Aan de Raad

Made, 10 maart 2026

Raadsvergadering 4 juni 2026	**Registratienummer:** 2026003567 **Casenr:** Meerdere
Onderwerp: Wijzigen Verordening Starterslening 2024	

Portefeuillehouder: P.P.A.J. Akkermans **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** I. Coenders	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit	**Voorbereiden 'Raad in Gesprek':** ☐ Ja ■ Nee

SAMENVATTING
Met de starterslening kunnen koopstarters die een eerste woning kopen in de gemeente Drimmelen, een extra lening aangaan om net het nodige financiële duwtje in de rug te krijgen. De koopsom van een woning waarvoor een starterslening kan worden aangevraagd, is gelijkgesteld aan de NHG-grens. Deze grens is de afgelopen jaren flink gestegen en losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De regeling wordt daarom nu niet effectief ingezet om starters die dat ook daadwerkelijk nodig hebben, een handje te helpen. Om de middelen van de starterslening te gebruiken waarvoor het bedoeld is, wordt uw raad voorgesteld de Verordening Starterslening gemeente Drimmelen 2024 zodanig te wijzigen, dat het maximale bedrag van een woning waar een starterslening voor kan worden verkregen, gekoppeld wordt aan de betaalbaarheidsgrens.

VOORGESCHIEDENIS
Uw raad heeft de starterslening bekrachtigd via de Verordening Starterslening. Met de starterslening kunnen koopstarters die een eerste woning kopen in de gemeente Drimmelen, een extra lening aangaan bovenop hun hypotheek, om net dit financiële duwtje in de rug te krijgen om de koop van een eerste woning mogelijk te maken.
Om te bepalen tot welke koopsom een starterslening tot de mogelijkheden behoort, heeft uw raad in maart 2020 het bedrag van de woningen waarvoor een starterslening kan worden aangevraagd vastgesteld op de NHG-grens.

Tot op heden zien we dat er veelvuldig gebruik gemaakt wordt van de starterslening. Ook zien we de bedragen waarvoor woningen worden aangekocht stijgen. Daarmee samenhangend is de NHG-grens de afgelopen jaren flink gestegen, ver boven de betaalbaarheidsgrens. Hierdoor worden er nu ook startersleningen aangevraagd voor dure woningen (> € 420.000).

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Doel van dit voorstel is de verordening starterslening zodanig te wijzigen, dat het maximale bedrag van een woning waar een starterslening voor kan worden verkregen, gekoppeld wordt aan de landelijke betaalbaarheidsgrens.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
Uw raad heeft zich meermaals uitgesproken over de wens de starterslening te continueren. Met de voorgestelde wijziging van de verordening starterslening zetten we de regeling zo

effectief mogelijk in. Een groot deel van de aanvragen zal nog steeds gehonoreerd worden, maar de leningen komen wel terecht bij degenen die betaalbare woningen kopen. Dit kan een positief effect hebben op de begroting.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF
Nee
Toelichting: De aanpassing van de verordening zorgt enkel voor een duurzamere werking van de verordening starterslening en mogelijk een kleine verlichting op de gemeentebegroting.

WAT GAAN WE DOEN?
Huidige situatie
In de huidige verordening is bepaald dat een starterslening mag worden aangevraagd voor woningen in onze gemeente tot de NHG-grens. Deze grens bedraagt in 2026 € 470.000. Dat bedrag is niet altijd zo hoog geweest. In 2020, toen uw raad deze grens vaststelde, was de NHG-grens € 310.000 voor een woning. In 2022 was deze gestegen naar € 355.000. Tot en met dit moment, werd de NHG-grens ook gezien als de betaalbaarheidsgrens van een woning. Vanaf 2023 werd dit echter losgekoppeld: de betaalbaarheidsgrens bleef € 355.000 in 2023, en de NHG-grens sprong omhoog naar € 405.000. Vanaf dat moment steeg de NHG-grens jaarlijks harder dan de betaalbaarheidsgrens. Vandaag de dag, in 2026, is de betaalbaarheidsgrens € 420.000 en de NHG-grens € 470.000.

Samenhangend met de stijgende prijzen op de woningmarkt, zien we een stijgende lijn in aanvragen voor een starterslening over de jaren heen. Daarbij zien we dat er ook startersleningen aangevraagd worden voor woningen tegen de € 470.000. 1/8^{e} van alle aanvragen voor een starterslening sinds 2024 betreft een woning die duurder is dan de geldende betaalbaarheidsgrens dat jaar.

