Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	
Agenda nr:	
Onderwerp:	Wijziging verordening starterslening + extra budget starterslening
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Schouw Wethouder De Weert
Van:	Rick Lhachmi
Telefoonnummer:	+31629036915
Email:	rick.lhachmi@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. In te stemmen met de derde wijziging van de Verordening starterslening Etten-Leur 2020;
2. Het budget voor de starterslening aan te vullen, zodat in 2027 in totaal € 1.800.000 beschikbaar is.

Inleiding

In de Woonzorgvisie 2024-2029 is vastgelegd dat we Etten-Leurse starters blijven ondersteunen met een starterslening. De starterslening wordt sinds 2021 aangeboden op basis van de Verordening starterslening. In 2025 heeft de raad de verordening gewijzigd en het maximale leenbedrag vastgesteld op € 36.000. Eind 2025 stelde uw raad € 1.000.000 beschikbaar en gaf daarbij aan een voorstel tot aanvulling te verwachten zodra de bodem van het budget in zicht komt.

Het huidige budget is nog niet uitgeput, maar gelet op de verwachte vraag in 2027 en de doorlooptijd van besluitvorming leggen wij dit voorstel nu aan u voor.

Tegelijkertijd stellen we een technische wijziging van de verordening voor, waarbij de maximale koopprijs wordt gekoppeld aan de landelijke betaalbaarheidsgrens. Omdat deze grens jaarlijks wordt geïndexeerd, hoeft de verordening niet langer jaarlijks te worden aangepast. Daarnaast stellen we voor de leeftijdsgrens voor woningen waarbij het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

betrokken is te verlagen naar jonger dan 35 jaar. Voor alle overige woningen blijft de huidige leeftijdsgrens van 39 jaar van toepassing.

Beoogd effect en evaluatie:

Beoogd effect

Starters met een binding aan Etten-Leur kunnen gemakkelijker een betaalbare koopwoning kopen, doordat de starterslening het verschil tussen hun maximale hypotheek en de koopprijs verkleint. Door de koppeling aan de betaalbaarheidsgrens blijft de regeling aansluiten op wat landelijk als betaalbaar geldt.

Evaluatie

We monitoren het aantal aanvragen en toekenningen, het gemiddelde leenbedrag, de verdeling tussen nieuwbouw en bestaande bouw, de benutting van het budget en de beheerkosten van SVn. Hiermee beoordelen we of de starterslening voldoende starters bereikt en doelmatig wordt ingezet.

Argumenten

1.1. De maximale koopprijs beweegt automatisch mee met de landelijke betaalbaarheidsgrens.

De landelijke betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks door de Rijksoverheid geïndexeerd en stijgt per 1 januari 2027 naar € 435.000. Met een vast bedrag moet de raad elk jaar over een aanpassing besluiten en loopt de regeling tot dat besluit achter op de praktijk. Woningen tussen € 420.000 en € 435.000 zouden dan buiten de starterslening vallen, terwijl ze landelijk als betaalbaar gelden. Door de koppeling sluit de regeling altijd aan op de landelijke grens, die ook KoopStart en ons woningbouwprogramma hanteren.

1.2. Bij woningen verkocht aan het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen volgen we de leeftijdsgrens van het fonds.

Het fonds stelt als eis dat kopers jonger zijn dan 35 jaar. Door die grens ook in de verordening op te nemen, gelden voor deze woningen dezelfde voorwaarden. Voor overige woningen blijft de maximale leeftijd 39 jaar.

2.1. Met de aanvulling blijven we starters ondersteunen, zoals vastgelegd in de Woonzorgvisie 2024-2029.

We verwachten in 2027 circa 50 aanvragen: circa 30 vanuit de bestaande voorraad en circa 20 vanuit de startverkopen van Lage Vaartkant en Haansberg. Bij het maximale leenbedrag van € 36.000 is daarvoor € 1.800.000 nodig. Door met het maximale leenbedrag te rekenen, vangen we prijsstijgingen op.

Alternatieven/varianten

1. Geen aanvulling.

Het beschikbare budget is dan naar verwachting in het eerste halfjaar van 2027 vergeven, ook tijdens de startverkopen van Lage Vaartkant en Haansberg. Dat past niet bij de doelstelling uit de Woonzorgvisie.

2. Eén leeftijdsgrens voor alle woningen.

Een grens van 35 jaar voor alle woningen sluit starters van 35 tot en met 39 jaar uit bij reguliere nieuwbouw en bestaande woningen. Een grens van 39 jaar voor alle woningen sluit niet aan bij de eisen van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.

Kanttekeningen en risico's

1. De prognose blijft een raming.

Het aantal aanvragen hangt af van het verkooptempo van de projecten, de rente en de financiële situatie van kopers. We gaan uit van de huidige nieuwbouwplanning. Actueel spelen diverse factoren die het tempo van de nieuwbouw en met name de opleveringen bepalen, zoals netcongestie en stijgende bouwkosten. Verder gaan we ervan uit dat ook de nodige bestaande woningen vrijkomen. De praktijk zal uitwijzen om hoeveel woningen het gaat. Het benodigde bedrag kan daardoor afwijken.

2. Voor de praktijk verandert er niets.

Woningen uit het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen zijn al bedoeld voor kopers jonger dan 35 jaar. Met deze wijziging nemen we dat ook op in de verordening, zodat deze beter aansluit bij de praktijk. Voor reguliere nieuwbouw en bestaande woningen blijft de maximale leeftijd 39 jaar.

Toelichting

<u>Financieel.</u>

Actueel is nog € 554.498,45 (peildatum: 29-10-2026) beschikbaar. Het voorstel vraagt om een aanvulling op het revolverend fonds bij SVn, zodat in 2027 in totaal € 1.800.000 beschikbaar is Dit is geen exploitatielast. De beheervergoeding aan SVn, zowel het vaste als het variabele deel, komt wel ten laste van de exploitatie. Daar staan de rente-inkomsten op de uitstaande leningen tegenover. Die zijn hoger dan de beheervergoeding. In 2026 is de starterslening kostenneutraal.

<u>Juridisch.</u>

De raad is bevoegd de verordening te wijzigen. De derde wijziging gaat in op 1 januari 2027. Voor de maximale koopprijs geldt de betaalbaarheidsgrens van het jaar waarin de aanvraag is ontvangen.

<u>Personeel.</u>

Het team Ruimte en Economie is verantwoordelijk voor de uitvoering van de verordening. SVn verstrekt de leningen en beheert het budget.

Duurzaamheid

De starterslening kan mede worden ingezet voor verduurzaming van de woning. Verbeter- en meerwerkkosten tellen mee in de koopprijs.

Planning

Behandeling in de laatste raadcyclus van 2026. Na het raadsbesluit storten we de aanvulling bij SVn en maken we de wijziging van de verordening bekend. De wijziging gaat in op 1 januari 2027.

Communicatie en participatie

Dit voorstel is afgestemd met wethouder Schouw en De Weert en opgesteld in samenwerking met Janny Nauta (concernjuriste) en Henk Buesink (financiën). We informeren SVn vooraf over de voorgenomen wijziging. Na het raadsbesluit passen we de informatie op de gemeentelijke website aan.

Bijlagen

3e wijziging verordening starterslening

Etten-Leur, 27 oktober 2026
burgemeester en wethouders,



N.J. (René) Reijngoudt
gemeentesecretaris



drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
burgemeester