Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2025	219882-2025

Onderwerp:

Wijziging Verordening Starterslening gemeente Emmen 2025

Portefeuillehouder: A.J. Jakobs

Team: Beleid leefomgeving
D. Jansen, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. De Verordening Starterslening gemeente Emmen 2025 conform bijlage 1 te wijzigen. 2. Het budget van de starterslening gemeente Emmen voor 2025 te verhogen met € 525.000,-. 3. Een bedrag van € 2.100.000,- beschikbaar te stellen in 2026 voor het toewijzen van startersleningen via de regeling Starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Bijlage(n)
1. Wijzigingsbesluit 'Verordening starterslening gemeente Emmen 2025'
2. De (geconsolideerde) Verordening starterslening gemeente Emmen 2025

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit 26 augustus 2025 en de daarbij behorende stukken.

jaar	Zaaknummer
2025	219882-2025

1. Inleiding

Het volledige budget van € 750.000,-, zoals vastgesteld door uw gemeenteraad, is benut. Ook de aanvullende € 400.000,-, beschikbaar gesteld door het college, is volledig toegekend. Veel alleenstaande jonge inwoners (20-30 jaar) uit de gemeente Emmen (89%) maken gebruik van de regeling. Meer dan de helft van de aanvragers koopt een woning in hun eigen wijk. Vooral rijtjeswoningen en hoekwoningen zijn populair. Tijdens de raadsvergadering van 26 juni 2025 is dit succes breed erkend en zijn er positieve reacties vanuit uw gemeenteraad ontvangen.
Tijdens deze raadsvergadering is aangegeven door de portefeuillehouder dat bij aanhoudende vraag een aanvullend voorstel voor budgetverhoging wordt voorbereid. Dit voorstel geeft hier invulling aan.
Vanwege het snelle verloop van het budget is de evaluatie van de regeling vervroegd. Op basis van de aanvragen en signalen uit de praktijk constateren we dat twee onderdelen aanpassing behoeven:

- De voorwaarde voor maatschappelijke binding sluit onvoldoende aan bij de doelgroep;
- De maximale aankoopsom moet worden herzien om beter aan te sluiten bij de werkelijke kosten van een starterswoning inclusief meerwerk.

Voorgesteld wordt om de Verordening Starterslening gemeente Emmen 2025 hierop aan te passen.

Overige onderdelen van de regeling, zoals de maximale leenhoogte van € 30.000,-, blijken goed aan te sluiten bij de doelgroep en de woningmarkt in Emmen. Door deze niet te verhogen, kunnen we meer starters helpen binnen het beschikbare budget.

2. Beoogd effect

Het continueren van ondersteuning aan starters bij het aankopen van een eerste woning in de gemeente Emmen.

3. Argumenten:

1.1 Met deze regeling worden starters die opgegroeid zijn in de gemeente Emmen en willen terugkeren ondersteunt.
De gemeente Emmen wil jonge mensen aantrekken en ondersteunen bij het kopen van een woning. Dit sluit aan bij de hoofdlijnennotitie van de Omgevingsvisie Emmen. Door de voorwaarde voor maatschappelijke binding te verruimen, kunnen meer starters die zijn opgegroeid in Emmen en willen terugkeren, gebruikmaken van de regeling. Dit draagt bij aan bevolkingsgroei, werkgelegenheid en het behoud van voorzieningen.

1.2 De maximale aankoopsom inclusief meerwerk- en verbeterkosten groeit mee met ontwikkelingen.
De gemiddelde woningprijs in Emmen is gestegen van € 297.000,- in 2023 naar € 313.566,- in 2024. Voor 2025 wordt een gemiddelde prijs van circa € 330.000,- verwacht. De oorspronkelijke aankoopgrens van € 300.000,- (exclusief meerwerk) zou bij een vergelijkbare prijsontwikkeling uitkomen op ongeveer € 316.000,- voor 2025 en € 333.000,- voor 2026. In andere gemeenten wordt de aankoopprijs standaard inclusief meerwerk gehanteerd. Een aankoopsom van € 330.000,- inclusief meerwerk sluit aan bij de huidige marktontwikkelingen en biedt het starters voldoende ruimte om een geschikte woning te vinden. In het kader van het Volkshuisvestingsprogramma, dat in 2026 wordt afgerond, wordt deze aankoopgrens opnieuw geëvalueerd.