Als gemeente gaan we over de voorwaarden van de starterslening, maar niet over de hoogte van individuele leningen. Daar hebben wij de middelen niet voor en inzichten niet in. Dit doet SVn voor ons, zij voeren een financiële toets uit om te zien hoe veel er geleend kan worden. Ook aanvragers die dure woningen tot (net onder) de NHG-grens kopen, kunnen dus een starterslening van het maximale leenbedrag krijgen, zijnde € 35.000. Sinds het verhogen van het maximale leenbedrag eind 2023, zien we dat iedere aanvraag – op vijf na – om de volledige € 35.000 gaat.

De vraag is in hoeverre de kopers van dure woningen (boven de betaalbaarheidsgrens), nog een financieel duwtje in de rug nodig hebben om een eerste woning te kunnen kopen.

Hierbij geldt dat hoewel de verstrekte startersleningen uiteindelijk terugbetaald worden aan de gemeente, dit 30 jaar duurt. In de huidige jaren hebben we dus niet voldoende afbetalingen om nieuwe leningen mee te financieren en moeten we hiervoor als gemeente nieuwe leningen afsluiten. Dit drukt op de begroting.

Gewenste situatie
Door het al dan niet kunnen verkrijgen van een starterslening niet langer te koppelen aan de sterk gestegen NHG-grens, maar aan de minder sterk gestegen betaalbaarheidsgrens, wordt de starterslening gebruikt waarvoor het bedoeld is: het helpen van koopstarters die het daadwerkelijk nodig hebben. Opteren voor de betaalbaarheidsgrens is gezien de loskoppeling met de NHG-grens en de onevenredig hard gestegen bedragen een logische stap.

Zo kan het gros van de aanvragen nog steeds gehonoreerd worden, ook bij woningbouwprojecten waar betaalbare woningen worden gebouwd, die populair zijn bij starters.

Koopstarters van dure woningen (> €420.000) vallen dan buiten de boot. Maar heeft iemand die € 450.000 of meer neer kan leggen voor een woning, nog een extra duwtje in de rug nodig? Of zijn de middelen die de gemeente nu uitgeeft om ook deze mensen een duwtje in de rug te geven, wellicht beter op een andere manier te besteden? Met dezelfde middelen kunnen meer koopstarters geholpen worden die wél een goedkope of betaalbare woning kopen.

Met voorliggend besluit wordt de Verordening Starterslening gemeente Drimmelen 2024 tekstueel gewijzigd, waardoor aanvragen enkel tot de betaalbaarheidsgrens gehonoreerd kunnen worden.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
SVn is de instantie die de daadwerkelijke startersleningen verstrekt. Zij zullen geattendeerd worden op nieuwe verordening zodra deze gepubliceerd wordt.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Aan het bijstellen van de Verordening Starterslening gemeente Drimmelen zitten geen extra kosten verbonden.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Alternatief is de Verordening Starterslening gemeente Drimmelen 2024 niet te wijzigen. De huidige situatie blijft dan zoals die is en starters die dure woningen tot aan de NHG-grens kopen blijven recht houden op een starterslening. De regeling focust zich daarmee niet op de kern, namelijk het een handje helpen van koopstarters die dat ook echt nodig hebben.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
De wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Drimmelen 2024 zal online gepubliceerd worden op www.overheid.nl.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen





S.K. Maas
Loco-gemeentesecretaris

B.H.G. Scholtze
Burgemeester

,

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.; 10 maart 2026

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en de Verordening Staterslening gemeente Drimmelen 2024;

B e s l u i t :

De **Verordening Starterslening gemeente Drimmelen 2024** als volgt te wijzigen:

Artikel 1
- De bestaande letters b t/m h wordt vernummerd naar c t/m i
- Onder b (nieuw) komt te luiden: 'Betaalbaarheidsgrens: de maximale koopprijs bedoeld in artikel 1 onder c ten derde van het Besluit Woningbouwimpuls 2020;'

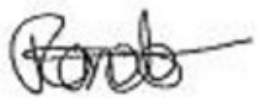
Artikel 2
- Lid 1, sub b komt te luiden: 'Voor de aankoop van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Drimmelen met een maximale koop(/aanneem)som niet hoger dan de betaalbaarheidsgrens, inclusief verbeterkosten en meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

Artikel 5
- In lid 8 wordt 'de kostengrens van NHG' vervangen door 'de totale verwervingskosten'.

Artikel 10
- 'Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 7 maart 2024' wordt vervangen door 'Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 2 juli 2026'.

Made, 4 juni 2026

de raad voornoemd,





F.M.C. Ronde — Griffier

B.H.G. Scholtze — Voorzitter raad