

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

Besluit:

1. De leenmogelijkheden en -voorwaarden op grond van de *Verordening toekomstbestendig wonen* te vereenvoudigen en actualiseren
2. De leenmogelijkheden voor starters op grond van de *Verordening starterslening Almelo* aan te passen aan de ontwikkelingen in de woningmarkt en daarnaast het budget te verruimen
3. *Wijziging Verordening toekomstbestendig wonen* (bijlage 1, D/25/748160) en wijziging *Verordening starterslening Almelo* (bijlage 2, D/25/748161) vast te stellen
4. Geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen het toevoegen van € 3.600.000,- aan de Starterslening bij Stichting Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn)
5. De *Verordening particuliere woningverbetering Almelo 2000* (bijlage 3, D/25/748560) en *Verordening starterslening gemeente Almelo* uit 2013 (bijlage 4, D/25/748558) in te trekken
6. De beschikbare en nog terug te ontvangen middelen van de regeling *Particuliere woningverbetering 2000* en de beschikbare en nog te terug te ontvangen middelen van de regeling *Starterslening gemeente Almelo* bij het SVn toe te voegen aan de Starterslening

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Datum: 24 juni 2025
Team/teamonderdeel: CZ Adviespool

Voorstel aan de raad

Onderwerp

**Actualisatie regelingen voor particuliere
woningen**

Portefeuillehouder

J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Gemeente Almelo biedt particulieren verschillende leenvormen voor woningen om het kopen van een eerste woning mogelijk te maken of het aanpassen van een bestaande woning om er langer zelfstandig te kunnen wonen te stimuleren. Om aansluiting te blijven houden bij de huidige woningmarkt heeft het college besloten uw raad voor te stellen de verordeningen voor de starterslening en toekomstbestendig wonen te actualiseren en daarnaast enkele verouderde regelingen in te trekken.

Er blijkt veel behoefte aan startersleningen. Het college heeft besloten het budget voor startersleningen te verhogen en de raad te verzoeken geen wensen en bedenkingen in te brengen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De leenmogelijkheden en -voorwaarden op grond van de *Verordening toekomstbestendig wonen* te vereenvoudigen en actualiseren
2. De leenmogelijkheden voor starters op grond van de *Verordening starterslening Almelo* aan te passen aan de ontwikkelingen in de woningmarkt en daarnaast het budget te verruimen
3. *Wijziging Verordening toekomstbestendig wonen* (bijlage 1, D/25/748160) en *wijziging Verordening starterslening Almelo* (bijlage 2, D/25/748159) vast te stellen
4. Geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen het toevoegen van € 3.600.000,- aan de Starterslening bij Stichting Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn)
5. De *Verordening particuliere woningverbetering Almelo 2000* (bijlage 3, D/25/748560) en *Verordening starterslening gemeente Almelo* uit 2013 (bijlage 4, D/25/748558) in te trekken
6. De beschikbare en nog terug te ontvangen middelen van de regeling *Particuliere woningverbetering 2000* en de beschikbare en nog te terug te ontvangen middelen van de regeling *Starterslening gemeente Almelo* bij het SVn toe te voegen aan de Starterslening

Inleiding

Gemeente Almelo biedt particulieren verschillende leenvormen voor het kopen van een eerste woning of aanpassen van een bestaande woning om er langer zelfstandig te kunnen wonen. De voorwaarden van deze leningen sluiten niet goed aan bij de huidige woningmarkt. De Verordening Woningverbetering en -verduurzaming, vastgesteld op 26 september 2023 (RAAD-2307723), is nog voldoende actueel en het beschikbare budget toereikend.

