

Technische vragen agendapunt 4b Aanpassing verordening Startersleningen

(commissie Wonen, Werken en Veiligheid. d.d. 10 juni 2026)

	Fractie	Vraag	Antwoord
1	GB	Is het mogelijk om uitsluitend voor nieuwbouw het 10% maximale koop-/aanneemsom te behouden?	<p>De vraag kan op twee manieren worden opgevat: (1) het uitsluitend aanbieden van de starterslening voor nieuwbouwwoningen of (2) het hanteren van verschillende percentages voor nieuwbouw- en bestaande woningen. In beide gevallen adviseren wij dit niet, omdat hierdoor verschillen ontstaan in de ondersteuning van starters die moeilijk vanuit het oogpunt van gelijke behandeling zijn te rechtvaardigen.</p> <p>Wanneer de starterslening uitsluitend voor nieuwbouwwoningen wordt aangeboden, worden starters die een bestaande woning willen kopen uitgesloten van deze ondersteuning. Daardoor ontstaat een ongelijk speelveld tussen starters op de nieuwbouwmarkt en starters op de bestaande woningmarkt. Bovendien bevindt een groot deel van het beschikbare woningaanbod zich in de bestaande bouw, waardoor veel starters geen gebruik zouden kunnen maken van de regeling.</p> <p>Een dergelijke differentiatie in percentages adviseren we niet. Starters op de nieuwbouwmarkt ontvangen dan relatief meer ondersteuning dan starters die een bestaande woning kopen, terwijl beide doelgroepen in beginsel dezelfde positie op de woningmarkt innemen. Hierdoor ontstaat een ongelijk speelveld tussen starters, afhankelijk van het type woning dat zij kopen. Bovendien bestaat een groot deel van het beschikbare woningaanbod uit bestaande woningen, waardoor veel starters minder kunnen profiteren van de regeling. Vanuit het oogpunt van gelijke behandeling en een uniforme ondersteuning van starters ligt het daarom meer voor de hand om voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw hetzelfde percentage te hanteren.</p>

2	GB	Hoe vaak wordt een starterslening aangevraagd voor nieuwbouw en hoe vaak voor bestaande bouw?	Aantal verstrekte Starterleningen	aanvragen in 2023	aanvragen in 2024	aanvragen in 2025	aanvragen in 2026	Totaal
			Nieuwbouwwoningen	-	25	8	9	42
			Bestaande bouw	14	26	18	8	66
			Totaal	14	51	26	17	108
			Totaal verstrekt	€ 541.570,-	€ 2.108.003,-	€ 1.067.800,-	€ 795.000,-	Revolverend fonds, Op 08-06-26 nog beschikbaar €374.000,-
3	GB	Heeft het college inzicht in hoeverre startersleningen op Urk daadwerkelijk prijsopdrijvend werken op de bestaande woningmarkt?	Het college beschikt niet over harde cijfers waaruit blijkt in hoeverre startersleningen op Urk prijsopdrijvend werken op de bestaande woningmarkt. Wel zien we in de praktijk dat de starterslening regelmatig wordt ingezet om de maximale koopsom te financieren die binnen de regeling is toegestaan. De starterslening zorgt er immers voor dat er meer mensen zijn die de woning kunnen betalen. Zij zullen dan bieden tot hun maximale leencapaciteit. Dat is in veel gevallen de grens van de starterslening.					
4	GB	Heeft het college inzicht hoeveel starters door de verlaging van de maximale lening mogelijk nét niet meer rond kunnen komen in hun financiering?	<p>Het college heeft geen exact inzicht in hoeveel starters door de verlaging van de maximale starterslening hun financiering niet meer rond kunnen krijgen. Dit is afhankelijk van individuele omstandigheden, zoals inkomen, eigen middelen, de aankoopprijs van de woning, de mogelijkheden voor aanvullende financiering en de actuele rentestand.</p> <p>Het is aannemelijk dat een deel van de starters door de lagere maximale lening minder financiële ruimte heeft en daardoor in sommige gevallen een woning niet meer kan</p>					

