

Raadsvoorstel

Onderwerp	Budget 2026 starterslening gemeente Oldambt.
Datum beeldvormende raadsbijeenkomst	14 januari 2026
Datum raadsvergadering	28 januari 2026
Zaaknummer	81028-2025:024128
Steller	Jalien Nomden
Medeverantwoordelijke(n)	Marieke Hutzezon
Portefeuillehouder(s)	Gert Engelkens

Eerdere besluitvorming en/ of vastgesteld beleid	10e5 (9e) Raadsbesluit inzake Vaststellen verordening starterslening gemeente Oldambt 2025 - Raad 2024-12-18 Oldambt - iBabs Publieksporaal 10j2 (9b) Raadsbesluit inzake Nieuw beschikbaar budget starterslening gemeente Oldambt 2025 - Raad 2025-07-02 Oldambt - iBabs Publieksporaal
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: Voor het jaar 2026 € 1.500.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van de starterslening gemeente Oldambt.
Samenvatting	De SVn voorziet in een starterslening namens de gemeente Oldambt. De lening maakt het mogelijk voor starters om net dat beetje extra te kunnen lenen voor een woning. Vanaf 1 februari 2025 zijn de voorwaarden voor de starterslening aangepast (maximale koopsom € 275.000 en maximaal leenbedrag € 27.500). Daarnaast is er ook promotie aan gegeven en zijn hypotheekvertrekkers en makelaars in de regio goed op de hoogte gesteld van de mogelijkheden. In 2025 konden we nog lastig voorzien hoeveel gebruik gemaakt zal worden van de starterslening. Inmiddels hebben we meer data verzameld in het afgelopen jaar en hebben we hierdoor meer zicht op een toereikend budget in 2026. In dit voorstel vragen we om voor 2026 een beschikbaar budget van € 1.500.000 vrij te maken voor het gehele jaar 2026, gebaseerd op ervaringscijfers uit 2025.
Bijlage(n)	-
AVG	Nvt

TOELICHTING

Inleiding

Sinds 1 februari 2025 zijn de voorwaarden voor het aanvragen van de starterslening aangepast. De maximale koopsom van een woning die in aanmerking komt voor een starterslening is € 275.000,- en het maximale leenbedrag is € 27.500. Met het aanpassen van deze voorwaarden, en het in mei 2025 verhogen van het budget, ging publiciteit gepaard. Dit heeft er mede voor gezorgd dat starters de

gemeente weten te vinden wanneer zich de mogelijkheid voordoet om een woning aan te kopen. Nu het jaar bijna afgelopen is, hebben we inzicht in hoe vaak en voor hoeveel de starterslening aangevraagd is. Hierdoor kunnen we een betere inschatting voor het totale budget voor 2026 maken.

Aangevraagde startersleningen 2025

In 2025 zijn er tot en met oktober 26 startersleningen aangevraagd voor een totaal bedrag van € 663.000. Hiervan zijn 17 aanvragen volledig afgerond en is er € 431.000 reeds toegekend. De overige 9 aanvragen zijn in behandeling (de aankoop moet volledig worden gemaakt), waardoor er nog € 232.000 gereserveerd is voor deze aanvragen.

De gemiddelde aankoopprijs van de woningen waarvoor een aanvraag gedaan is, ligt op € 224.849. gemiddeld gezien wordt er een lening aangevraagd van € 25.500 per woning. De starterslening biedt starters de kans om woningen aan te kopen door de gehele gemeente Oldambt. Er zijn in de afgelopen maanden woningen aangekocht in Finsterwolde, Oostwold, Beerta, Nieuwolda, Bad Nieuweschans, Nieuw Beerta, Winschoten, Scheemda en Ganzedijk.

We zien een aantal pieken in het aantal aanvragen. In februari, maart en april zijn in totaal 13 aanvragen gedaan. Hierna heeft het twee maanden stil gelegen, omdat het budget helaas ontoereikend was. Nadat het budget door uw Raad opgehoogd is, hebben we de aanvragen die nog lagen aangeschreven. Hierdoor zien we in juli opnieuw een piek in aanvragen (6 in één maand). In augustus en september is het iets rustiger geweest, mede te verklaren door de zomervakantie waarin gemiddeld minder woningen te koop staan en aangekocht worden. Inmiddels zijn er in oktober weer 4 aanvragen binnengekomen en moeten de laatste twee maanden van het jaar nog komen.

Verwachte aanvragen rest 2025

De aanvragen die we nu in beeld hebben, lopen tot en met oktober. Er van uit gaande dat er gemiddeld drie a vier aanvragen per maand binnen komen, maar rekening houdend met de feestmaand december, verwachten we nog 5 a 6 aanvragen voor de resterende twee maanden. Mochten deze allen in aanmerking willen komen voor een maximale lening van € 27.500, houden we rekening met nog ongeveer € 165.000 aan startersleningen.

