

de raad van de gemeente Westerkwartier  
per mail via [griffie@westerkwartier.nl](mailto:griffie@westerkwartier.nl)

[Contactpersoon](#)  
Wilma van Rijswijk

[Kenmerk](#)  
1969200018

[Zuidhorn](#)  
5 november 2024

### [Onderwerp](#)

Aanpassing Starterslening Fonds Wonen gemeente Westerkwartier

Geachte leden van de raad,

Om het kopen van een bestaande of nieuwe woning voor starters op de woningmarkt bereikbaar te maken biedt de gemeente Westerkwartier startersleningen aan. De starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van een huis en het bedrag dat starters bij de bank kunnen lenen. De starterslening is daarmee een aanvulling op de eerste hypotheek, welke aangevraagd wordt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

We merken dat ontwikkelingen op de woningmarkt aanleiding geven om de verordening Fonds Wonen Westerkwartier voor Startersleningen aan te passen. In het collegeuitvoeringsprogramma 2023-2026 is doel 2.1 'Passend woningaanbod voor iedereen: betaalbaar en duurzaam' opgenomen. Dit voorgesteld besluit past bij dit doel. Via deze raadsbrief informeren wij uw raad over deze voorgenomen aanpassing.

### **Starterslening Fonds Wonen Westerkwartier**

Van de starterslening kan gebruik worden gemaakt bij de aankoop van zowel een bestaande als een nieuw te bouwen koopwoning. Voorwaarde (artikel 7, sub b) daarbij is wel dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning (waaronder grondkosten, bouwkosten, renteverlies en alle overige kosten) niet hoger zijn dan:

- 1°. € 235.000,-- voor een bestaande koopwoning, exclusief meerwerk en verbeterkosten van de woning (huurwoningen van woningbouwcorporaties dienen overeenkomstig de getaxeerde, marktconforme waarde te worden verkocht);
- 2°. € 355.000,-- voor een nieuw gebouwde koopwoning inclusief meerwerk en verbeterkosten;

Sinds de start van het Fonds Wonen Westerkwartier in juni 2021 zijn er 55 startersleningen afgegeven. Deze kunnen onderverdeeld worden in vijftig leningen voor bestaande bouw en vijf voor nieuwbouw. Het 'achterblijven' van leningen voor nieuwbouw woningen is te verklaren. Sinds de verruiming in 2023 zijn er nog niet veel nieuwbouwprojecten voor starters geweest.

### **Aanpassen toepassingsbereik**

In februari 2023 hebben we het drempel aankoopbedrag voor een nieuwbouw woning verhoogd naar € 355.000,-. Na uitgebreid overleg in februari 2023, en later in oktober 2023 bij de evaluatie van het Fonds Wonen, is besloten om voor bestaande woningen de aankoopdrempel niet te verhogen en op € 235.000,- te houden.

Dat de woningmarkt steeds dynamischer is geworden moge duidelijk zijn. Daarom willen we nu voorstellen om de maximale aankoopprijs voor bestaande woningen aan te passen. Deze prijs willen we gelijktrekken met nieuwbouw aankoopprijs drempel naar € 355.000,- .

Hierbij houden we rekening mee met het feit dat we nog niet eerder het aankoopbedrag voor bestaande woningen hebben aangepast maar lonen en leenmogelijkheden wel zijn aangepast. Het woningaanbod voor starters wordt groter met deze aanpassing en geeft hen hopelijk meer kansen. De betaalbaarheidsgrens voor hypotheek staat momenteel op € 390.000,- en de NHG bovengrens voor een hypotheek is momenteel € 435.000,-. Naar verwachting gaan deze twee nog wel stijgen in 2025. Omliggende gemeenten hanteren vergelijkbare aankooprijzen. Gemeente Noordenveld hanteert ook het aankoopbedrag van € 355.000,- voor zowel bestaande als nieuwbouw woningen.

Het maximale leenbedrag van een starterslening verandert niet en blijft zoals nu in de verordening is opgenomen onder artikel 7, sub c: 'de hoofdsom van de Starterslening maximaal 20% van de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning bedraagt, met een maximum van € 35.000,00'.

### **Bevoegdheid**

Op grond van artikel 7, sub f van de Verordening is uw college bevoegd om het in artikel 7 sub b onder 1 genoemde bedrag voor een koopwoning bestaande bouw te verhogen of te verlagen. Voorgesteld wordt van die bevoegdheid gebruik te maken en het genoemde bedrag te verhogen van € 235.000,- naar € 355.000,-.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,

A. van der Tuuk, burgemeester  
R. Kleijnen, secretaris