gemeente | Urk

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering
2 juli 2026

Datum
6 mei 2026

Zaaknummer
018493529

Portefeuillehouder
L.W. van Klinken

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. De verordening Starterslening 2026 vast te stellen. De hoogte van de maximale starterslening wordt 8% van de maximale koop-dan wel aanneemsom (80% van de NHG-kostengrens)
2. Door het vaststellen van de Verordening Starterslening 2026 wordt de Verordening Starterslening 2023 ingetrokken.

Inleiding

Op 15 december 2022 heeft de gemeenteraad de Verordening Starterslening 2023 vastgesteld. Met de starterslening ondersteunt de gemeente starters bij de aankoop van hun eerste woning wanneer hun inkomen ontoereikend is voor een volledige hypotheek. De lening overbrugt het verschil tussen de kostprijs van de woning en het bedrag dat maximaal bij een geldverstrekker kan worden geleend.

De starterslening bestaat uit een annuïtaire lening van 30 jaar en een combinatielening waaruit gedurende de eerste drie jaar rente en aflossing worden voldaan. Voor starters zijn deze eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij. De rente wordt in deze periode feitelijk gedragen door de gemeente. Vanaf het vierde jaar betaalt de starter rente en aflossing, waarbij bij betalingsproblemen een hertoets mogelijk is. Vervroegd aflossen kan te allen tijde boetevrij plaatsvinden.

De regeling wordt gefinancierd vanuit gemeentelijke middelen. Indien noodzakelijk moet de gemeente hiervoor zelf financiering aantrekken, waarover rente verschuldigd is. Daarnaast zijn er uitvoerings- en beheerkosten verbonden aan de regeling.

Op 14 december 2023 heeft de gemeenteraad het budget verhoogd van € 1,35 miljoen naar € 3,35 miljoen. De regeling blijkt succesvol: inmiddels zijn ruim 90 startersleningen verstrekt. Per 31 december 2025 resteerde circa € 169.000 in het fonds. Door het revolverende karakter komen aflossingen weer beschikbaar, maar voor de in 2024 en 2025 verstrekte leningen worden deze middelen pas vanaf 2027 verwacht.

Omdat in aanloop naar de verkiezingen geen raadsvergaderingen gepland stonden en het college het belang van de starterslening onderschrijft, heeft het college op 26 januari 2026 besloten € 1 miljoen vanuit het stimuleringsfonds Oude Dorp over te hevelen naar het revolverende fonds Starterslening bij SVn. Daarmee bedraagt het totale budget inmiddels € 4,35 miljoen, waarvan in januari circa € 1.169.000,- beschikbaar was. Een aanzienlijk deel hiervan is reeds benut; alleen al in de periode van 1 januari tot 1 mei 2026 zijn 15 aanvragen ontvangen, goed voor circa € 600.000 aan reserveringen. Dit betekent dat nog ongeveer € 569.000,- beschikbaar is voor nieuwe startersleningen.

De voortdurende vraag laat zien dat de starterslening voorziet in een duidelijke behoefte. Tegelijkertijd betekent iedere budgetverhoging ook een grotere financiële belasting voor de gemeente, onder meer door rentelasten, beheer- en uitvoeringskosten en het feit dat de eerste drie jaar rente feitelijk door de

gemeente worden gedragen. Om de regeling ook op langere termijn financieel verantwoord en beheersbaar te houden, is het daarom noodzakelijk niet alleen naar de budgetzijde, maar ook naar de uitgavenkant van de regeling te kijken. Om die reden is het wenselijk de Verordening Starterslening te herzien en aan te passen aan de huidige financiële en woningmarktontwikkelingen.

Herziening Verordening Starterslening
We stellen voor om de maximale hoogte van de lening te verlagen. Zo kunnen we met hetzelfde budget meer starters helpen en de regeling langer openhouden.
Huidige situatie

- NHG-kostengrens: € 470.000
- Maximale woningwaarde voor deelname: € 376.000 (80%)
- Maximale starterslening: € 47.000 (10% van NHG-grens)

Door de stijging van de NHG-kostengrens is ook de maximale starterslening toegenomen, aangezien de hoogte van de lening is gekoppeld aan de NHG-kostengrens.
Voorgestelde wijziging

- De maximale starterslening te bepalen op 8% van de maximale koop-/aanneemsom (80% NHG-grens)
- Dit leidt tot een maximale lening van € 30.080 in 2026.

De hoogte van de starterslening blijft echter meebewegen, zodat de verordening actueel blijft, maar de stijging wordt gematigd. Dit stelt de gemeente in staat meer starters te ondersteunen en het budget doelmatiger in te zetten.
De voorgestelde 8% is gebaseerd op de huidige stand van het revolverende fonds, de verwachte vraagontwikkeling en een benchmark met andere gemeenten.