We zijn het jaar begonnen met een budget van € 250.000 en in mei is er een ophoging geweest met nog eens € 500.000. Van dit budget van € 750.000 is er dus nu € 663.000 aangevraagd. Dit betekent dat er nog € 87.000 van dit originele budget over is gebleven voor de komende aanvragen. Echter is het geld wat 'in de pot' zit meer, aangezien de verstrekte leningen ook mondigesmaat terugvloeien. Concreet betekent dat, dat er naast de overgebleven € 87.000, nog € 188.500 in het startersfonds beschikbaar is. Hierdoor kunnen we de aanvragen van dit jaar nog toekennen en afronden.

Verwachte aanvragen 2026

Wanneer we het aantal aanvragen van 2026 delen door het aantal maanden dat de starterlening met de vernieuwde voorwaarden loopt (7 maanden – vanaf februari tot en met oktober, met een stop in mei en juni), zien we dat er zo'n 3,7 aanvraag per maand binnenkomt. Dit is niet evenredig over het jaar verdeeld. We zien in het voorjaar en najaar meer aanvragen. Dit sluit ook aan op de koopmarkt in het algemeen – in het voor- en najaar worden er meer woningen te koop gezet. In de zomervakantie en rond de kerstperiode zien we juist minder aanvragen.

Februari	Maart	April	Juli	Augustus	September	Oktober
3 woningen € 75.000	4 woningen € 82.000	6 woningen € 165.000	6 woningen € 156.500	1 woning € 27.500	2 woningen € 55.000	4 woningen € 102.000

Ervan uitgaande dat er 3,7 aanvraag per maand binnenkomt, met een gemiddelde van € 25.500 per woning (ervaringscijfers 2025), voorzien wij dat er een budget van € 1.132.200 nodig is in 2026 om te kunnen voorzien in de vraag naar startersleningen. We zien dat de woningmarkt nog steeds

oververhit is, dus er is een reële kans dat er meer aanvragen binnen zullen komen. Om te voorkomen dat we aan het einde van 2026 geen starters meer op weg kunnen helpen, vragen we een starterslening budget voor het gehele jaar 2026 van € 1.500.000.

Motivatie

Wonen

het afgelopen jaar heeft laten zien dat er vraag is naar startersleningen. Starters zien door de starterslening mogelijkheden om de koopmarkt te betreden. De gemeente Oldambt wil graag deze starters blijven bedienen en een gunstig vestigingsklimaat behouden voor starters.

Financieel

Het nieuw vrijgemaakte budget van € 1.500.000 wordt gefinancierd binnen de totale financieringsstroom binnen de gemeente. Het gaat hierbij om de uitgifte van een lening vanuit eigen middelen, welke binnen een tijdsbestek van 30 jaar terugbetaald wordt inclusief een rentebedrag. Hierdoor is het financiële risico voor de gemeente Oldambt beperkt.

Risicoparagraaf

De lening wordt binnen een tijdsbestek van 30 jaar terugbetaald, inclusief een rentebedrag. Omdat het gaat om leningen van gemiddeld € 25.500,- per woning, komt dit bedrag mondjesmaat bij de gemeente terug. In dat tijdsbestek van 30 jaar kan het gebeuren dat de woningeigenaar de lening niet meer kan voldoen en de gemeente de lening niet terug zal ontvangen. Echter, dit risico wordt ondervangen doordat de woning als onderpand dient.

Alternatieve keuzes of scenario's

In de begroting van 2026 is een budget van € 250.000,- vrijgemaakt voor de starterslening. Als de aanvragen in dezelfde frequentie binnen blijven komen dan zal dit budget binnen 2 á 3 maanden gespendeerd zijn aan startersleningen.

Betrokkenheid (externe) partners

De Svn voorziet de verdere afhandeling van de aanvraag van een starterslening.

Consequenties

Het vrijgemaakte budget van € 1.500.000 heeft geen budgettaire consequenties voor de begroting van 2026.

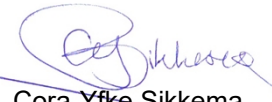
Vervolg

Het nieuwe beschikbare budget voor de starterslening zal worden gecommuniceerd op de website van de gemeente Oldambt en via een persbericht met de lokale media en hypotheekverstrekkers en makelaars in de regio.

De nieuwe aanvragen in 2026 zullen, op volgorde van binnenkomst, beoordeeld en behandeld worden.

Winschoten, 25 november 2025
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,


Berinda Aukema
Secretaris


Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Datum raadsvergadering 28 januari 2026	Agendapunt	Zaaknummer 81028-2025
Onderwerp Budget 2026 starterslening gemeente Oldambt.		

De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 november 2025

Besluit

Voor het jaar 2026 € 1.500.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van de starterslening gemeente Oldambt.

Winschoten, 28 januari 2026

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter