



Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 3 juni 2025
Kenmerk	: Z147454/ BenW-09683
Portefeuillehouder	: E.M. Gosselink
Onderwerp	: Herziening starterslening SVN
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst

Kernboodschap

Om de starterslening beter te laten aansluiten op de huidige woningmarkt wordt voorgesteld om het maximale aankoopbedrag te verhogen van € 300.000 naar € 370.000. Dit bedrag is gelijk aan de recent geïndexeerde Achterhoekse betaalbaarheidsgrens. Om herhaaldelijke beleidswijzigingen te voorkomen is het voorstel deze grens voortaan structureel te koppelen aan het maximale aankoopbedrag binnen de starterslening. Het maximale leenbedrag blijft ongewijzigd op € 40.000.

Voorstel

1. Het maximale aankoopbedrag waarvoor een starterslening kan worden verstrekt te verhogen naar € 370.000.
2. Om het bedrag adaptief te houden het maximale aankoopbedrag van de starterslening structureel te koppelen aan de Achterhoekse betaalbaarheidsgrens.
3. De raad voor te stellen de verordening 'Starterslening Bronckhorst 2023' in te trekken en te vervangen door de 'Starterslening Bronckhorst 2025'.

Inleiding

De starterslening is bedoeld om starters op de koopwoningmarkt te ondersteunen bij het financieren van hun eerste woning. De lening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten en het bedrag dat een starter op basis van NHG-normen maximaal kan lenen. De regeling draagt daarmee bij aan het vergroten van de kansen voor starters op de woningmarkt.

De gemeente Bronckhorst biedt deze lening sinds 2008 aan. De maximale aankoopgrens is sindsdien meerdere malen aangepast: van € 170.000 in de oorspronkelijke verordening, naar € 200.000 in 2017, € 225.000 in 2020 en € 300.000 in 2023.

Door de aanhoudende stijging van woningprijzen is een herziening opnieuw wenselijk. Slechts een klein deel van de woningvoorraad in Bronckhorst valt binnen de huidige grens van € 300.000. Door de aankoopgrens te koppelen aan de regionale betaalbaarheidsgrens, blijft de regeling beter afgestemd op de markt.

De huidige verordening bepaalt dat aanpassing van het maximale aankoopbedrag een collegebevoegdheid is.

Afstemming

Afgestemd met wethouder Gosselink, cluster financiën, juridische zaken en met SVn.

Beoogd effect

Starters in Bronckhorst krijgen meer mogelijkheden om een koopwoning te verwerven binnen het betaalbare segment.

Argumenten

- 1.1. *De verruiming naar € 370.000 sluit beter aan bij het woningaanbod.*
In de prijsklasse tot € 300.000 zijn slechts 32 woningen verkocht in het afgelopen jaar. Tussen € 300.000 en € 370.000 zijn 83 woningen verkocht. Door de verhoging sluit de regeling beter aan bij de doelgroep. De verhoging maakt de regeling relevanter voor de doelgroep.
- 1.2. *Stijgende bouw- en grondkosten maken nieuwbouw voor starters steeds moeilijker.*
Het realiseren van eengezinswoningen onder de huidige grens is vrijwel niet haalbaar. Duurzaamheidseisen dragen bij aan de hogere kosten.
- 1.3. *De verhoging sluit aan bij de Regionale Woondeal 2022-2030.*
Regionaal is besloten om een nieuwe betaalbare categorie toe te voegen, namelijk de 'Achterhoekse betaalbare koop'. Door het maximale aankoopbedrag te verhogen naar € 370.000 sluiten we hiermee aan bij de regionale betaalbaarheidsgrens, wat voor meer uniformiteit zorgt.
- 1.4. *Handhaving van het leenbedrag op € 40.000 is effectief en budgettair verantwoord.*
Dit bedrag is iets hoger in verhouding tot de omliggende gemeenten. Binnen het bestaande fonds is ruimte voor 37 nieuwe leningen.
- 2.1 *Koppeling aan de Achterhoekse betaalbaarheidsgrens maakt adaptief.*
Door het maximale aankoopbedrag te koppelen aan de Achterhoekse betaalbaarheidsgrens, sluit het bedrag goed aan en gaat het bedrag automatisch mee in de indexatie.

3.1 *Een actualisatie van de verordening is noodzakelijk*

Een actualisatie van de bestaande verordening uit 2023 is noodzakelijk om het maximale aankoopbedrag aan te passen en om deze te koppelen aan de Achterhoekse betaalbaarheidsgrens.

3.2 *De raad is het bevoegde orgaan.*

De gemeenteraad is het bevoegde orgaan voor het intrekken en vaststellen van de verordening, waardoor er een raadsbesluit noodzakelijk is voor de actualisatie van de tot nu toe geldende verordening.

Kanttekeningen

1.1. De regeling biedt geen volledige oplossing voor het beperkte aanbod.

Ondanks de extra mogelijkheden die starters krijgen met behulp van de starterslening blijft het woningaanbod voor starters beperkt. Het is daarom van belang dat wij blijven inzetten op de realisatie van betaalbare woningen voor starters, zowel op eigen woningbouwlocaties als op woningbouwlocaties van derden, zodat het aanbod passend blijft.

Kosten, baten en dekking

Sinds de start van de regeling zijn er in totaal 67 startersleningen verstrekt, waarvan momenteel 26 lopende startersleningen. De bestedingsruimte in het SVn-fonds bedraagt op dit moment circa € 1,5 miljoen. Dit biedt ruimte voor 37 leningen van € 40.000. De regeling is daarmee financieel uitvoerbaar.

De lening heeft een looptijd van 30 jaar en is daarna volledig afgelost.

Voor de gemeente heeft dit geen financiële gevolgen.

Uitvoering

De toetsing van de aanvragen voor startersleningen ligt bij de beleidsmedewerker wonen. De verdere afhandeling vindt plaats, zoals met de huidige startersregeling, door het SVn. Het SVn lichten we na besluitvorming in over deze wijziging.

Evaluatie

Jaarlijks maken we de stand van zaken op en bekijken we of eventuele wijzigingen in de verordening en/of uitvoering van de regeling noodzakelijk is. Jaarlijks bekijken we of het fonds bij de SVn nog toereikend is en de bedragen passend zijn.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel
2. Raadsbesluit (verordening)