



Raadsvoorstel

Datum vergadering : 17 juli 2025
Kenmerk : Z147454/ Raad-01066
Portefeuillehouder : E.M. Gosselink
Onderwerp : Herziening starterslening SVN

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. De Verordening Starterslening gemeente Bronckhorst 2023 (vastgesteld door de raad op 12 oktober 2023) in te trekken.
2. De verordening 'Starterslening Bronckhorst 2025' vast te stellen

Inleiding

De starterslening is een belangrijk instrument om starters op de koopwoningmarkt te ondersteunen bij de aanschaf van hun eerste woning. De lening overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen op basis van NHG-normen. Sinds 2008 biedt de gemeente Bronckhorst deze lening aan. De aankoopgrens is in de loop der jaren meerdere keren verhoogd, laatstelijk in 2023 naar € 300.000.

Door de aanhoudende stijging van woningprijzen valt momenteel slechts een beperkt deel van de woningvoorraad binnen deze grens. In 2024 zijn er slechts 32 woningen verkocht onder de € 300.000, tegenover 83 woningen tussen de € 300.000 en € 370.000. Het is daarom wenselijk om de regeling beter aan te laten sluiten op de markt en toekomstbestendiger te maken door de aankoopgrens structureel te koppelen aan de Achterhoekse betaalbaarheidsgrens, zoals opgenomen in de Regionale Woondeal 2022-2030.

Het maximale leenbedrag blijft gehandhaafd op € 40.000, -.

Afstemming

Het voorstel is afgestemd met de portefeuillehouder, het cluster Financiën, Juridische Zaken en met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Beoogd effect

Starters in Bronckhorst krijgen meer mogelijkheden om binnen het betaalbare segment een koopwoning te verwerven. Door aan te sluiten bij de regionale betaalbaarheidsgrens sluit de regeling beter aan op het actuele woningaanbod en wordt beleidsmatige duidelijkheid geboden.

Argumenten

1.1. Stijgende prijzen

De huidige verordening stamt uit 2023 is sloot aan bij de toenmalige betaalbaarheidsgrens. De stijgende prijzen op de woningmarkt maakt dat het maximale aankoopbedrag uit deze verordening niet aansluit bij de recent vastgestelde Achterhoekse betaalbaarheidsgrens. Actualisatie van deze verordening is derhalve noodzakelijk.

2.1 Starterslening is een belangrijk instrument

De starterslening helpt starters bij de aanschaf van hun eerste woning, doordat het leenbedrag het verschil tussen de verwervingskosten en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen overbruggt.

2.2 Nieuwe betaalbaarheidsgrens

De huizenprijzen stijgen. De verordening Starterslening Bronckhorst is derhalve meermaals aanpast om het maximale leenbedrag aan te laten sluiten bij de huidige woningmarkt. Het maximale leenbedrag van €370.000,- sluit goed aan.

2.3 Structurele koppeling maakt aanpassing toekomstbestendig

Door te koppelen aan de Achterhoekse betaalbaarheidsgrens wordt het beleid adaptiever en voorkomt men herhaalde beleidswijzigingen. Het bedrag wordt in de nieuwe verordening gekoppeld aan de Achterhoekse betaalbaarheid, waardoor het bedrag automatisch meegaat in de indexatie. Hierdoor wordt de starterslening adaptiever en beweegt de starterslening mee met de ontwikkeling van de huizenprijzen.

2.3 € 40.000 is effectief en budgettair verantwoord.

Overbruggt het Binnen het bestaande fonds is ruimte voor 37 nieuwe leningen.

Kanttekeningen

1.1. *Woningaanbod blijft beperkt*

De starterslening biedt meer financiële ruimte, maar lost het tekort aan betaalbare woningen niet op. Het blijft essentieel dat we blijven inzetten op het realiseren van betaalbare woningen op gemeentelijke en private bouwlocaties.

Kosten, baten en dekking

De regeling wordt verruimd binnen het bestaande fonds. De bestedingsruimte in het SVn-fonds bedraagt momenteel circa € 1,5 miljoen. Hiermee is ruimte voor circa 37 startersleningen van € 40.000, -. De regeling is daarmee financieel uitvoerbaar.

De lening kent een looptijd van 30 jaar en wordt volledig afgelost. Het betreft revolverende leningen: aflossingen keren terug in het fonds en blijven zo beschikbaar voor nieuwe aanvragen.

Uitvoering

De toetsing van aanvragen blijft bij de beleidsmedewerker Wonen. De uitvoering van de lening gebeurt, zoals nu, door het SVn. Het SVn wordt na besluitvorming geïnformeerd over de wijzigingen.

Evaluatie

Jaarlijks maken wij de balans op van de regeling. Daarbij wordt gezien of het fonds toereikend is en of aanpassing van de regeling nodig is. In geval van toenemende vraag kan het nodig zijn om het fondsplafond aan te passen of aanvullende beleidsmaatregelen te treffen.

Hengelo (Gld), 3 juni 2025

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

de secretaris,
M.J.J. Rommers

de burgemeester,
P.J.M. van Domburg

Bijlagen

– Raadsbesluit (nieuwe verordening starterslening)