			<p>financieren die met de huidige regeling wel binnen bereik zou liggen. Het aantal gevallen waarin dit daadwerkelijk voorkomt is echter niet bekend.</p> <p>Bij de voorgestelde wijziging is ook gekeken naar de houdbaarheid van de regeling op langere termijn. De afgelopen jaren zijn zowel het maximale leenbedrag als het beroep op de starterslening toegenomen. Hogere individuele leningen betekenen dat het beschikbare budget sneller wordt uitgeput, waardoor minder starters van de regeling gebruik kunnen maken. Daarom is niet alleen gekeken naar de vraagzijde, maar ook naar de uitgiftekant van de regeling. Met een lager maximaal leenbedrag kan het beschikbare revolverende fonds doelmatiger worden ingezet en kan de regeling voor een grotere groep starters beschikbaar blijven.</p>
5	SGP	Klopt het dat de realisatiestimulans geen bestedingsverplichting kent en dat de raad over de besteding beslist?	Dit is juist. De realisatiestimulans kent geen bestedingsverplichting. De raad zal hier bij de begroting een voorstel voor krijgen. Dan kan de gemeenteraad ook een keuze maken over de inzet van deze middelen. Wel is de realisatiestimulans bedoeld voor het financieren van de woningbouwopgave zoals het dekken van project tekorten en het realiseren van betaalbare woningbouw.
6	SGP	Hoeveel Startersleningen zijn sinds 2023 verstrekt (bestaande woningen vs. nieuwbouw)?	Zie beantwoording vraag 2
7	SGP	1. Hoeveel ruimte resteert er nu in het fonds?	Eind 2025 was er geen of weinig ruimte meer in het fonds. Daarom is er 1 miljoen overgeheveld vanuit het Stimuleringsfonds Oude Dorp. Voor 2026 is inmiddels voor € 795.000,- aan startersleningen verstrekt. (inclusief reserveringen).

8	SGP	<p>Wat is het beschikbare startersbudget en in welk raadsbesluit is dat vastgesteld?</p>	<p>Het huidige budget voor startersleningen bedraagt momenteel € 5,225 miljoen binnen het revolverende fonds Starterslening bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeenteraad heeft op 14 december 2023 besloten het toen beschikbare budget van € 1,35 miljoen (beschikbare ruimte per 31 december 2022) te verhogen met € 2 miljoen tot € 3,35 miljoen. Doordat er ook nog leningen uitstonden (875k) zat er begin 2024 € 4,225 miljoen in het revolverende fonds. 2. Het college heeft op 26 januari 2026 besloten een bedrag van € 1.000.000 ten laste van het stimuleringsfonds Oude Dorp over te hevelen naar het revolverende fonds Starterslening bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn); En deze wijziging te verwerken in de tussenrapportage. <p>Op 2 februari 2026 heeft de gemeenteraad hierover een informatienota ontvangen.</p>
9	SGP	<p>Het maximale leenbedrag is nu 10% van de NHG-grens (€ 47.000) en de woning mag maximaal 80% van de NHG-grens kosten (€ 376.000). Vraag: Wat wijzigt er in de nieuwe verordening — het leningpercentage, de koopsomgrens, of beide? Wat is daarbij de onderbouwing?</p>	<p>In de huidige verordening bedraagt het maximale leenbedrag 10% van de NHG-grens. In de nieuwe verordening wordt het maximale leenbedrag vastgesteld op 8% van de maximale koop-/aanneemsom. Omdat de maximale koop-/aanneemsom is gekoppeld aan 80% van de NHG-grens, blijft het maximale leenbedrag meebewegen met de ontwikkelingen op de woningmarkt.</p> <p>Aanleiding voor deze wijziging is dat het maximale leenbedrag de afgelopen jaren relatief sterk is gestegen doordat ook de NHG-grens aanzienlijk is verhoogd. Door het maximale leenbedrag te koppelen aan de maximale koop-/aanneemsom en het percentage te verlagen naar 8%, blijft de starterslening actueel en passend bij de woningmarkt, terwijl de stijging van het maximale leenbedrag wordt gematigd. Hiermee kan het beschikbare revolverende fonds doelmatiger worden ingezet en kunnen meer starters worden ondersteund.</p>