2.1 Starters moeten het hele jaar door gebruik kunnen maken van de lening.
Om te waarborgen dat starters het hele jaar door gebruik kunnen maken van de Starterslening, stellen we voor om het budget voor de laatste drie maanden van 2025 met € 525.000,- aan te vullen. De Starterslening sluit aan bij de ambities uit de Woonvisie, waarin starters expliciet als prioritaire

doelgroep worden genoemd. Het aandeel koopstarters in de gemeente Emmen was in Q4 2024 tussen de 35-40%, één van de hoogste uit de provincie Drenthe. Op basis van het maximale leenbedrag van € 30.000,- per aanvraag en een gemiddelde van circa 6 aanvragen per maand, verwachten we in het laatste kwartaal nog 12 tot 13 aanvragen. Dit komt neer op een benodigde aanvulling van het budget van € 525.000,-. Met het verhogen van het budget zorgen we ervoor dat de regeling ook in de laatste maanden van het jaar toegankelijk blijft voor nieuwe aanvragers.

3.1 Dit is noodzakelijk om de Starterslening in 2026 te kunnen aanbieden.
De Starterslening is een effectief instrument om starters te ondersteunen. Door de regeling ook in 2026 voort te zetten, blijven we bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt en bieden we perspectief aan jonge woningzoekenden.

3.2 Op basis van de eerste helft van 2025 is een budget van € 2.100.000,- voor 2026 nodig.
In de eerste helft van 2025 zijn 35 aanvragen gehonoreerd. Uitgaande van een maximale leensom van € 30.000,- per aanvraag, verwachten we circa 70 aanvragen op jaarbasis. Dit betekent dat een budget van € 2.100.000,- nodig is om de regeling in 2026 het hele jaar open te houden.

4. Kanttekeningen:
n.v.t.

5. Financiën:
Om de starterslening regeling mogelijk te maken is voor 2025 een ophoging van € 525.000,- benodigd, en voor 2026 een budget van € 2.100.000,-. Dit bedrag wordt als vordering (uitgegeven lening) verantwoord op de balans. Dit bedrag wordt gestort bij het SVn. De starterslening werkt volgens het resolverende principe. Door aflossingen wordt het fonds weer gevuld en kunnen nieuwe leningen worden verstrekt.

Wanneer de vraag hoger is dan het budget in 2026, dan is het mogelijk om via een collegevoorstel een bedrag bij te storten van maximaal € 400.000,-.

6. Uitvoering:
Na vaststelling van de wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Emmen 2025 door uw gemeenteraad wordt SVn geïnformeerd. Zodra SVn de wijzigingen heeft doorgevoerd en de wijziging van de verordening rechtskracht heeft, kunnen aanvragen vanaf 1 oktober 2025 in behandeling worden genomen.

De regeling wordt breed gecommuniceerd richting starters. Voor de periode tot oktober 2025, waarin geen aanvragen mogelijk zijn, wordt een passende communicatiestrategie uitgewerkt in overleg met team Communicatie. De regeling wordt blijvend gemonitord via een dynamisch dashboard voor de interne organisatie.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 26 augustus 2025.

burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
N.A. Plantinga	H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
2025	219882-2025

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2025,

besluit:

1. De Verordening Starterslening gemeente Emmen 2025 conform bijlage 1 te wijzigen.
2. Het budget van de starterslening gemeente Emmen voor 2025 met € 525.000 te verhogen;
3. Een bedrag van € 2.100.000 beschikbaar te stellen in 2026 voor het toewijzen van startersleningen via de regeling Starterslening van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2025.

de griffier,	de voorzitter,
S. Engelen	H.F. van Oosterhout