

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college 18 november 2025

Datum agendering 18 december 2025

Onderwerp Wijziging Verordening Starterslening

Portefeuillehouder K. Arendz

Behandelend ambtenaar

E-mailadres

Telefoonnummer

J. Hogendorp

j.hogendorp@waadhoeke.nl

Samenvatting Door de een prijsstijging van zo'n 20% sinds mei/juni 2023 is het segment koopwoningen onder de €250.000 uitgedund. Dit is reden om de huidige maximale koopprijs kritisch te bekijken en de starterslening evenredig te verhogen met 20% naar €300.0000. Hiermee bereiken we een grotere groep starters in de gemeente Waadhoeke.

Voorstel

1. De maximale koopprijs van een woning om in aanmerking te komen voor de starterslening als bedoeld in de Verordening Starterslening gemeente Waadhoeke te verhogen naar € 300.000;
2. Hiertoe de Verordening tot wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Waadhoeke vast te stellen.

Aanleiding

Tijdens de raadsvergadering van 11 mei 2023 heeft de raad de Verordening Starterslening gemeente Waadhoeke vastgesteld. Destijds is de maximale koopprijs van een woning die in aanmerking komt voor de starterslening gesteld op €250.000. Inmiddels zijn we ruim 2 jaar verder en zijn de prijzen van woningen verder gestegen. Op basis van CBS-cijfers per provincie ligt de prijs van een woning in Fryslân ruwweg 20% hoger in Q2 2025 dan in Q2 2023. Door de stijging van zo'n 20% sinds mei/juni 2023 is ook het segment onder de €250.000 uitgedund. NVM Makelaar bevestigt dat in de prijsklassen onder €250.000 minder woningen te koop staan dan een jaar eerder en dat het goedkope segment krimpt binnen het totale aanbod. Dit is reden om de huidige maximale koopprijs kritisch te bekijken en de starterslening evenredig te verhogen met 20% naar €300.000. Hiermee bereiken we een grotere groep starters in de gemeente Waadhoeke.

Beoogd (meetbaar) effect

Met het voorliggende voorstel wordt invulling gegeven aan het collegeprogramma 2022-2026 en eerder raadsbesluit om jongeren in Waadhoeke meer mogelijkheden te bieden op de woningmarkt door middel van de starterslening.

Motivering

Argumenten

1.1 De woningprijzen zijn de afgelopen 2 jaar sterk gestegen

Volgens het CBS zijn de huizenprijzen in Fryslân van Q2 2023 tot en met Q2 2025 ongeveer 20% gestegen. Dat betekent dat woningen die in 2023 €250.000 kostten, nu gemiddeld circa €300.000 kosten en dus buiten de huidige grens vallen. Dit is reden voor ons om voor te stellen de maximale koopprijs huizen binnen de starterslening ook te verhogen. Hiermee bereiken we een grotere groep starters in de gemeente Waadhoeke.

1.2 De starterslening helpt starters in Waadhoeke bij het kopen van een woning.

De starterslening financiert zoals bekend het verschil tussen de totale verwervingskosten van de woning en het genormeerde maximale bedrag dat de starter op basis van zijn inkomen bij een bank of andere geldverstrekker kan lenen. De starterslening is ook al redelijk bekend bij starters in Waadhoeke. Uit de vragenlijst die is uitgezet bij het woonbehoefteonderzoek blijkt dat de helft van de doorstromers de starterslening kent. Bij starters zelf is dat een derde. Vaak worden starters die niet bekend zijn met de starterslening er op gewezen door de hypotheekadviseurs die hier in de regio goed bekend zijn met de regeling.

Op het moment van schrijven zijn er in totaal 37 leningen verstrekt en zijn er 5 in behandeling. Over de afgelopen jaren geeft dat het volgende beeld:

- 2023: 9 (werd echter pas gestart in juli en moest nog bekendheid krijgen)
- 2024: 19
- 2025: 9 (+ 5 nu in behandeling)

1.3. Iets minder aanvragen starterslening en geen nieuwbouw meer binnen de regeling

De starterslening loopt zoal hierboven geschetst gestaag door. Wel zien we de laatste maanden een kleine afname van het aantal aanvragen. De meeste aanvragen komen ook voort uit woningen die onderhands worden verkocht waarbij rekening wordt gehouden met de starterslening. De woningen op Funda worden vaak overboden waarbij de grens van €250.000,- vaak wordt overschreden. Daarnaast krijgen we veel vragen van particulieren maar ook van ontwikkelaars over het oprekken van de grens

van de starterslening. Goedkope nieuwbouw is niet of nauwelijks te realiseren onder de €250.000,- zoals ook blijkt uit het aanbod op Funda. In het woonbehoefte onderzoek van KAW wordt gesteld dat een “goedkope koopwoning” van €285.000 nog haalbaar is. Om nieuwbouw starterswoningen (met starterslening) te kunnen blijven aanbieden op de markt is een verhoging wenselijk.