			Bij de voorbereiding van de nieuwe verordening is ook gekeken naar de startersleningregelingen in vergelijkbare gemeenten. Daaruit blijkt dat het maximale leenbedrag in de huidige Urker regeling relatief hoog is (geworden) ten opzichte van veel andere gemeenten. De voorgestelde wijziging brengt de regeling meer in lijn met de praktijk elders.
10	SGP	Waarom wordt het percentage van 10% verlaagd naar 8%?	Zie beantwoording vraag 9
11	SGP	Hoe verhoudt het nieuwe maximale leenbedrag zich tot het oorspronkelijke niveau bij de start in 2013, toen het maximaal € 37.000 bedroeg (20% van de verwervingskosten) in relatie tot inflatie in de bouwsector?	<p>In de voorgestelde regeling bedraagt het maximale leenbedrag circa € 30.000 (8% van de maximale koop-/aanneemsom van 80% van de NHG-grens).</p> <p>Het college heeft geen specifieke analyse uitgevoerd naar de ontwikkeling van het maximale leenbedrag ten opzichte van de inflatie in de bouwsector sinds 2013. Daarbij geldt dat niet alleen bouwkosten zijn gestegen, maar ook lonen, woningprijzen en financieringsmogelijkheden zich in de afgelopen jaren hebben ontwikkeld.</p> <p>De voorgestelde wijziging is daarom niet gebaseerd op een vergelijking met de situatie in 2013, maar op de wens om de starterslening actueel, doelmatig en financieel houdbaar te houden voor zoveel mogelijk starters. Daarbij is gekeken naar de ontwikkeling van de NHG-grens, de benutting van de regeling, het beschikbare revolverende fonds en de regelingen die vergelijkbare gemeenten hanteren.</p>
12	SGP	Hoeveel gebruik wordt / werd er gemaakt van het stimuleringsfonds Oude Dorp?	Eind 2025 stond er € 117.418,- open. Er wordt wel gebruik van de regeling gemaakt maar omdat het vaak om kleine bedragen gaat, worden deze leningen vrij snel weer

			afgelost. Hierdoor kan het geld weer gebruikt worden voor nieuwe aanvragen. Per 30/4/26 is staat er 954k uit aan leningen (eind 2025 was dit 1,2m).
13	SGP	Wat zijn de gevolgen van het raadsvoorstel voor bewoners en ondernemers van het Oude Dorp?	<p>Het raadsvoorstel heeft geen gevolgen voor bewoners en ondernemers in het Oude Dorp. Het voorstel ziet uitsluitend op een wijziging van de Verordening Starterslening en heeft daardoor geen betrekking op de uitvoering van projecten, voorzieningen of investeringen in het Oude Dorp.</p> <p>De voorgestelde wijziging betreft uitsluitend de hoogte van het maximale leenbedrag in de Verordening</p>
14	SGP	Is het mogelijk de € 819.000 zoals benoemd in de gemeenteraad van 13 mei 2026 (<i>onder argument 2.1 van het raadsvoorstel onder agendapunt 7.b Overheveling incidentele budgetten 2025 enz...</i>) vanuit de grondzaken toe te voegen aan het revolverende startersfonds bij SVn?	Zie de beantwoording van vraag 5. Daarnaast wordt in de Kadernota reeds voorgesteld om € 2 miljoen extra toe te voegen aan het revolverende startersfonds. Het voorliggende raadsvoorstel heeft uitsluitend betrekking op de wijziging van de verordening en niet op de omvang van het beschikbare budget of aanvullende stortingen in het fonds.
15	RBU	Komt deze verlaging overeen met de vraag in de praktijk, hiermee bedoelend dat deze verlaging van € 17.000,- niet een groep buitenspel zet qua financiering door deze verlaging.	<p>Het college heeft geen exact inzicht in hoeveel starters door de verlaging van de maximale starterslening hun financiering niet meer rond kunnen krijgen. Dit is afhankelijk van individuele omstandigheden, zoals inkomen, eigen middelen, de aankoopprijs van de woning, de mogelijkheden voor aanvullende financiering en de actuele rentestand.</p> <p>Het is aannemelijk dat een deel van de starters door de lagere maximale lening minder financiële ruimte heeft en daardoor in sommige gevallen een woning niet meer kan financieren die met de huidige regeling wel binnen bereik zou liggen. Het aantal gevallen waarin dit daadwerkelijk voorkomt is echter niet bekend.</p>

			<p>Bij de voorgestelde wijziging is ook gekeken naar de houdbaarheid van de regeling op langere termijn. De afgelopen jaren zijn zowel het maximale leenbedrag als het beroep op de starterslening toegenomen. Hogere individuele leningen betekenen dat het beschikbare budget sneller wordt uitgeput, waardoor minder starters van de regeling gebruik kunnen maken. Daarom is niet alleen gekeken naar de vraagzijde, maar ook naar de uitgiftkant van de regeling. Met een lager maximaal leenbedrag kan het beschikbare revolverende fonds doelmatiger worden ingezet en kan de regeling voor een grotere groep starters beschikbaar blijven.</p>
16	CDA	<p>Het raadsvoorstel stelt dat een relatief hoge starterslening kan leiden tot prijsopdrijving op de markt voor bestaande koopwoningen. Is onderzocht wat het effect is geweest van de starterslening op de huizenprijzen in het starterssegment op Urk sinds dat de starterslening door de gemeente wordt aangeboden? Zo ja, wat zijn de uitkomsten? Zo nee, waarom niet, en is het college bereid dit alsnog te laten onderzoeken?</p>	<p>Het college beschikt niet over harde cijfers waaruit blijkt in hoeverre startersleningen op Urk prijsopdrijvend werken op de bestaande woningmarkt. Wel zien we in de praktijk dat de starterslening regelmatig wordt ingezet om de maximale koopsom te financieren die binnen de regeling is toegestaan. Het college kan onderzoeken hoe vaak de maximale koopsom is geboden.</p>
17	CDA	<p>Wat zijn de jaarlijkse kosten van de starterslening voor de gemeente Urk, inclusief de rentelasten die de gemeente draagt gedurende de eerste drie jaar van elke lening, de beheer- en uitvoeringskosten die aan SVn worden betaald?</p>	<p>De rentelasten komen voor rekening van de gemeente en bedragen naar verwachting circa € 210.000, uitgaande van een te verstrekken saldo van ongeveer € 2 miljoen. Deze lasten nemen in de eerste jaren geleidelijk toe en bouwen daarna weer af. De beheerkosten bedragen circa € 20.000 voor de eerste drie jaren gezamenlijk. Vanaf het derde jaar zijn de beheerkosten en de rentelasten op de aangetrokken lening naar verwachting in lijn met de rentelasten van de verstrekte leningen. De inschatting is</p>

			gebaseerd op de aanname dat het bedrag van € 2 miljoen in de komende jaren gefaseerd wordt verstrekt.
18	FvD	Is er onderzoek gedaan naar de concrete effecten van het verlagen van de maximale starterslening (van 10% naar 8% van de NHG-grens) op de daadwerkelijke toegang tot de woningmarkt voor starters in Urk? Zo ja, kunt u de resultaten en onderliggende aannames van dit onderzoek delen? Zo nee, waarom is dit niet onderzocht en waarop baseert het college de verwachting dat deze maatregel niet leidt tot een situatie waarin starters alsnog geen passende woning kunnen financieren?	Op basis van een representatieve berekening voor starters is uitgegaan van een tweeverdienershuishouden met een gemiddeld startersloon, waarbij één partner fulltime werkt en de andere partner 22 uur per week. Op basis van deze uitgangspunten bedraagt de maximale leencapaciteit circa € 340.000 bij een duurzame woning. (label A+) Met inzet van de starterslening kan de financieringsruimte worden vergroot tot circa €370.000. Daarbij wordt verondersteld dat de koper circa €7.000 aan eigen middelen inbrengt. Het college heeft niet inzichtelijk hoeveel starters dan net buiten de boot zouden vallen. Dit zullen voornamelijk eenverdieners zijn, omdat zij minder kunnen lenen.
19			
20			
21			
22			
23			
24			

25			
----	--	--	--