Toekomstbestendig wonen

Er wordt maar weinig gebruik gemaakt van de leenvormen voor toekomstbestendig wonen. Dat heeft voor een deel te maken met de doelgroep, maar ook de opties in de leenvormen kunnen een rol spelen. Inwoners hebben de keuze uit 2 hypothecaire leenvormen (*Verzilverlening* en *Toekomstbestendig wonen*) en een consumptieve leenvorm (*Toekomstbestendig wonen*). De keuze voor een hypothecaire of consumptieve lening *toekomstbestendig wonen* zijn kostentechnisch vergelijkbaar. Gevoelsmatig klinkt de hypothecaire vorm voordeliger, maar daar zitten toch ook nog diverse kosten aan verbonden, die relatief duur zijn in verhouding tot het leenbedrag en de looptijd. Mogelijk dat mensen vanwege de kosten afzien van de lening.

De *Verzilverlening* is een financiering op basis van de overwaarde. Het is een hypothecaire lening zonder maandlasten en aflossing, maar aflossen mag wel. De berekende rente over de lening wordt toegevoegd aan de schuld. Waarschijnlijk is deze leenvorm onvoldoende bekend bij de doelgroep. De berekende rente over de consumptieve lening is door de gemeente zelf vastgesteld en niet kostendekkend. Sinds het vaststellen van de hoogte van deze rente is zijn de rentetarieven gestegen. Het voorstel is om de regeling ook op dit punt aan te passen, zodat de kosten voor de gemeente gedekt zijn. Voor 2025 voldoet een rente van 1,7%. Uw college is bevoegd de hoogte van deze rente vast te stellen. De rente over de Verzilverlening stelt SVn vast en is op dit moment ook 1,7%

Starterslening

De regeling voor startersleningen is een succes. Sinds de start van de huidige regeling in 2021 hebben we 73 leningen verstrekt aan koopstarters met een gemiddelde leeftijd rond de 30 jaar. Eind 2023 zijn de voorwaarden al aangepast en is het budget substantieel verhoogd. Dit blijkt nog onvoldoende om te anticiperen op de huidige, grillige markt.

De behoefte aan startersleningen is groot, waardoor het budget alweer op is. Het voorstel is daarom om € 3.600.000,- toe te voegen. Het idee hierachter is dat hiermee gedurende 4 jaar jaarlijks ten minste 30 startende kopers kunnen worden ondersteund. Dat is minder dan het aantal leningen dat in 2023 is verstrekt.

Gedateerde regelingen bij SVn

Bij SVn hebben we nog een tweetal verouderde rekeningen voor de regeling Starterslening uit 2013 en de regeling particuliere woningverbetering uit 2000. Op deze rekeningen staat het geld van de leningen die (bijna) volledig zijn terugbetaald. Het gaat hier om circa € 500.000,-. Toevoeging van dit bedrag aan de startersleningen zorgt voor een extra buffer in het fonds. De komende jaren verwachten we de eerste aflossingen in dit revolverend fonds. Die zijn wederom in te zetten voor leningen aan startende kopers.

Op 26 september 2023 besloot de raad (RAAD-2307786) de maximale aanschafwaarde van een woning om in aanmerking te komen voor een lening te verhogen om beter aan te sluiten bij de woningmarkt. In die periode was sprake van een afkoelende woningmarkt. Ondertussen is deze weer oververhit en stijgen de woningprijzen fors en moet vaker worden overboden om een woning te kopen. Dit maakt dat we bij een starterslening op een andere manier naar vraagprijzen moeten kijken, dus het potentiële aanbod voor de koopstarter. Het voorstel is om de maximale aanschafwaarde adaptief te maken en te kiezen voor 70% van de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie. Deze waarde wordt jaarlijks vastgesteld aan de hand van de ontwikkelingen.

Beoogd effect

Het eigenwoningbezit en langer zelfstandig kunnen wonen in Almelo te stimuleren door het bieden van leningen onder gunstige voorwaarden. Dit is in lijn met de ambities uit onze woonvisie om jongeren en jonge gezinnen hier te laten vestigen en woningen geschikt te maken voor meerdere doelgroepen.

Argumenten voor

Aanpassen regeling toekomstbestendig wonen

1.1 We verwachten dat steeds meer mensen hun woning levensloopgeschikt willen maken

De nieuwere generatie ouderen steekt wat anders in elkaar dan de huidige oudere. Ze zijn meer gewend om proactief keuzes te maken over hoe ze in te toekomst willen wonen. We verwachten dat bij deze generatie de vraag naar een passende financiering voor de aanpassingen aan een woning gaat toenemen.

1.2 De huidige opties zijn verwarrend

De regeling kent drie leenvormen, twee hypothecaire en een consumptieve lening. Het verschil tussen de consumptieve lening toekomst bestendig wonen en de hypothecaire zijn financieel gezien netto niet wezenlijk anders. De derde optie, de hypothecaire verzilverlening, is wel essentieel anders. Door de optie voor de hypothecaire vorm van de regeling toekomstbestendig wonen te schrappen, maken we de opties overzichtelijker en daarmee de keuze makkelijker.

1.3 De berekende rente is niet kostendekkend

De beheerskosten van de regeling worden gedekt door de renteopbrengst van de leningen de berekende rente over de Toekomstbestendig wonen-leningen is door de gemeente zelf vastgesteld en niet kostendekkend. Sinds het vaststellen van de hoogte van de rente zijn rentetarieven behoorlijk gestegen. Het voorstel is om de regeling ook op dit punt aan te passen en de rente voor de consumptieve lening gelijk te stellen aan die van de verzilverlening en daarmee kostendekkend te maken. De rente over de verzilverlening stelt SVn vast en is op dit moment 1,7%.

Aanpassen regeling starterslening

2.1 Er is behoefte aan startersleningen

De starterslening is een middel om kansrijke jongeren aan Almelo te binden. Het aantal aanvragen overstijgt het budget. Doordat het huidige budget op is kunnen geen leningen meer worden verstrekt. Tegelijkertijd willen we wel graag (jonge) koopstarters de mogelijkheid bieden in Almelo een woning te kopen. Een starterslening biedt hen net wat meer mogelijkheden op het kopen van een eigen woning.

2.2 De woningprijzen stijgen door de grote vraag naar woningen en de beperkte beschikbaarheid.

Door de maximale aankoopwaarde te relateren aan de NHG, volgen de voorwaarden voor een starterslening de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het is niet nodig om de NHG zelf te hanteren, aangezien het prijsniveau in deze regio nog wel lager is dan andere regio's in Nederland.

3.1 Uw raad is bevoegd om verordeningen vast te stellen en te wijzigen

In de verordening heeft uw raad enkele bevoegdheden belegd bij het college. De voorgestelde wijzigingen vallen niet onder die bevoegdheden en moeten daarom worden vastgesteld door uw raad.

4.1 Er is een substantiële verhoging van het budget nodig

De afgelopen jaren raakte het budget snel uitgeleend. Met de voorgestelde verhoging is de verwachting dat we de komende jaren leningen kunnen blijven verstrekken. Met het verhoogde budget komt er ruime voor gemiddeld maximaal 30 aanvragen per jaar, maar we willen dat niet per jaar vrijgeven. Daarmee voorkomen we dat een starter net achter het net vist, omdat het budget op is.

4.2 Uw raad heeft wat betreft gemeenteleningen en gemeentegaranties de mogelijkheid om wensen en bedenkingen aan te geven op grond van het Treasurystatuut gemeente Almelo 2023

Op grond van artikel 3 lid 1 Verordening Starterslening Almelo stelt het college de hoogte van het budget vast. In artikel 7 lid 2 van het Treasurystatuut is vastgelegd dat het college uw raad vooraf informeert en pas een besluit neemt nadat uw raad in gelegenheid is gesteld wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen over het verstrekken van leningen en garanties groter dan € 350.000,-.

Ontvangen middelen verouderde regelingen en deze intrekken

5.1 De 'Verordening starterslening gemeente Almelo' uit 2013 en 'Verordening particuliere woningverbetering 2000' zijn gedateerd

De aan de leenvorm voor particuliere woningverbetering 2000 gekoppelde subsidiemogelijkheid bestaat niet meer. De verordening uit 2000 is echter nooit ingetrokken. De doelstellingen van de verordening zijn vergelijkbaar met de doelstellingen die we beogen met de regeling woningverbetering en verduurzaming, waarvoor we ook leningen aanbieden.

