

RAADSVOORSTEL

ZAAKNUMMER: 07432024198449

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Wijzigen verordening starterslening	1	1 oktober 2026	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

De Starterslening is bedoeld om starters op de woningmarkt te ondersteunen bij de aankoop van hun eerste woning. In de uitvoering van de regeling blijkt dat aanvragen voor zelfbouw lastig objectief te beoordelen zijn en dat het aantal aanvragen sterk is toegenomen.

Om de regeling beschikbaar te houden voor de doelgroep waarvoor deze bedoeld is, wordt voorgesteld de Verordening Starterslening gemeente Asten 2021 te wijzigen. Zelfbouw blijft mogelijk, maar wordt beperkt tot kavels van maximaal 225 m². Daarnaast wordt een bindingseis met de gemeente Asten opgenomen, zodat de beschikbare middelen in de eerste plaats ten goede komen aan starters met een duurzame band met Asten. Tot slot wordt een beperkte afwijkmogelijkheid opgenomen voor vrijwel identieke kavels bij tweekappers en rijwoningen.

Beslispunten

De raad besluit:

1. De Verordening Starterslening gemeente Asten 2021 te wijzigen door in geval van zelfbouw de starterslening alleen toe te kennen bij een perceelgrootte van maximaal 225 m²;
2. De Verordening Starterslening gemeente Asten 2021 te wijzigen door de starterslening alleen toe te kennen aan personen die een aantoonbare binding hebben met de gemeente Asten;
3. In de verordening een afwijkmogelijkheid op te nemen waarbij een perceel van maximaal 227 m² toch in aanmerking kan komen voor een Starterslening, mits sprake is van een tweekapper of rijwoning én een direct aangrenzend, vergelijkbaar perceel wel voldoet aan de grens van 225 m².
4. De gewijzigde Verordening Starterslening gemeente Asten 2021 vast te stellen.

Aanleiding

De Starterslening is bedoeld om jonge inwoners te ondersteunen bij de aankoop van een eerste woning binnen de NHG-grens. Bij de uitvoering van de regeling doen zich twee ontwikkelingen voor die aanleiding geven tot wijziging van de verordening.

Ten eerste blijkt de beoordeling van zelfbouwaanvragen complex. Werkzaamheden worden regelmatig deels in eigen beheer uitgevoerd, waardoor de werkelijke bouwkosten moeilijk objectief zijn vast te stellen. Zowel de beoordeling aan de hand van een ROEB-lijst als toetsing door een extern bureau kent nadelen.

Ten tweede is de vraag naar Startersleningen groot. Sinds januari 2024 zijn 106 leningen verstrekt. Bijna 40% daarvan is verstrekt aan personen die niet woonachtig zijn in Asten. Het beschikbare budget is daardoor sneller afgenomen dan voorzien. Na eerdere ophogingen resteert momenteel nog ongeveer € 900.000,- aan beschikbare middelen. De komende woningbouwontwikkelingen zullen naar verwachting leiden tot verdere druk op het budget.

Doelstelling

Met de voorgestelde wijziging wordt beoogd:

- de Starterslening gericht te houden op betaalbare starterswoningen;
- de regeling eenvoudiger en objectiever uitvoerbaar te maken;
- uitvoeringskosten te beperken;
- het beschikbare budget doelgericht in te zetten;
- starters met een duurzame binding met Asten beter te ondersteunen bij het verkrijgen van een woning in de gemeente.

Argumenten

1. De regeling blijft gericht op betaalbare starterswoningen

De lening blijft beschikbaar voor starters met betaalbare woonplannen binnen de NHG-grens. Dit geldt zowel voor bestaande woningen en projectmatige nieuwbouw als voor kleinschalige zelfbouw. De gekozen grens van 225 m² sluit aan bij een reële perceelgrootte voor betaalbare starterswoningen. Een perceel van circa 225 m² komt overeen met een gangbare kavelmaat van ongeveer 9 meter breed en 25 meter diep. Hiermee wordt voldoende ruimte geboden voor een volwaardige starterswoning, terwijl de regeling gericht blijft op betaalbare woonoplossingen.

2. De regeling wordt objectiever uitvoerbaar

Bij zelfbouw is het lastig vast te stellen of daadwerkelijk sprake is van een woning binnen de NHG-grens. Door de perceelgrootte als objectief criterium te hanteren ontstaat een eenvoudige en transparante beoordelingswijze. Hierdoor kan sneller worden bepaald of een aanvraag voor een Starterslening in aanmerking komt.

3. De beschikbare middelen worden gericht ingezet

Door een bindingseis op te nemen wordt het beschikbare budget primair ingezet voor personen met een duurzame band met Asten. Dit draagt bij aan het behoud van jonge huishoudens voor de gemeente en versterkt de positie van lokale starters op de woningmarkt.

Van een duurzame binding is sprake indien de aanvrager:

- a. op het moment van de aanvraag gedurende ten minste twee jaar onafgebroken ingezetene is van de gemeente Asten; of

- b. op het moment van de aanvraag geen ingezetene is van de gemeente Asten, maar in de tien jaar voorafgaand aan de aanvraag gedurende ten minste twee jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente Asten is geweest; of
- c. beschikt over een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd bij een in Asten gevestigde werkgever.

4. Onredelijke verschillen tussen vergelijkbare woningen worden voorkomen

Bij de perceelvorming van tweekappers en rijwoningen kunnen kleine verschillen ontstaan tussen naast elkaar gelegen kavels. Hierdoor kan een perceel net boven de grens van 225 m² uitkomen, terwijl een vergelijkbaar aangrenzend perceel wel binnen deze grens valt.

Om dergelijke situaties op te vangen wordt een beperkte afwijkmogelijkheid opgenomen. Deze geldt uitsluitend voor percelen tot maximaal 227 m² bij tweekappers en rijwoningen, waarbij een direct aangrenzend vergelijkbaar perceel wel voldoet aan de norm van 225 m². Daarmee blijft 225 m² de norm en wordt voorkomen dat vergelijkbare woningen ongelijk worden behandeld.

Risico's

De invoering van een bindingseis kan ertoe leiden dat starters zonder duurzame relatie met Asten niet langer voor een Starterslening in aanmerking komen. Dit wordt aanvaardbaar geacht omdat de regeling bedoeld is om de positie van lokale starters te versterken en wordt gefinancierd met gemeentelijke middelen.

Daarnaast kan discussie ontstaan over kavels die net boven de grens van 225 m² uitkomen. Door de beperkte afwijkmogelijkheid voor vergelijkbare kavels bij tweekappers en rijwoningen wordt dit risico zoveel mogelijk beperkt.

Alternatieven

Een alternatief is om zelfbouw volledig uit te sluiten van de regeling. Hierdoor zouden echter ook starters die bewust kiezen voor een betaalbare zelfbouwwoning geen gebruik meer kunnen maken van de Starterslening. Dit past niet bij de doelstelling om starters te ondersteunen bij het verkrijgen van een eerste woning.

Een tweede alternatief is om de regeling ongewijzigd voort te zetten. Gezien de huidige vraag naar Startersleningen zal het beschikbare budget in dat geval naar verwachting sneller worden uitgeput.

Planning en uitvoering

Na vaststelling van de gewijzigde verordening wordt deze gepubliceerd via de officiële bekendmakingskanalen. De gewijzigde regeling treedt in werking op de dag na publicatie.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

Dit voorstel sluit aan bij de Woonvisie 2023-2030 "Bouwen aan vitale dorpen" en de Toekomstagenda Asten 2030. De wijziging draagt bij aan betaalbaar wonen, leefbare kernen en het behouden van jongeren voor de gemeente Asten.

Juridische context

De grondslag voor de Starterslening is geregeld in de Verordening Starterslening gemeente Asten 2021. De gemeenteraad is bevoegd deze verordening te wijzigen.

In de verordening worden een maximale perceelgrootte voor zelfbouw, een bindingseis met de gemeente Asten en een beperkte afwijkmogelijkheid voor vergelijkbare kavels bij tweekappers en rijwoningen opgenomen. De criteria zijn objectief en toetsbaar geformuleerd, zodat een consistente toepassing van de regeling wordt geborgd.

Financiële toelichting

De beoordeling van zelfbouwaanvragen leidt momenteel tot kosten voor externe berekeningen van circa € 500 per aanvraag. Omdat deze aanvragen in de praktijk vrijwel altijd boven de NHG-grens uitkomen, worden deze kosten gemaakt zonder dat dit leidt tot toekenning van een Starterslening. Door de perceelgrootte als beoordelingscriterium te hanteren vervallen deze kosten grotendeels. Daarnaast zal de bindingseis naar verwachting leiden tot minder aanvragen, waardoor het beschikbare budget langer beschikbaar blijft voor de doelgroep waarvoor de regeling bedoeld is.

Communicatie

Na vaststelling van de gewijzigde verordening vindt bekendmaking plaats via de officiële publicatiekanalen. Daarnaast wordt de informatie op de gemeentelijke website aangepast zodat inwoners direct over de juiste voorwaarden voor de Starterslening beschikken.

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	Document nummer
1.	Raadsbesluit	202496534