Nota van toelichting

Kerkrade, 17 december 2025

Nummer: 25TI081

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 25Rb106

Onderwerp
Verhogen van de maximale koop(aanneem)som naar € 345.000,- in het kader van de starterslening.

Beslispunten
1 In te stemmen met het verhogen van de maximale koop(/aanneem)som van € 280.000,- naar € 345.000,- waarbij de maximale lening € 56.000,- blijft;
2 De "*verordening Starterslening gemeente Kerkrade*" hierop aan te passen en tegelijkertijd te besluiten om de vigerende verordening in te trekken.

Inleiding
Sinds 2007 voert Kerkrade de Starterslening waardoor starters gemakkelijker een eerste woning kunnen kopen en hun positie op de woningmarkt verbetert.
Op 28 mei 2025 heeft uw Raad voor het laatst budget ter hoogte van € 1.500.000,- ter beschikking gesteld en heeft u ingestemd met het verhogen van de maximale koop(/aanneem)som van € 245.000,- naar € 280.000,-.

Inmiddels heeft de Provincie eind november 2025 besloten om de maximale koop(/aanneem)som te verhogen van € 280.000,- naar € 345.000,- waarbij zij er wel voor kiezen om de maximale lening van € 56.000,- te handhaven.

Met deze nota wordt het voorstel gedaan om ook onze maximale koop(/aanneem)som te verhogen van € 280.000,- naar € 345.000,- en de maximale lening van € 56.000,- te handhaven.

Doelstelling
Het behouden van de concurrentiepositie ten aanzien van onze omliggende gemeenten voor starters op de woningmarkt die gebruikmaken van de starterslening.

Argumenten
Verhogen maximale koopprijs naar € 345.000,-
In de afgelopen jaren is de Raad meermaals gevraagd om de maximale koop(/aanneemsom) te verhogen: gestart met € 190.000,- naar € 245.000,- in 2021 naar € 280.000,- in 2025. De redenen hiervoor zijn dat de woningmarkt krap is, de lonen stijgen en door rijksbeleid beleggers vaker hun woningen verkopen, waardoor de koopprijzen van huizen flink gestegen zijn. Deze ontwikkeling is vanaf 2020 zichtbaar:

- Het Kadaster geeft aan dat in november 2025 de prijzen van bestaande koopwoningen gemiddeld 6,1% hoger zijn dan een jaar eerder[1].

[1] Bron: Koopwoningen in november ruim 6% duurder dan jaar eerder - Kadaster.nl zakelijk

- De gemiddelde WOZ-waarde in Kerkrade is gestegen van € 153.000,- in 2020 naar € 214.000,- in 2025[2].
- De gemiddelde verkoopprijs in Zuid-Limburg is gestegen van € 249.124,- naar € 358.560,-[3]

De gestegen woningprijzen zijn ook terug te zien bij de verleende startersleningen. De gemiddelde koopsom is de afgelopen jaren steeds verder omhoog gegaan van € 135.375,- in 2020 naar € 229.027,- in 2025.

Kerkrade is niet de enige Parkstad-gemeente die de starterslening aanbiedt. Ook de omliggende gemeenten bieden deze aan en zijn voornemens om, net als Kerkrade, de maximale koop(/aanneem)som te verhogen naar € 345.000,- conform de regeling van de Provincie Limburg.

Het verhogen van de koopsom naar € 345.000,- versterkt onze concurrentiepositie ten opzichte van onze omliggende gemeenten. Ook wordt het aanbod aan woningen dat binnen de starterslening valt, weer een stuk groter. Daarnaast kan Kerkrade starters behouden die anders mogelijk zouden kiezen voor een gemeente waar de maximale koopsom hoger is. Overigens kan de koop(/aanneem)som niet nog verder worden verhoogd: om in aanmerking te blijven komen voor de financiële bijdrage van de Provincie, mag de koop(/aanneem)som niet hoger zijn dan € 345.000,- ("*Verordening Startersleningen Provincie Limburg*")

In de nieuwe verordening heeft de Provincie de maximale lening niet verhoogd zodat de regeling voor starters financieel verantwoord blijft. Starters worden op deze manier behoed voor te hoge leningen en dus te hoge toekomstige woonlasten. De maximale lening is daarom door de Provincie gehandhaafd op € 56.000,-. Voorgesteld wordt om dit bedrag voor Kerkrade ook te handhaven.

Actualisatie verordening
In de *"Verordening Starterslening gemeente Kerkrade"* zijn de maximale koop(/aanneem)som en maximale lening opgenomen. Bij een wijziging van één van deze bedragen, is een wijziging van de Verordening dus ook aan de orde.

Wijziging bijdrage Provincie per 1-1-2026 naar 50% per lening
Zoals ook in de nota van toelichting voor uw Raad van 28 mei 2025 reeds is aangegeven, verlaagt de Provincie per 1 januari 2026 haar bijdrage per lening van 75% naar 50%. Dit betekent dat per die datum de gemeentelijke bijdrage per lening omhoog gaat van 25% naar 50%.

Huidige budget starterslening
Op 28 mei 2025 heeft uw Raad voor het laatst budget ter hoogte van € 1.500.000,- ter beschikking gesteld. Hiervan is nog € 1.259.282,- aan budget beschikbaar. Er is op dit moment dus geen nieuw budget nodig

Kanttekeningen
Op 5 januari 2026 staan er 159 woningen en 90 appartementen te koop op Funda.nl. Daarvan behoren 96 woningen en 75 appartementen tot de prijscategorie van maximaal € 345.000,-. Een aankoopsom van € 345.000,- kan binnen de gemeente Kerkrade worden aangemerkt als relatief hoog en valt binnen het hogere prijssegment van de lokale woningmarkt. Gelet op de concurrentiepositie van de gemeente Kerkrade ten

[2] Bron: CBS statline

[3] Bron: CBS statline: StatLine - Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020=100, regio (COROP)

opzichte van omliggende gemeenten is het echter wenselijk om de startersregeling te verruimen, teneinde aantrekkelijk te blijven voor starters op de woningmarkt.

Financiën
De gemeente loopt geen financieel risico bij de startersregeling, omdat de leningen worden afgesloten onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voorwaarden. Dit betekent dat in geval van verliesdeclaratie bij verkoop van een woning, de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning 90% en SVn de resterende 10%voor hun rekening nemen. Op 16 december 2025 heeft SVn bevestigd dat zij dit risico nog steeds voor hun rekening neemt, in ieder geval tot 1 januari 2027.

Communicatie
Na het besluit door de Raad zal samen met de afdeling Communicatie en Marketing bekeken worden hoe hier over gecommuniceerd kan worden. De gewijzigde verordening zal gepubliceerd worden op www.overheid.nl.

Burgerparticipatie
Op het voorstel in deze nota is trede 1 “Informeren” van de Participatieladder van toepassing.

Uitvoering
Na het besluit door de Raad zal de gewijzigde verordening worden gepubliceerd op www.mijnoverheid.nl.

Evaluatie
De Provinciale verordening voor de startersleningen loopt tot en met 31 december 2027. De Provincie zal in het 4^{e} kwartaal van 2027 evalueren en dan ook bezien of zij de regeling gaan verlengen. De gemeente zal de uitkomst hiervan in de gaten houden en te zijner tijd bezien hoe verder.

Gezondheid en Vitaliteit
Niet van toepassing.