De regeling voor startersleningen uit 2013 stamt uit de tijd van de kredietcrisis. In de periode ontbrak doorstroming in de markt, doordat mensen pas een nieuwe woning kochten wanneer de bestaande woning was verkocht. De doelstelling van deze leenvorm, de doorstroming op gang te krijgen met die eerste transactie door een starter, is inmiddels achterhaald.

5.2 Uw raad is bevoegd om verordeningen in te trekken

Wanneer een verordening geen einddatum kent, moet deze actief worden ingetrokken.

6.1 Het budget is al beschikbaar op de rekening van SVn alleen nog niet geormerkt

Het deel van de afgeloste startersleningen uit 2013 was in principe al bedoeld voor starters. Daarmee ligt het voor de hand om dit weer in te zetten voor deze doelgroep. Voor particuliere woningverbetering is voorlopig nog voldoende budget beschikbaar, op grond van een andere regeling *Woningverbetering en -verduurzaming*, zodat aanvulling hier niet nodig is. Door het geld van beide verouderde regelingen over te hevelen naar de regeling starterslening 2025 ontstaat een buffer waarmee we voldoende middelen beschikbaar hebben om te voldoen aan de vraag die naar verwachting groter zal zijn dan de begrootte 30 aanvragen per jaar.

6.2 Uw raad is bevoegd te besluiten over het ontvangen geld van de afgeloste leningen

In de verordening heeft uw raad enkele bevoegdheden voor het college opgenomen. In de gevallen van de starterslening uit 2013 en de regeling particuliere woningverbetering 2000 geldt dat geen bevoegdheden zijn opgenomen over het inzetten van het geld van de afgeloste leningen. Daarmee is het aan de raad hierover te besluiten.

Kanttekeningen

Er wordt weinig gebruik gemaakt van de regeling voor toekomstbestendig wonen. Wellicht is de daadwerkelijke behoefte hiervoor op dit moment nog beperkt. Met het verstrijken van de tijd verandert de doelgroep ouderen in een generatie die meer proactief aan de slag gaat met toekomstige woonwensen. Hierdoor verwachten we een grotere vraag naar financieringsmogelijkheden voor toekomstbestendig wonen.

Kosten, opbrengsten en dekking

De stimuleringsregelingen leiden niet tot een extra lastenuitzetting, omdat de gemeente Almelo bij SVn een budget beschikbaar heeft. Het bij SVn beschikbare budget heeft de vorm van een achtergestelde lening en kan dus niet voor andere gemeentelijke uitgaven worden aangewend. De beheerkosten worden gedekt door de betaalde rente.

Vervolg

Als u besluit:

- Het raadsbesluit wijziging Verordening Starterslening Almelo vast te stellen; en/of
- Het raadsbesluit wijziging Verordening Toekomstbestendig wonen vast te stellen,

zal of zullen de gewijzigde verordening of verordeningen bekend worden gemaakt in het Gemeenteblad en de regelingenbank op www.overheid.nl.

- De Verordening particuliere woningverbetering Almelo 2000 in te trekken; en/of
- De Verordening starterslening gemeente Almelo uit 2013 in te trekken,

zal of zullen deze besluiten bekend worden gemaakt in het Gemeenteblad en de regelingenbank op www.overheid.nl.

Het genomen besluit of de genomen besluiten treden vervolgens in werking de dag na de bekendmaking.

Bijlagen

1. Raadsbesluit Wijziging Verordening Toekomstbestendig wonen 2025 – D/25/748161
2. Raadsbesluit Wijziging Verordening Starterslening Almelo 2025 – D/25/748160
3. Verordening particuliere woningverbetering Almelo 2000 – D/25/758560
4. Verordening startersleningen gemeente Almelo – D/25/748558

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland