

Onderwerp Gewijzigde cofinanciering en ophoging maximale koopsom startersleningen vanaf 2026
Portefeuillehouder(s) J. den Teuling

1. Onderwerp

Gewijzigde cofinanciering en ophoging maximale koopsom startersleningen vanaf 2026.

2. Inleiding

Aanleiding

Sinds eind 2011 verstrekken wij in Leudal startersleningen. Dat doen wij samen met de provincie Limburg. Per 1 januari 2026 wijzigt de provincie hun voorwaarden. Dit betekent dat gemeenten hun verordeningen hierop moeten aanpassen.

Beoogd effect

Passend Wonen; (potentiële) inwoners kunnen in Leudal een passende wooncarrière doormaken. Specifiek voor starters betekent dit vaak hun eerste huis kopen. Deze jongere doelgroep willen we graag behouden / aantrekken.

Proces tot nu toe

De provincie heeft een jaar geleden al aangekondigd hun financiële bijdrage aan de startersleningen terug te gaan brengen naar 50%, in plaats van de huidige 75% provincie en 25% gemeente. Gemeenten hebben hierin geen keus als ze de gezamenlijke startersregeling willen voortzetten. Jarenlang hadden wij een automatische koppeling met de verordening van de provincie, om aanpassingen in de maximale koopsom of het maximale leenbedrag automatisch te volgen. Op 18 maart 2025 heeft uw raad – met goedkeuring van de provincie – ermee ingestemd om in Leudal alvast een hogere maximale koopsom te mogen hanteren (van €310.000 in plaats van €280.000). Gevolg was wel dat de automatische koppeling met de maximale provinciale koopsom is vervallen. Voorgesteld wordt om de startersregeling samen met de provincie voort te zetten en de automatische koppeling in onze verordening weer te herstellen.

Scenario's

Vanaf 2026 wijzigt de provincie de bestaande cofinanciering. Provincie en gemeente betalen voortaan ieder de helft van elke starterslening. Wij kunnen feitelijk niet anders dan hierin meegaan. Het blijft gunstiger dan startersleningen volledig zelf financieren. De provincie verhoogt de maximale koopsom voor een starterslening in 2026 naar €345.000. Hierdoor kunnen wij weer aansluiten bij de provinciale richtlijnen. Dit is een verruiming van de huidige situatie. Het lokaal vaststellen van een lagere maximale koopgrens kan, maar is niet wenselijk omdat we dan de mogelijkheden voor koopstarters in Leudal beperken ten opzichte van omliggende gemeenten.

3. Voorstel aan de Raad

Instemmen met:

1. voorzetting van de startersregeling samen met de provincie, waarbij de cofinanciering vanuit de gemeente vanaf 1 januari 2026 wijzigt van 25% naar 50%,
2. verhoging van de maximale koop(/aanneem)som voor startersleningen van €310.000 naar het nieuwe provinciale richtbedrag van €345.000 ingaand op 1 januari 2026,
3. aanpassing van de Verordening starterslening gemeente Leudal 2019 (wijzigingsbesluit), waarbij vanaf 1 januari 2026 weer een automatische koppeling wordt gemaakt met het maximale provinciale

richtbedrag door in artikel 2 lid 1 sub b, de tekst 'van € 310.000,00' te wijzigen in 'als bedoeld in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg artikel 10 lid 1'.

4. Argumenten

1.1 Om de gezamenlijke startersregeling met de provincie voort te zetten moeten wij voortaan 50% meefinancieren, dit kunnen wij opvangen.

Wij willen starters optimaal blijven ondersteunen met startersleningen, omdat wij deze jongere doelgroep graag in Leudal houden / naar Leudal trekken. Zij zijn belangrijk voor de leefbaarheid in onze dorpen en voor onze economie. Als starters een woning kunnen kopen ontstaat er doorstroom, waardoor ook anderen een gewenste stap op de woningmarkt kunnen maken.

Vanaf 2026 wordt de provinciale bijdrage aan de startersregeling teruggebracht naar 50% cofinanciering. Dat is begin 2025 al aangekondigd bij het college en uw raad. Concreet betekent het dit wij als gemeente voortaan de helft van elke starterslening moeten betalen i.p.v. een kwart (dus maximaal €28.000 in plaats van €14.000).

