

Onderwerp Raadsvoorstel inzake Aanpassen verordening starterslening gemeente Stein
Vergaderdatum
Zaaknummer 20251210161345

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. De "Verordening Starterslening gemeente Stein - Westelijke Mijnstreek" vast te stellen en op 5 februari 2026 in werking te laten treden.
2. De raad voor te stellen om de huidige 'Verordening Starterslening Stein 2024' in te trekken.

Inleiding

De raad wordt voorgesteld de 'Verordening Starterslening gemeente Stein - Westelijke Mijnstreek' vast te stellen. De regeling Starterslening is een financieel instrument dat bedoeld is om het gat te overbruggen tussen de maximale hypotheek en de koopsom van een woning. Het is een extra lening die boven op de hypotheek kan worden verstrekt door gemeenten aan personen die alleen of samen met een partner voor de eerste keer een woning kopen. In de periode 2024 tot aan moment van dit schrijven in 2025 hebben 27 starters een Starterslening gekregen om binnen Stein een eerste woning te kopen. De regeling wordt uitgevoerd door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), maar gefinancierd/toegewezen door gemeente en provincie. De Provincie Limburg stelt de 'basisverordening' op, waarbinnen Limburgse gemeenten de regeling met een eigen verordening kunnen hanteren, al dan niet met afwijkende voorwaarden.

Op 31 oktober 2025 heeft Provinciale Staten ingestemd met het wijzigingsbesluit 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg'. Deze verordening treedt op 1 januari 2026 in werking. De wijzigingen betreffen een verhoging van de maximale koopsom naar € 345.000 (was € 280.000) en een verlaging van de provinciale bijdrage naar 50% per te verstrekken lening (was 75%). Om de regeling Starterslening binnen Stein uit te kunnen voeren, dient als gevolg van deze wijziging een nieuwe verordening te worden vastgesteld. De regeling kan alleen doeltreffend zijn wanneer deze aansluit op de lokale woningmarkt. Het is gemeenten dan ook toegestaan eigen voorwaarden te stellen aan de regeling om dit te waarborgen, binnen de kaders van de provinciale voorwaarden.

Om te borgen dat de regeling doeltreffend en passend blijft binnen de lokale woningmarkt, wordt voorgesteld om een bijpassende maximale koopsom vast te stellen. Voorgesteld wordt om de huidige maximale koopsom van € 280.000 te indexeren met de gemiddelde (verwachte) huizenprijsstijging van 2025 en daarmee de maximale koopsom vast te stellen op € 300.000. Redenen hiervoor zijn onder meer dat een maximale koopsom van € 345.000 naar verwachting niet 'de starter' tegemoetkomt, maar juist de meer draagkrachtige koper van een eerste woning en gebruikers van de regeling met deze hoge koopsom niet per se geholpen worden met de koop van een eerste woning, maar juist aan een duurdere woning. Dit kan als gevolg hebben dat verouderde, 'goedkopere' woningen niet meer aantrekkelijk zijn voor starters en daarmee een risico vormen met betrekking tot verloedering of leegstand.



Ook wordt beargumenteerd dat de regeling met een lagere koopsom effectiever is bij de aanpak van de kwetsbare particuliere woningvoorraad, met verduurzaming en de energietransitie in het verlengde daarvan. Cijfers vanuit onder andere het Kadaster lijken ook te onderschrijven dat met een maximale koopsom van € 300.000 verwacht mag worden dat er nog voldoende woningaanbod beschikbaar is voor starters in Stein. In het kader van het versterken van de samenwerking binnen de woningmarktregio en de daartoe gestelde doelen, is met gemeenten Beek en Sittard - Geleen afgesproken om als Westelijke Mijnstreek één gelijkwaardige verordening te hanteren. Hierbij zijn de maximale koopsom en het maximale leenbedrag gelijk binnen de drie gemeenten.