1.4 Er is voldoende budget

Op dit moment is er van de oorspronkelijke 2,1 miljoen die is gereserveerd voor de starterslening nog zo’n €750.000 beschikbaar. Uitgaande van een maximaal leenbedrag van €40.000 (wat niet zal worden gewijzigd) kunnen er dan nog zo’n 19 startersleningen worden verstrekt. Dit aantal kan echter hoger worden aangezien de starterslening een revolverend fonds is, wat inhoudt dat de startersleningen waarvoor rente en aflossing wordt betaald terug zullen vloeien in het fonds. Ook wordt niet altijd het maximale bedrag aangevraagd.

2.1 Een wijziging van de verordening is een raadsbevoegdheid

Om de maximale koopprijs van een woning die in aanmerking komt voor de starterslening te verhogen van € 250.000 naar € 300.000 is een wijziging van de Verordening Starterslening noodzakelijk. De raad heeft de bevoegdheid om hiertoe te besluiten.

Kantttekeningen/risico’s

1.1 Het budget voor de startersleningen kan eerder leeg raken

Direct gevolg van het verhogen van de aankoopprijs van een woning binnen de starterslening is dat er meer woningen in aanmerking zullen komen. De verwachting is dan ook dat er meer aanvragen starterslening zullen komen waarmee het budget eerder leeg zal raken. Wanneer het budget op is kunnen er geen startersleningen meer worden verstrekt. Uiteraard kan er wel meer budget worden vrijgemaakt, dit is een raadsbevoegdheid.

Alternatieven

1. Het aankoopbedrag voor een woning binnen de starterslening te laten op €250.000. Nadeel is dat steeds minder woningen hiervoor in aanmerking komen.
2. KAW stelt in hun woonbehoefteonderzoek dat een nieuwbouwwoning voor €285.000 haalbaar is. Deze prijs zou ook als “gulden middenweg” aangehouden kunnen worden. In dat geval wordt de regeling van de starterlening iets minder opgerekt.

Vervolg

- De Verordening tot wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Waadhoeke wordt bekendgemaakt in het Gemeentebblad. De wijziging treedt in werking per 1 januari 2026.
- SVn wordt geïnformeerd over de gewijzigde verordening
- Gemeentelijke communicatie over de verhoogde starterslening

Participatie

Er is heeft geen directe participatie plaatsgevonden. Wel zijn telefonisch veel vragen gesteld en gesprekken gevoerd met inwoners, hypotheekverstrekkers en ontwikkelaars over de starterslening die tot veel inzichten hebben geleid.

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties. Wel kan het budget eerder leeg raken, zie kantttekening 1.1.

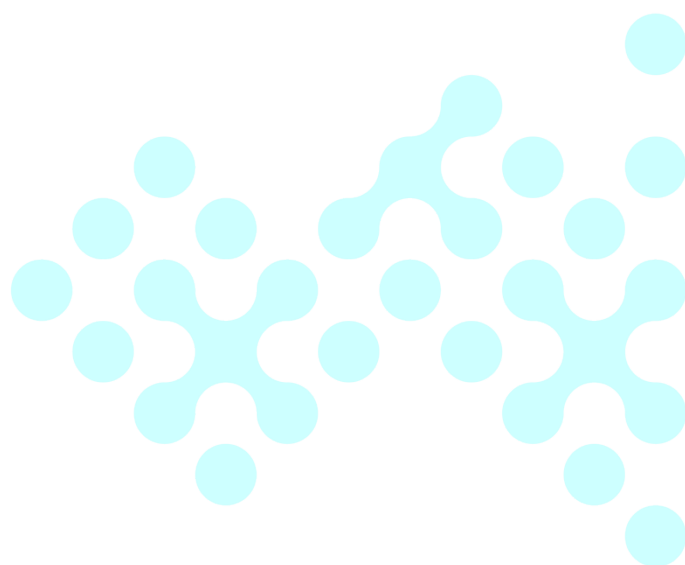
Bijlagen

Bijlage 1: Raadsvoorstel wijziging verordening Starterslening

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2025-224761

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 18-11-25;

BESLUIT

1. De maximale koopprijs van een woning om in aanmerking te komen voor de starterslening als bedoeld in de Verordening Starterslening gemeente Waadhoeke te verhogen naar € 300.000;
2. Hiertoe de Verordening tot wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Waadhoeke vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 18-12-25,

{{Signatuur}}, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.