Beoogd resultaat / effect

Het doel van het aanpassen van de verordening Starterslening is om binnen het beschikbare budget zoveel mogelijk starters te ondersteunen bij het kopen van een woning. De verordening blijft actueel, maar de stijging van het maximale leenbedrag wordt gematigd. Het beschikbare budget wordt doelmatiger ingezet.

Argumenten

Bij 1. Door het maximale leenbedrag in de verordening aan te passen naar 8% van de maximale koop- of aanneemsom (80% van de NHG-kostengrens), wordt de starterslening voor 2026 verlaagd naar € 30.080,00. Deze aanpassing creëert extra financiële ruimte binnen het beschikbare budget, waardoor uiteindelijk een groter aantal starters van een lening kan worden voorzien.

Door de eerdere overheveling van 1 miljoen vanuit het stimuleringsfonds is er ruimte ontstaan voor zo'n 21 startersleningen. Door de verordening aan te passen naar 8% van de maximale koop-of aanneemsom, komt er binnen het beschikbare budget ruimte voor extra leningen. Met deze aanpassing hopen we dat de regeling voor 2026 toereikend is.

Daarnaast kan een relatief hoge starterslening met name in de markt van bestaande koopwoningen leiden tot extra prijsopdrijving, doordat de kopers meer financieringsruimte krijgen. Dit effect is bij nieuwbouw minder aanwezig, omdat de prijzen doorgaans projectmatig en vooraf worden vastgesteld. Met deze voorgestelde aanpassing van de verordening wordt beoogd meer starters te ondersteunen bij het kopen van een woning, terwijl tegelijkertijd oog wordt gehouden voor de betaalbaarheid van woningen en het beperken van prijsopdrijvende effecten op de bestaande woningmarkt.is bij nieuwbouwwoningen doorgaans beperkter, aangezien prijzen daar veelal projectmatig en vooraf worden vastgesteld.

Kanttekeningen

- Het aantal aanvragen blijft onzeker.
- Er zijn aannames gedaan over leenbehoefte en draagkracht.

- De woningmarkt blijft moeilijk voorspelbaar.
- Individuele starters ontvangen minder aanvullende financiering met risico dat ze alsnog geen passende woning kunnen financieren.
- Wanneer woningprijzen en de NHG-kostengrens de komende jaren verder stijgt, kan de maximale lening van 8% op termijn minder goed aansluiten omdat de stijging van de maximale lening wordt gematigd.

Juridisch kader

Op grond van artikel 147 en 149 van de Gemeentewet is de gemeenteraad bevoegd om verordeningen vast te stellen en te wijzigen.

Evaluatie

De voorgestelde verlaging van de maximale starterslening naar 8% wordt periodiek geëvalueerd. Daarbij wordt gekeken naar de ontwikkeling van de woningmarkt, de hoogte van de NHG-kostengrens, het gebruik van de regeling en de beschikbare middelen binnen het revolverende fonds.

Daarnaast wordt beoordeeld in hoeverre de starterslening starters daadwerkelijk blijft ondersteunen bij het verkrijgen van een passende woning. Indien ontwikkelingen op de woningmarkt of de financiële positie van het fonds daar aanleiding toe geven, kan het college voorstellen om de maximale hoogte van de starterslening opnieuw te herzien.

Kosten, baten, dekking

De voorgestelde wijziging heeft geen directe gevolgen voor de gemeentelijke begroting, omdat uitsluitend de maximale hoogte van de individuele starterlening wordt aangepast. Binnen het bestaande budget worden middelen doelmatiger ingezet.

Kadernota 2027 en verhoging budget starterslening
In de komende jaren worden in de Zeeheldenwijk nog diverse betaalbare woningen gerealiseerd, wat naar verwachting zal leiden tot aanhoudende vraag naar startersleningen.

Een verhoging van het budget brengt aanvullende financiële verplichtingen met zich mee. Hiervoor dient passende dekking te worden gevonden. In het kader van de Kadernota 2027 wordt voorgesteld een integrale afweging te maken over een eventuele verhoging van het budget tot maximaal € 2.000.000.

Bijlage

Verordening Starterslening 2026

Burgemeester en Wethouders van Urk,

Burgemeester,
B. Jaspers Faijer

Gemeentesecretaris,
S. Roest

Raadsbesluit

Zaaknummer

018493529

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk d.d. 6 mei 2026

gezien het advies van de commissie Wonen, Werken & Veiligheid d.d. 10 juni 2026

besluit:

1. De verordening Starterslening 2026 vast te stellen. De hoogte van de maximale starterslening wordt 8% van de maximale koop-dan wel aanneemsom (80% van de NHG-kostengrens)
2. Door het vaststellen van de Verordening Starterslening 2026 wordt de Verordening Starterslening 2023 ingetrokken.

Urk, 2 juli 2026,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier, de voorzitter,