Het gevolg van deze aanpassing is dat ons beschikbare budget twee keer zo snel uitgeput raakt. Wellicht nog iets sneller door de voorgestelde ophoging van de koopsom en een mogelijke toename in het aantal aanvragen. Voorlopig hebben we nog voldoende budget om dat op te vangen. U hebt op 24 september 2024 €600.000 extra middelen beschikbaar gesteld voor startersleningen. Hiervan is toen in eerste instantie de helft gestort in het fonds bij SVn. Het restant van €300.000 zal begin 2026 worden ingezet. Daarmee kunnen wij in 2026 vooruit.

De startersregeling betreft een investering, die jaarlijks een positief resultaat oplevert omdat ontvangen rente terugvloeit naar de algemene reserve. Bij 50% cofinanciering is het 'resultaat' ook positiever (aandeel rente hoger).

2.1 Met de ruimere provinciale maximale koopsom blijft in Leudal voldoende aanbod koopwoningen bereikbaar voor starters en is lokaal afwijken van de provinciale richtlijnen niet meer nodig.

De provincie hanteert als richtlijn dat zo'n 20% van het beschikbare woningaanbod in aanmerking moet komen voor een starterslening. Door de huidige provinciale koopsom van €280.000 te verruimen naar €345.000, wordt dit binnenkort weer bereikt. Ook in Leudal komen dan meer woningen in aanmerking voor een starterslening (zie onderstaande tabel).

Afgelopen maart heeft uw raad de koopsom alvast verhoogd naar €310.000. Dit was een eerste stap om het lokale aanbod substantieel te vergroten, in afwachting van de aangekondigde (algemene) provinciale verruiming vanaf 2026.

Inzage woningaanbod Funda (let op, dit betreft momentopnames)

prijs	15 okt 2024		2 dec 2024		27 okt 2025	
	aantal te koop	aandeel (104w)	aantal te koop	aandeel (114w)	aantal te koop	aandeel (114w)
€ 280.000	9 w	9 %	10 w	9 %	6 w	5 %
€ 300.000	12 w	12 %	18 w	16 %	10 w	9 %
€ 310.000	-		19 w	17 %	11 w	10 %
€ 315.000	-		20 w	18 %	13 w	11 %
€ 320.000	-		23 w	20 %	14 w	12 %
€ 325.000	16 w	15 %	29 w	25 %	18 w	16 %
€ 345.000	21 w	20 %	35 w	31 %	24 w	21 %

2.2 De overige voorwaarden voor startersleningen blijven ongewijzigd, om koopstarters te beschermen tegen een te hoge schuldenlast.

Het voordeel van een hogere maximale koopsom is dat meer woningen in aanmerking komen voor financiering met een starterslening. De systematiek en overige voorwaarden blijven verder ongewijzigd. De starterslening vormt een (tijdelijke) aanvulling op het bedrag dat starters zelf aan hypotheek kunnen lenen. Een starterslening bedraagt maximaal €56.000 en is nooit meer dan 20% van de koopsom. Dit om koopstarters te beschermen tegen te hoge financiële lasten. Over de eerste drie jaar hoeven zij geen rente of aflossing te betalen.

De meeste starters hebben overigens geen maximale starterslening nodig. Van de 76 startersleningen die de afgelopen 3,5 jaar zijn verstrekt, ging het om 9 maximale leningen. We zien wel dat dit aandeel toeneemt met de stijgende huizenprijzen. Ook het aantal aanvragen voor een starterslening neemt toe. Starters hebben deze extra financiële ondersteuning dus nodig.

3.1 Het herstellen van de automatische koppeling met de maximale provinciale koopsom is efficiënt.

Een dergelijke koppeling betekent dat wij bij periodieke verruiming door de provincie niet telkens de gang naar uw raad hoeven af te leggen. Dit scheelt werk en tijd, terwijl we met onze startersleningen optimaal blijven inspelen op veranderingen in de markt. Vanaf 2020 hadden wij in Leudal – als een van de eerste gemeenten – een automatische koppeling voor maximale koopsom en maximaal leenbedrag. Inmiddels is dat bij de meeste gemeenten gangbaar. Onze koppeling van de maximale koopsom is in maart 2025 (noodgedwongen) vervallen, toen wij ontheffing hebben aangevraagd om lokaal alvast een hogere koopsom te mogen hanteren. De koppeling van het maximaal leenbedrag bleef ongewijzigd. Met het nieuwe, verruimde provinciale richtbedrag (van €345.000) is afwijken op dit punt niet meer nodig en kan de koppeling worden hersteld.

5. Risico's

Dit voorstel kent geen risico's.

6. Juridische context

De 'Verordening starterslening gemeente Leudal 2019' is op 25 juni 2019 door de gemeenteraad vastgesteld en per 1 juli 2019 in werking getreden. Op 28 april 2020 zijn een tweetal artikelen gewijzigd waardoor een automatische koppeling bestaat met de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg' voor wat betreft de maximale koop(/aanneem)som en de maximale hoogte van de starterslening. Op 18 maart 2025 is de koppeling met de maximale provinciale koopsom vervangen door een hoger lokaal bedrag van €310.000. Gezien de verruimde provinciale kaders is het wenselijk om de automatische koppeling met de provinciale richtbedragen te herstellen.

Met een wijzigingsbesluit kan de gemeenteraad het betreffende artikel in onze verordening gemakkelijk aanpassen (zie bijlage 2 en 3). De aanpassing is zo beperkt, het is daarom niet nodig een nieuwe verordening vast te stellen.

Wijziging van onze verordening wordt overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 139 en 140 van de Gemeentewet gepubliceerd in het Gemeenteblad en op Overheid.nl.

7. Financiële toelichting

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Binnen de gemeente is hiervoor een krediet aanwezig van € 1.975.000. Dit bedrag storten wij in het gemeentelijke fonds bij SVn. Van daaruit worden de startersleningen verstrekt. Dit krediet heeft een revolverend karakter. Ontvangen aflossingen worden gebruikt om nieuwe startersleningen te verstrekken. Het leenbedrag per starterslening blijft ongewijzigd.

Het krediet wordt tussentijds niet afgelost, omdat ontvangen aflossingen op de leningen in het fonds blijven en telkens opnieuw worden ingezet om nieuwe startersleningen te bekostigen. Aflossing van het krediet vindt plaats op het moment dat de gemeente stopt met het verstrekken van startersleningen.

8. Communicatie

Communicatiestrategie: Informeren

Bijgevoegd vindt u in de bijlagen het persbericht dat reeds is verstuurd naar aanleiding van het collegebesluit op 10 november (bijlage 4). Bij instemming vanuit de raad volgt er een korte publicatie, inzake de ophoging van de maximale koopsom, via de gemeentelijke website.

9. Vervolg

Na positieve besluitvorming:

- formele bekendmaking van het wijzigingsbesluit
- herhaalde communicatie van de verruiming (informeren starters, makelaars, hypotheekverstrekkers)
- aanpassen informatie op de website: gemeente en SVn
- aanpassen toekenningsbrieven

10. Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Bijlage 1: Raadsbesluit
- Bijlage 2: Verordening schone versie

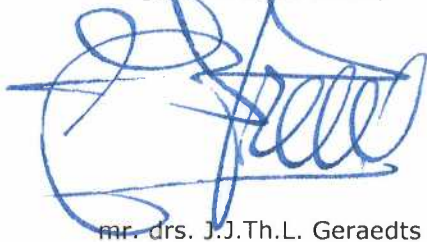
Bijlagen informatief

- Bijlage 3: Verordening met voorgestelde wijzigingen
- Bijlage 4: Persbericht

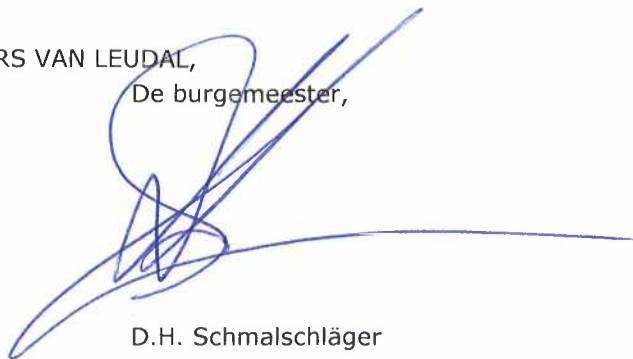
Heythuysen, 11 november 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts



D.H. Schmalschläger