Raadsvoorstel

Zaaknummer: 3845-2025

Onderwerp: Verordening Starterslening

Auteur	:	Stefanie van der Burgt	
Domein/team	:	Ruimte / Planvorming en ontwerp	
E-mail	:	Stefanie.vanderBurgt@gemeentemaashorst.nl	Effect op de begroting
Port.	:	F.J.M. van Lankvelt	☐Ja ☒Nee

Onderwerp
Verordening Starterslening

Voorstel
1. De 'Verordening Starterslening' vast te stellen.
2. De 'Verordening Starterslening 2022' in te trekken.

Inleiding
Op 22 september 2022 is de 'Verordening starterslening 2022' vastgesteld, waarna deze in werking is getreden.
De Starterslening is een (tweede) hypothecaire lening ten behoeve van de aankoop van een woning. Deze hypothecaire lening vormt een aanvulling op de eerste hypotheek en overbrugt het verschil tussen datgene wat een huizenkoper maximaal kan lenen en de aankoopprijs van de woning (tot een bepaald maximum).
In de afgelopen jaren zijn de prijzen van woningen sterk gestegen en door schaarste op de woningmarkt is het voor starters steeds moeilijker geworden om tot de woningmarkt toe te treden. Op 10 oktober 2024 is een motie aangenomen waarin het College wordt opgeroepen om een aanpassing van de Verordening Starterslening 2022 voor te bereiden, waarin de grens voor startersleningen in de gemeente Maashorst gekoppeld wordt aan de marktomstandigheden van koopwoningen, rekening houdende met de beweging van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) naar €450.000,- (2025) en dit uiterlijk het eerste kwartaal van 2025 voor te leggen aan de raad.

Beoogd effect
Het vergroten van de kansen van koopstarters op de woningmarkt.

Argumenten
1.1 Huidige verordening sluit niet goed aan op de marktsituatie
De huidige verordening uit 2022 stelt de maximale koopprijs of koop-/aanneemsom op

€275.000,-. Tussen 2022 en nu is de druk op de woningmarkt alleen maar toegenomen. Als gevolg van de krapte op de woningmarkt zijn de prijzen van woningen (gemiddeld) de afgelopen jaren gestegen. Tussen juli 2022 en mei 2023 was nog een daling van de prijzen te zien door de hogere hypotheekrente, maar sinds de tweede helft van 2023 zijn de prijzen weer gestegen. Cijfers van de NVM geven aan dat de prijzen in het 4e kwartaal 2024 in de regio Noordoost Brabant met 11,1% zijn gestegen ten opzichte van het 4e kwartaal 2023 en voor 2025 is ook de verwachting dat de prijzen stijgen. De maximale koopprijs of koop-/aanneemsom uit 2022 sluit niet meer aan bij de huidige marktsituatie.

1.2 De Verordening kent een actualisatie van de maximale koopprijs of koop-/aanneemsom
Het niet goed aansluiten op de markt zorgt ervoor dat er een nieuwe zorgvuldige afweging moet plaatsvinden om te kunnen bepalen wat een verantwoorde verruiming is van de maximale koopprijs of koop-/aanneemsom van €275.000,-. Om de verruiming te kunnen onderbouwen zijn in de afweging de verkoopcijfers van 2024, te koop staande woningen, huidige marktsituatie als ook hypotheekmogelijkheden meegenomen. Iedere gemeente maakt zijn eigen afweging en binnen de regio Noordoost Brabant maar ook in de buurgemeenten in de regio Zuidoost Brabant en Noord Limburg zie je veel verschillen in de hoogte van de maximale koopprijs of koop-/aanneemsom als de hoogte van de maximale leencapaciteit.
Lokale hypotheekverstrekkers geven aan dat de gemiddelde startershypotheek rond €345.000,- ligt in Maashorst. Hierbij is een bruto jaarinkomen van ongeveer €73.500,- voor een alleenstaande of een gezamenlijk jaarinkomen van ongeveer €76.000,- nodig. Hieronder is een overzicht opgenomen van de verkochte woningen in Maashorst in 2024 per prijscategorie.

	< € 275.000	€ 275.000 - € 355.000	€ 355.000 - € 390.000	€ 390.000 - € 435.000	Meer dan € 435.000	Totaal
2023 H1	21	96	38	33	99	287
2023 H2	17	73	40	27	104	261
2024 H1	6	45	41	44	128	264
2024 H2	5	48	30	50	175	308

Bron: Kadaster feb 2025

Hierin is een duidelijke afname te zien van het aantal woningen wat verkocht is onder de huidige hoogte van €275.000,-. Het aantal verkopen tussen €275.000,- en €355.000,- is ook afgenomen maar geeft wel aan dat er binnen dit prijssegment voor starters nog mogelijkheden liggen. Tussen april 2024 en januari 2025 stonden 39 woningen te koop onder €275.000,-. In jan/feb 2025 staan er 5 woningen te koop onder €275.000,-. Binnen de prijscategorie tot €355.000,- stonden in 2024 22 woningen te koop en in de eerste twee maanden van dit jaar 19 woningen. Er is hiermee een groter woningaanbod beschikbaar voor de doelgroep. Op basis van de verkochte woningen, de hoogte van de gemiddelde startershypotheek als ook de verruiming van het woningaanbod is een verhoging naar een grens van 85% van de betaalbaarheidsgrens (€344.250,-) in plaats van €275.000,- een verantwoorde verhoging en sluit aan bij de cijfers uit de markt.