Ten aanzien van het leenbedrag wordt voorgesteld om het maximale leenbedrag van € 40.000 te handhaven. Data-analyse van het gebruik van de regeling binnen de gemeente geeft geen aanleiding tot het verhogen van het leenbedrag en wijst uit dat minder dan de helft van de gebruikers het maximale leenbedrag aanvraagt.

Beoogd effect:

Het vernieuwen en voortzetten van de regeling Starterslening, waarmee aan starters een extra lening wordt geboden om een eerste woning te financieren.

Argumentatie

1. Met het vaststellen van de gemeentelijke Verordening Starterslening wordt op een bij de Westelijke Mijnstreek passende manier aangesloten bij de nieuwe provinciale Verordening Startersleningen.
2. Door de verordening af te stemmen op wat nodig is in Westelijke Mijnstreek, houden we vast aan het doel van de starterslening: starters helpen bij het aankopen van hun eerste woning (en daarmee niet het aankopen van een duurdere koopwoning) onder goede voorwaarden en met zo min mogelijk risico.
3. Door een wijziging van de provinciale trekkingsrechten (was 75% wordt 50%) moet dit onderdeel in de gemeentelijke verordening worden aangepast. Daarom is het een goed moment om de hele regeling nog eens te bekijken. We kunnen nu ook zowel de maximale koopsom als ook het maximale leenbedrag aanpassen.
4. Door het verlagen van de provinciale trekkingsrechten gaat de gemeentelijke bijdrage juist omhoog. Daardoor gaan gemeenten per starterslening meer inleggen. Dit heeft impact op het budget. Het aanpassen van het maximale leenbedrag van € 56.000 naar € 40.000 verlaagd die impact.
5. Oorspronkelijk was het verlagen van het maximale leenbedrag naar € 40.000,- ook een provinciaal voorstel. Dit voorstel is later bijgesteld omdat uit nadere gegevens van SVn bleek dat er per regio duidelijke verschillen zijn tussen Noord- en Midden-Limburg ten op zichte van Zuid-Limburg. De regio Zuid-Limburg is gemiddeld genomen verantwoordelijk voor 30% tot 51% (percentage stijgt in de loop van de jaren) van het totale aantal verstrekte startersleningen in Limburg. Daarmee legt Zuid-Limburg een groter gewicht in de schaal en komt het gemiddelde leenbedrag voor heel Limburg een stuk lager uit. Echter, uit het onderzoek van SVn blijkt nu dat het verlagen van het maximale leenbedrag niet overal helpt om meer starters te helpen aan een woning. De huizenprijzen in Noord- en Midden-Limburg liggen hoger dan in Zuid-Limburg waardoor hier vaker sprake is van hogere leenbedragen.
6. Uit interne analyse blijkt tevens dat de afgelopen jaren het maximale leenbedrag in onze gemeente niet (of nauwelijks) boven de € 40.000 uitkomt.
7. De maximale koopsom gaat omhoog (van € 280.000 naar € 300.000) en daarnaast moeten gemeenten meer gaan inleggen. Met het vaststellen van het maximale leenbedrag op € 40.000 voorkomen we dat het budget te snel uitgeput raakt en er een grotere groep starters gebruik kan maken van de lening.



