

Raadsvoorstel

Onderwerp **Verruiming inzet starterslening incl. aanvullende financiering**

Kenmerk	70795-2025
Datum verzending	15 september 2025
Besluitvormende raad	16 oktober 2025
Consulterende raad	-
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

- 1.1 De *'Wijzigingsverordening Starterslening gemeente Assen'* vast te stellen.
- 1.2 Een krediet van € 4.000.000,- beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen op basis van de Verordening Starterslening gemeente Assen.
- 1.3 De inzet van het extra budget ad € 4.000.000,- op te vangen binnen de totaalfinanciering van de gemeente.
- 1.4 De jaarlijkse rentelasten en de renteontvangsten ten laste respectievelijk ten gunste te brengen van de budgetten in het programma Algemeen financieel beleid.
- 1.5 De hieruit voortvloeiende beheerkosten € 10.000,- ten laste te brengen van de begroting 2025 en verder onder het programma Wonen.
- 1.6 De aanvullende middelen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) 'revolverend' in te zetten.

2 Inleiding

De starterslening is een belangrijk instrument om huishoudens met een middeninkomen te ondersteunen bij het bemachtigen van een eerste koopwoning. Door de aanhoudende druk op de woningmarkt en de stijgende woningprijzen blijft het voor starters lastig om een passende woning te kopen. De starterslening biedt financiële ruimte en vergroot de slagingskans van deze doelgroep. U kunt de *Verordening starterslening gemeente Assen* vinden in bijlage 2.

Het college heeft u op 9 juli 2025 geïnformeerd over het beschikbaar gestelde budget van 500.000,- om de continuïteit van de regeling te waarborgen (zie bijlage 5). Daarnaast heeft uw raad op 10 juli jl. de motie *Starterslening* aangenomen tijdens de behandeling van de Kaderbrief 2026. In deze motie wordt het college verzocht te onderzoeken of o.a. de maximale aankoopsom kan worden verhoogd (zie bijlage 4).

3 Beoogd effect

Koopstarters op de Assense woningmarkt blijven ondersteunen bij de aankoop van hun eerste koopwoning.

4 Argumenten

4.1 *Aansluiten bij gemeentelijke ambities*

De regeling sluit aan bij de ambities van de Woonvisie, waarin is vastgesteld dat de starterlening wordt voortgezet. Daarnaast wordt het blijven aanbieden van startersleningen als ambitie uitgesproken in het bestuursakkoord.

4.2 *Beter aansluiten bij woningaanbod*

Door de aanhoudende druk op de woningmarkt blijven de woningprijzen hard doorstijgen. De huidige maximale koopsom van € 250.000,- biedt onvoldoende ruimte om een passende woning te bemachtigen. De meeste aanvragen richten zich nu op kleine appartementen, waardoor de regeling vooral aansluit bij de woonwensen van eenpersoonshuishoudens.

Door de grens te verhogen naar 70% van de NHG-grens (70% van € 450.000,- maakt € 315.000,-) sluit de regeling beter aan bij het Assense woningaanbod en de uiteenlopende woonwensen van koopstarters. Zie bijlage 4 voor een benchmark van startersleningen in andere gemeenten en een analyse van het koopstartersaanbod in Assen. Met deze verhoging komt ook de aanschaf van eengezinswoningen binnen het bereik van de regeling.

De grens blijft bewust gematigd. Een hogere maximale koopsom zou de regeling minder doelgericht maken, leiden tot onnodig hogere woonlasten en prijsopdriving in de hand werken. De voorgestelde verhoging biedt daarmee een evenwichtige balans tussen een toegankelijke woningmarkt voor koopstarters en de beheersbaarheid van de regeling.

4.3 *Toekomstbestendig door indexatie*

Door de maximale koopsom te koppelen aan een vast percentage van de NHG-grens blijft de regeling automatisch in lijn met de marktontwikkelingen (per 1 januari van ieder kalenderjaar). Op deze manier kan blijvend, zonder aanpassingen van de regeling, worden voorzien in de behoefte van koopstarter. Zie bijlage 3 voor de *Wijzigingsverordening starterslening gemeente Assen*. We verwachten dat de maximale koopsom in 2026 circa € 335.000,- zal bedragen.

Naast de aanpassing qua maximale koopsom vinden er geen wijzigingen plaats in de *Verordening starterslening gemeente Assen* (bijv. de maximale hoogte van de starterslening).

3.4 *Middelen worden revolverend ingezet*

De startersleningen worden verstrekt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Het revolverende karakter van dit fonds houdt in dat terugbetaalde leningen opnieuw beschikbaar komen voor nieuwe aanvragen. Over een langere periode kunnen meer starters ondersteund worden met hetzelfde geldbedrag. Dit vergroot de maatschappelijke en financiële meerwaarde van de regeling.

3.5 *Starters maken gebruik van de starterslening*

De regeling voorziet in een duidelijke behoefte. In 2024 maakten 36 koopstarters gebruik van de regeling. Tot op heden (augustus) zijn er 30 startersleningen verstrekt in 2025. Deze cijfers benadrukken het belang van de regeling. Door het verhogen van de aankoopssom komen meer starters in aanmerking wat het bereik van de regeling ten goede komt.

