

Zaaknummer	260576
Onderwerp	Vaststellen 'Verordening starterslening gemeente Mook en Middelaar 2025'
Datum raadsvergadering	12 juni 2025
Raadscommissie	Algemene commissie
Datum raadscommissie	4 juni 2025
Programma	Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Portefeuillehouder	A.F. Herings

Vaststellen 'Verordening starterslening gemeente Mook en Middelaar 2025'

Samenvatting

In 2022 is de verordening starterslening Mook en Middelaar voor het laatst vernieuwd. De maximale koopsom is toen vastgezet op € 280.000,-. Waar er in 2022 nog genoeg woningen voor een maximale koopsom van € 280.000,- beschikbaar waren, is dat in 2025 niet meer het geval. De ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om een nieuwe actualisatie van de verordening. Het voorstel is om de maximale koopsom te verhogen naar € 348.000,-. De provincie Limburg heeft hiervoor een ontheffing verleend. Het maximale leenbedrag van €56.000,- blijft hetzelfde. De benodigde aanpassingen aan de bestaande verordening zijn daardoor minimaal.

Voorstel

1. In te stemmen met het verhogen van de maximale koopsom voor startersleningen;
2. De nieuwe 'Verordening Starterslening gemeente Mook en Middelaar 2025' vast te stellen conform het bijgevoegde raadsbesluit.

Beoogd effect

Starters in de gemeente Mook en Middelaar de maximale ondersteuning bieden om binnen onze gemeente een eerste huis te kopen.

Inleiding

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), biedt financieringsoplossingen in relatie tot volkshuisvesting. Dit doet SVn samen met gemeenten en andere overheden. Eén van de producten die SVn aanbiedt is de starterslening. Een starterslening kan voor starters op de woningmarkt het verschil tussen de maximale hypotheek en de prijs van hun eerste woning overbruggen, zodat het kopen van een woning toch haalbaar wordt. In een verordening starterslening kan een gemeente het beleid omtrent startersleningen bepalen en zo de doelgroep en het toepassingsbereik vaststellen. In 2022 is de verordening starterslening Mook en Middelaar voor het laatst vernieuwd. Deze is toen in lijn gebracht met de verordening starterslening van de provincie Limburg en met de lokale marktsituatie. De maximale koopsom is vastgezet op € 280.000,- en het maximale leenbedrag op € 56.000,-. Waar er in 2022 nog genoeg woningen voor een maximale koopsom van € 280.000,- beschikbaar waren, is

Raadsvoorstel

dat is 2025 niet meer het geval. De ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om een nieuwe actualisatie van onze Verordening starterslening, waarbij de maximale koopsom verhoogd wordt naar een bedrag waarvoor nog wel woningen te vinden zijn. Het voorstel is om de maximale koopsom te verhogen naar € 348.000,-.

Argumenten

1.1 De Provincie Limburg heeft een ontheffing verleend van de provinciale verordening

Het verhogen van de maximale koopsom in onze verordening starterslening gaat niet zomaar. Het bedrag van € 280.000,- uit onze verordening van 2022 is namelijk gebaseerd op provinciale kaders (artikel 10 uit de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg'). Om de maximale koopsom te mogen verhogen, moet daarom eerst een ontheffing van de provincie Limburg gevraagd worden. De gemeente Mook en Middelaar is hiervoor samen met de gemeente Gennep opgetrokken en hebben beide eenzelfde verzoek ingediend. Gedeputeerde Staten heeft op 18 februari 2025 laten weten dat zij akkoord gaan met een ontheffing. De maximale koopsom mag verhoogd worden naar € 348.000,-. Dit betekent dat we de maximale koopsom met € 68.000,- kunnen verhogen ten opzichte van 2022. Dit biedt starters meer kansen dan voorheen.

1.2 Het maximale leenbedrag van €56.000,- blijft hetzelfde

De hoogte van de starterslening is gebaseerd op de NHG-grens, het beschikbare budget en de provinciale kaders. Daarnaast bedraagt de starterslening maximaal 20% van de aankoopsom en moet deze verstrekt worden met nationale hypotheek garantie (NHG). In artikel 9 van de provinciale verordening is het maximale leenbedrag € 56.000,-. Hiervoor is geen ontheffing aangevraagd. Door het maximale leenbedrag op € 56.000,- te houden, geven we starters wel meer kansen, maar zorgen we er tegelijkertijd voor dat ze geen extra risico lopen. Een starterslening is en blijft immers een aanvullende lening (met bijbehorende schuldenlast en uiteindelijk het betalen van rente).

1.3 De benodigde aanpassingen ten opzichte van de bestaande verordening zijn minimaal

In de bijlage vindt u de nieuwe Verordening Starterslening 2025. De inhoudelijke aanpassingen ten opzichte van de verordening uit 2022 zijn in rood weergegeven. Het betreft alleen de aanpassing van het jaartal en de maximale koopsom.

Kanttekeningen

Geen.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiën

De gemeente Mook en Middelaar heeft € 130.000,- gereserveerd voor het verlenen van startersleningen. Dit betreft een 'op = op' bedrag. Dat wil zeggen dat startersleningen alleen worden

Raadsvoorstel

toegewezen voor zover het budget toereikend is. Van het gereserveerde bedrag is op dit moment nog € 72.000,- over. Per starterslening dragen wij een vierde van het leenbedrag (€ 14.000,-) bij. Dat betekent dat als de nieuwe verordening wordt vastgesteld, er nog vijf startersleningen kunnen worden afgesloten onder de nieuwe regels.

Communicatie

De vaststelling van de nieuwe verordening zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad. Ook zal de gemeentelijke website worden aangepast met een verwijzing naar de nieuwe verordening.

Uitvoering

Na vaststelling kunnen starters een starterslening aanvragen conform de nieuwe regels.

Bijlage(n)

- 'Verordening Starterslening gemeente Mook en Middelaar 2025'
- Raadsbesluit vaststelling 'Verordening Starterslening gemeente Mook en Middelaar 2025'

Mook, 15 april 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De gemeentesecretaris
drs. W. Mariman

De burgemeester
I.M. van Dijk