mensen die voor het eerst een koopwoning kopen in de gemeente Buren kunnen daarvoor een starterslening krijgen. Daarvoor stelde de gemeenteraad in 2021 de 'Verordening Starterslening gemeente Buren 2021' vast. We zien dat die lening niet goed meer aansluit op de woningmarkt en stellen voor dit in een nieuwe verordening aan te passen, door:

- De maximale koopprijs om in aanmerking te kunnen komen voor een starterslening te verhogen van €300.000 naar de NHG grens.
- De maximale starterslening te verhogen van €30.000 naar €40.000.

HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

Starters op de koopwoningmarkt kunnen een aanvullende lening krijgen voor de aankoop van hun eerste woning. We regelen dat op basis van de 'Verordening Starterslening gemeente Buren 2021' die de gemeenteraad op 26 januari 2021 heeft vastgesteld.

In die verordening staat dat de maximale prijsgrens om in aanmerking te kunnen komen voor een starterslening €300.000 is. De maximale starterslening is €30.000. We stellen nu voor de een nieuwe verordening vast te stellen. De reden daarvoor is dat er op dit moment maar een heel beperkt aantal woningen op de markt komt met een vraagprijs onder de €300.000. Ook is onze maximale prijs voor betaalbare koop gestegen naar €376.655. Om starters op de woningmarkt meer kans te geven om een woning te kunnen kopen, stellen we voor:

De 'Verordening starterslening gemeente Buren 2025' vast te stellen, waarbij:

- De maximale koopprijs om in aanmerking te kunnen komen voor een starterslening verhoogd wordt van €300.000 naar de NHG grens (op dit moment €450.000).
- De maximale starterslening verhoogd wordt van €30.000 naar €40.000.

Deze verordening vervangt dan de huidige verordening.

2. Doel / meetbaar effect

We willen er voor zorgen dat mensen die voor het eerst een woning kopen in de gemeente Buren daarvoor ondersteuning kunnen krijgen in de vorm van een starterslening. We passen daarbij de randvoorwaarden aan op de huidige marktomstandigheden, waardoor meer starters gebruik kunnen maken van zo'n lening.

3. Argumenten

1.1. De prijzen van betaalbare woningen zijn gestegen

De prijzen van betaalbare woningen zijn gestegen. Op dit moment staan er nauwelijks nog woningen met een prijs van €300.000 te koop. Daarnaast ligt onze maximale prijsgrens voor betaalbare koopwoningen inmiddels op €376.655. Het ligt dan ook voor de hand de maximale prijsgrens om in aanmerking te kunnen komen voor een starterslening ook te verhogen.

1.2. Aansluiten op de NHG-grens geeft de meeste duidelijkheid

Voor de koopstarters, hun financiële adviseurs en voor het SVn is het het duidelijkst als we een prijsgrens vaststellen die landelijk is bepaald. Daarom stellen we voor de maximale prijsgrens vast te stellen op de NHG-grens. Deze benoemen we dan ook in de verordening, waardoor die ook mee groeit met de ontwikkelingen op de woningmarkt. De NHG-grens is ook de maximale grens die we vast mogen stellen.

1.3. Met een hogere maximale lening geven we starters meer kansen

De maximale lening die een starter kan krijgen mogen we zelf vaststellen. Wel mag die lening nooit hoger zijn dan 20% van de koopsom of koopaaneemsom. Op dit moment stelden we de maximale lening op €30.000. We stellen nu voor de maximale lening te verhogen van €30.000 naar €40.000 waardoor koopstarters nog meer kans op de woningmarkt maken.

4. Kanttekeningen

1.1. We kunnen ook aansluiten op de gemeentelijke prijsgrens voor betaalbare koop

De NHG grens ligt op dit moment op €450.000. Onze maximale prijsgrens voor betaalbare koop ligt op dit moment op €376.655. Het is ook mogelijk onze prijsgrens aan te houden. Toch stellen we voor dat niet te doen. De reden daarvoor is dat we de NHG grens op kunnen nemen in de verordening. Als we onze prijsgrens betaalbare koop op nemen, zouden we die jaarlijks zelf moeten indexeren en moeten we regelen dat dat ook weer op de juiste manier in de verordening en gegevens van het SVn wordt verwerkt. Voor koopstarters, hun financieel adviseurs en het SVN is het daarom makkelijker als we aansluiten op de NHG-grens. Bijkomend voordeel is dat koopstarters net wat meer mogelijkheden op de woningmarkt hebben.

1.2. We kunnen het leenbedrag ook hoger of lager vaststellen

We mogen de maximale starterslening bepalen op 20% van de koopprijs of koop/aaneemsom. Als we de maximale koopprijs op de NHG-grens leggen, zouden we dus ook de maximale lening kunnen vastleggen op €90.000. Zo'n lening is echter een tweede hypotheek en moet op termijn wel terugbetaald worden. Daarnaast kunnen we met hetzelfde geld bij een hoger leenbedrag ook minder leningen verstrekken. Daarom stellen we voor het bedrag niet maximaal te verhogen. Om koopstarters die toch wat meer willen lenen tegemoet te komen, stellen we voor de maximale lening vast te stellen op €40.000.

TOELICHTING EN UITVOERING

5. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Bij het vaststellen van de 'Verordening starterslening Buren 2021', stelde de gemeenteraad ook €1,5 miljoen beschikbaar om startersleningen uit te betalen. Vanaf 2021 gebruikten we daarvan circa €250.000. Dat houdt in dat we op dit moment nog voldoende geld beschikbaar hebben om startersleningen uit te betalen.

6. Communicatie

We plaatsen de informatie over de nieuwe starterslening op de gemeentelijke website. Ook vermelden we dit in de nieuwsbrief wonen. Daarnaast wijzen we de ontwikkelaars waarmee we in overleg zijn over nieuwe ontwikkelingen in de gemeente op de aangepaste starterslening. Daarnaast publiceren we de regeling op Overheid.nl.

7. Uitvoering en planning

Na het besluit van de raad uw publiceren we de verordening en trekken we de oude regeling in. Daarbij melden we dat de regeling in gaat op 26 juni 2025. Op die manier heeft SVn ook voldoende tijd om de wijzigingen in hun administratie te verwerken.

8. Participatie

We ontvingen dit jaar al vragen van mensen of we de starterslening willen verhogen. We geven nu invulling aan die vragen.

9. Duurzaamheid

Op basis van de verordening is het voor aanvragers mogelijk om gebruik te maken van het Energiebespaarbudget om energie besparende voorzieningen te treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG. Op basis daarvan kunnen ze nu 106% van de woningwaarde lenen.

Bijlagen:

Bijlage 1: Verordening Starterslening gemeente Buren 2025

Inlichtingen bij:

Portefeuillehouder E.M. de Bas

Domein Ruimte