1.3 De verhoging zorgt voor het kunnen blijven inzetten van de doelgroepenverordening
Op 14 december 2023 is de doelgroepenverordening door de raad vastgesteld. Met dit beleidsinstrument zijn regels vastgesteld voor het bouwen en behouden van betaalbare huur- en koopwoningen. Met deze regels is het mogelijk om sturing op gewenste woningbouw te hebben.
In de doelgroepenverordening zijn twee definities voor koopwoningen opgenomen, te weten:
- betaalbare sociale koopwoning (gekoppeld aan de hoogte van de starterslening)
- Middeldure koopwoning €390.000,- (betaalbaarheidsgrens 1-1-2024)
De keuze om de Starterslening niet te verhogen boven de betaalbaarheidsgrens (€405.000,-, per 1-1-2025) en ook niet tot aan de NHG-grens (€450.000,-) zorgt ervoor dat dit beleidsinstrument ingezet kan blijven worden en sturing richting ontwikkelaars geborgd is. Op het moment dat de maximale koopprijs of koop-/aanneemsom wordt gelijkgesteld aan de betaalbaarheidsgrens vastgesteld door het rijk op €405.000,- of hoger zorgt dit voor afbreuk van het eerder door de raad vastgestelde beleidsinstrument 'doelgroepenverordening'.

1.4 Er wordt een koppeling gemaakt met de marktomstandigheden van koopwoningen.
Op 10 oktober heeft de raad een motie aangenomen om de grens van de startersleningen te koppelen aan de marktomstandigheden van koopwoningen waarbij rekening wordt gehouden met de beweging van de Nationale Hypotheekgarantie. Het koppelen van de Starterslening aan een percentage van de betaalbaarheidsgrens zorgt er voor dat deze in de toekomst blijft meebewegen met de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het rijk bepaalt ieder jaar op basis van de marktomstandigheden en ontwikkelingen of de betaalbaarheidsgrens aangepast moet worden.

1.5 De verruiming van de verordening wordt vastgesteld op een vast percentage van de betaalbaarheidsgrens
Met de 'Verordening Starterslening' verhogen we het vaste maximale koopprijs en of koop-/aanneemsom van €275.000,- naar een vast percentage van 85% van de betaalbaarheidsgrens. De betaalbaarheidsgrens wordt door het Rijk bepaald en is voor 2025 vastgesteld op €405.000,-. Op dit moment is 85% van de betaalbaarheidsgrens €344.250,-. Als het Rijk de betaalbaarheidsgrens aanpast beweegt de hoogte van de maximale koopprijs of koop-/aanneemsom automatisch mee.

1.6 Het vasthouden aan de hoogte van de leencapaciteit zorgt ervoor dat het budget toereikend blijft.
Door het verhogen van de maximale koopprijs of koop-/aanneemsom verwachten we een groter aantal leningen te verstrekken. Daarmee is het niet wenselijk en niet noodzakelijk om het bedrag wat de starter maximaal kan lenen (leencapaciteit) verder te verhogen. De hoogte van de leencapaciteit komt overeen met de buurgemeenten. We verwachten dat het grotere aantal leningen binnen het reeds door de raad beschikbare budget past.

1.7 Het is de bevoegdheid van de Raad
Het vaststellen van de 'Verordening Starterslening' is de bevoegdheid van de Raad.

2.1 Het is de bevoegdheid van de Raad
De 'Verordening Starterslening' vervangt 'Verordening Starterslening 2022', waardoor deze wordt ingetrokken. Het intrekken van de 'Verordening Starterslening 2022', vastgesteld op 22 september 2022, is de bevoegdheid van de Raad.

Kanttekeningen
1.1 Verruiming van verordening kan zorgen voor een prijsopdrijvend effect

Het verruimen van de starterslening kan zorgen voor een prijsopdrijvend effect echter door de verruiming vast te stellen op 85% van de betaalbaarheidsgrens zal dit prijsopdrijvend effect beperkt blijven.

1.2 Er wordt niet volledig meegegaan in de motie
Dit voorstel is grotendeels in lijn met de motie door het koppelen van de starterslening aan de marktomstandigheden en een koppeling te leggen met de betaalbaarheidsgrens van het Rijk maar daarmee wordt geen koppeling gelegd met de NHG-grens.

Financiën
In de programmabegroting van 2025 zijn de kosten van de Starterslening structureel gedekt. Het vaststellen van de nieuwe verordening en het intrekken van de oude verordening betreft een beperkte inhoudelijke wijziging. Door het verhogen van de maximale koopprijs komen er meer mogelijkheden voor starters om een starterslening aan te vragen. Echter is daar binnen het budget nog ruimte voor. Daarnaast gaan we vanaf 2025 over een deel van de in 2022 verstrekte leningen rente ontvangen.

Rechtmatigheid
Om de starterslening te kunnen gebruiken moeten we dit aanmerken als activiteit van algemeen belang. In het besluit Algemeen belang Mededingingswet van de gemeente Maashorst is in artikel 1 onder i het verstrekken van startersleningen aangemerkt als activiteit dat plaatsvindt in het algemeen belang.

Duurzaamheid
SDG 11 Duurzame steden en gemeenschappen.
De Starterslening is een financiële ondersteuning voor koopstarters op de woningmarkt. Hierdoor ontstaan er meer mogelijkheden voor starters om de stap te kunnen maken. Deze beweging op de woningmarkt is belangrijk om deze groep onderdeel uit te kunnen laten maken van duurzame gemeenschappen.

Participatie
Naar aanleiding van de motie en ook signalen en informatie vanuit de markt is de verordening gewijzigd. Er heeft geen verdere participatie plaatsgevonden.

Communicatie
Nadat de ‘Verordening Starterslening’ door de Raad is vastgesteld, zal deze worden gepubliceerd op Overheid.nl en op de website van de gemeente Maashorst.

Vervolg
Zie onder communicatie.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit
Verordening Starterslening

Bijlagen ter informatie
1. Verordening Starterslening inclusief wijzigingen

Uden, 5 maart 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	J.A. van der Pas