4.4 *Invloed op opkoopbescherming*

In de raadsbrief van 2 juli 2025 is u toegezegd dat er een voorstel komt om de WOZ-waardegrens van de opkoopbescherming te verhogen (zie bijlage 6). De huidige grenswaarde is gekoppeld aan de maximale aankoopssom van de starterslening (zie bijlage 7 van de *Huisvestingsverordening gemeente Assen 2023*). Door de maximale aankoopssom (starterslening) te verhogen stijgt de WOZ-waardegrens (opkoopbescherming) mee.

5 Kanttekeningen

5.1 *Prijsopdrijvend effect*

Startersleningen kunnen in beperkte mate bijdragen aan prijsopdrijving in het lagere koopsegment, doordat zij de leencapaciteit van starters vergroten. De regeling lost het structurele tekort aan betaalbare woningen niet op. Het is daarom van belang om de inzet van deze regeling blijvend af te stemmen op het bredere woonbeleid, waarin woningbouw centraal staat.

5.2 *Impact op woonlasten*

Het verstrekken van startersleningen kan invloed hebben op de financiële positie van huishoudens. Het aangaan van een aanvullende lening leidt op termijn tot hogere woonlasten. De bestedingsruimte voor andere (noodzakelijke) uitgaven wordt hierdoor kleiner en verkleint de financiële draagkracht op de lange termijn. Voor veel huishoudens blijft deze toename beheersbaar omdat de inkomsten meestijgen met de woonlasten. Huishoudens die evenveel of minder verdienen als toen de aanvraag werd gedaan kunnen een 'hertoets' aanvragen bij de SVn. Middels de 'hertoets' wordt besloten of de betalingen worden uitgesteld. Intussen betaalt de gemeente de rentelasten.

6 Kosten, baten en dekking

In de begroting 2025 is geen rekening gehouden met de inzet van aanvullende middelen ten behoeve van startersleningen. We stellen voor de inzet van het aanvullende budget van € 4.000.000,- voor startersleningen op te vangen binnen het begrotingsprogramma Algemeen Financieel Beleid van de gemeente. Verder stellen we voor de jaarlijkse rentelasten en –ontvangsten ten laste respectievelijk ten gunste te brengen van de budgetten binnen dit programma.

De werkzaamheden voor de regeling worden hoofdzakelijk uitgevoerd door SVn. De gemeente betaalt het SVn jaarlijks een vergoeding voor het financiële beheer en de administratie van de regeling. De hieruit voortvloeiende beheerskosten van 10.000 kunnen opgevangen worden binnen de begroting van programma Wonen.

Op 9 juli 2025 bent u geïnformeerd om vooruitlopend op het Raadsbesluit alvast € 500.000,- beschikbaar te stellen om continuïteit van de regeling te kunnen waarborgen. Het aangevraagde krediet van

€4.000.000,- is inclusief die hierboven genoemde € 500.000,-. Er wordt aanvullend € 3.500.000,- aan het SVn fonds toegevoegd.

7 Communicatie, participatie

Via een persbericht, berichtgeving op de gemeentelijke website, in Berichten van de brink en op de sociale mediakanalen wordt de vaststelling van de voorliggende *Wijzigingsverordening Starterslening gemeente Assen* bekend gemaakt.

8 Inclusie

De ongedeelde stad is een belangrijk uitgangspunt van de Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter'. Het verstrekken van startersleningen draagt bij aan deze ongedeelde stad.

9 Vervolg

Bij een positief besluit wordt de voorliggende '*Wijzigingsverordening Starterslening gemeente Assen*' gepubliceerd op overheid.nl en zullen deze inwerkingtreden per 01.11.2025.

We blijven de verordening en de aanvullende financiële middelen zorgvuldig monitoren. Uw college en de gemeenteraad zal een eerste evaluatie ontvangen in 2027 Q1.

De nieuwe grenswaarde voor de opkoopbescherming treedt per 01.01.2026 in werking. Hierdoor krijgen kopers, verkopers en verhuurders de gelegenheid om zich tijdig voor te bereiden op de gewijzigde regelgeving en hun plannen daarop af te stemmen.

10 Bijlagen

1. Wijzigingsverordening starterslening gemeente Assen
2. Verordening starterslening gemeente Assen
3. Benchmark Starterslening vergelijking gemeenten en inzicht koopmarkt Assen
4. Motie starterslening
5. Brief B&W- Aanvullend budget starterslening
6. Brief B&W - Evaluatie beleidsinstrumenten Vereveningsfonds en Huisvestingsverordening (Opkoopbescherming)
7. Huisvestingsverordening gemeente Assen 2023

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 september 2025

Besluit

- 1.1 De *'Wijzigingsverordening Starterslening gemeente Assen'* vast te stellen.
- 1.2 Een krediet van € 4.000.000,- beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen op basis van de Verordening Starterslening gemeente Assen.
- 1.3 De inzet van het extra budget ad € 4.000.000,- op te vangen binnen de totaalfinanciering van de gemeente.
- 1.4 De jaarlijkse rentelasten en de renteontvangsten ten laste respectievelijk ten gunste te brengen van de budgetten in het programma Algemeen financieel beleid.
- 1.5 De hieruit voortvloeiende beheerkosten € 10.000,- ten laste te brengen van de begroting 2025 en verder onder het programma Wonen.
- 1.6 De aanvullende middelen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) 'revolverend' in te zetten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 16 oktober 2025.

De raad voornoemd,

Voorzitter: M.L.J. Out

Griffier: J. de Jonge