8. Het ophogen van de maximale koopsom naar € 300.000 (was € 280.000) zorgt ervoor dat een grotere groep starters in aanmerking komt om gebruik te maken van deze lening. Daarnaast sluiten we beter aan op de huidige woningmarkt. De huizenprijzen zijn naar schatting in 2025 met 7,5% gestegen (bron: Nederlandsche Bank). 7,5% bovenop € 280.000 komt uit op € 301.000.
9. In de Westelijke Mijnstreek is de gemiddelde koopsom bij de aanvraag voor een starterslening tot nu toe kleiner dan € 250.000 (2024 en 2025). Als we rekening houden met het gebruik van de lening in de afgelopen jaren, het doel van de lening en de stijging van de huizenprijzen is het ophogen van de maximale koopsom naar € 300.000,- meer dan voldoende.
10. Het ophogen van de maximale koopsom naar € 345.000 conform provinciale verordening zal naar verwachting leiden tot een verschuiving naar het aanvragen van lening voor de aankoop van niet-kwetsbare woningen gelegen in niet-kwetsbare buurten. Het netto-effect van deze verschuiving is een verhoogd risico op leegstand van kwetsbare woningen, waarmee ook de kwetsbare wijken waar deze woningen in gelegen zijn er niet op vooruit gaan. Daarnaast heeft de lening als doel het gat tussen de maximale hypotheek en de koopsom te overbruggen, zodat starters alsnog een eerste koopwoning kunnen financieren. Een koopwoning die ze zonder de starterslening niet eens zouden kunnen aankopen.
Interne analyse geeft weinig tot geen aanleiding dat de huidige regeling daarin tekortschiet, doordat bijvoorbeeld de maximale koopsom te laag is.

Financiële onderbouwing

De uitvoering van de starterslening aan de zijde van de gemeente is overzichtelijk. Een aanvraag voor een starterslening begint altijd bij de gemeente, waarbij moet worden getoetst of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de verordening. Wanneer een aanvrager daadwerkelijk aan de voorwaarden voldoet, ontvangt deze een toewijzingsbrief. Met deze toewijzingsbrief kan de aanvrager vervolgens de definitieve aanvraag van de starterslening bij SVn indienen. De toetsing van aanvragen aan de verordening en het opstellen van de toewijzingsbrief brengt slechts een geringe hoeveelheid werk met zich mee, dat past binnen de bestaande formatie. Het is niet gebruikelijk dat gemeenten leges in rekening brengen voor een aanvraag toewijzingsbrief starterslening en daar is bij de gemeente Stein ook geen aanleiding voor.

Er zijn nog voldoende financiële middelen binnen de gemeente Stein om nog ca. 1 jaar startersleningen te verstrekken.

Juridisch

Wanneer de gewijzigde verordening wordt aangenomen zal dit op zijn vroegst op 5 februari 2026 zijn. Dat houdt juridisch gezien in dat gedurende de periode 1 januari 2026 tot aan het in werking treden van de aangepaste verordening bewoners een aanvraag kunnen indienen voor een starterslening welke dan gedaan wordt onder de voorwaarden welke worden gesteld door de provincie. De gemeente Stein houdt nu de verordening starterslening aan welke is bepaald door de provincie. Concreet betekend dit dat aanvragers gedurende deze periode een aanvraag kunnen indienen met een maximale koopprijs van € 345.000,00. Het is niet de bedoeling om de rechtspositie van aanvragers door een terugwerkende krachtconstructie te verslechteren.



Communicatie

Na vaststelling door de raad wordt de voortzetting van de regeling op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Daarnaast wordt de lening onder de aandacht gebracht van de doelgroep via verschillende communicatiekanalen van de gemeente.

Daarbij wordt ingezet op: de inwonersnieuwsbrief, een bericht in de het gemeenteblad de Maaskentjer en een update op de website/sociale media van de gemeente. Aangezien de doelgroep veelal gebruik maakt van een hypotheekadviseur, zullen de lokaal opererende hypotheekadviseurs ook op de hoogte gesteld worden van de actualisatie van de regeling met een aparte nieuwsbrief. Starters die telefonisch of per mail contact opnemen met de gemeente, worden in eerste instantie naar de website verwezen. In geval van specifieke vragen kan er worden doorverbonden met de verantwoordelijk beleidsmedewerker wonen. De webpagina "Starterslening" van de gemeentelijke website zal met de nodige informatie worden geüpdatet.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2040:

Draagt bij aan bereikbaarheid van woningen voor starters op de woningmarkt.

Bijlage:

1. Verordening starterslening gemeente Stein – Westelijke mijnstreek

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,

