

Raadsvoorstel



Agendapunt	12
Raadsvergadering	8 juli 2026
Portefeuillehouder	J.S. van Egmond
Begrotingsprogramma	2. Vitale stad en 2.1. Wonen en Ruimtelijke Ordening
Onderwerp	Vaststellen verordening starterslening met nieuwe bindingseisen
Zaak/document nr.	2473819

Besluit om:

1. De 'Verordening Starterslening gemeente Tiel 2026 versie 2' vast te stellen.
2. De 'Verordening Starterslening gemeente Tiel 2026' in te trekken.

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2026 de nieuwe verordening Starterslening gemeente Tiel 2026 vastgesteld. In de nieuwe verordening wordt het maximale aankoopbedrag van de woning verhoogd naar de NHG-grens. De raad heeft een amendement toegevoegd om de toen ook voorgestelde bindingeis nog niet op te nemen. De gemeenteraad gaf aan eerst verder geïnformeerd te willen worden over de mogelijkheden van een bindingseis voor zij hiermee in willen stemmen.

In afstemming met de griffier is daarom een dialoogsessie georganiseerd op 11 juni waar alle raadspartijen voor zijn uitgenodigd om aan deel te nemen. Tijdens deze sessie is uitgelegd dat er twee soorten bindingseisen zijn: maatschappelijke, die gaan over waar iemand woont of gewoond heeft en economische bindingseisen, waar iemand werkt. Afhankelijk van hoe de bindingseis wordt geformuleerd, kan deze helpen bij het voorkomen van oneigenlijk gebruik, doorstroming in een gemeente stimuleren en zo lokale mensen helpen en het is een goede maatregel om nieuwe inwoners aan te trekken. De meeste gemeenten in Nederland hebben een beperkte bindingseis, waar de aanvrager enkel ingeschreven hoeft te staan bij een gemeente.

De aanwezige fracties zijn met elkaar in gesprek gegaan over wat zij belangrijk vinden en waar zij mogelijk zorgen zien over zo'n bindingseis. Zij hebben hun aandachtspunten meegegeven. Dit heeft geleid op een verfijning van het ambtelijk advies, dat nu meer aandacht heeft voor de Tielse inwoners.

In de nu voorliggende verordening wordt toegevoegd dat een aanvrager aantoonbaar aan één van de volgende twee bindingseisen voldoen, om aanspraak te kunnen maken op de starterslening:

- De aanvrager moet minimaal 3 jaar aaneengesloten in Tiel hebben gewoond in de afgelopen 10 jaar, OF
- De aanvrager moet minimaal 5 jaar aaneengesloten in Nederland hebben gewoond in de afgelopen 10 jaar.

Beoogd effect

De starterslening langer doelmatig inzetten voor de beoogde doelgroep die we voor een lange(re) periode aan Tiel willen binden.

Toekomstvisie Tiel

Dit sluit aan op het bouwen aan sterke gemeenschappen. We willen dat mensen in Tiel kunnen blijven wonen. Starters krijgen met deze lening een betere kans om een huis te kopen in Tiel.

Collegeprogramma of programmabegroting

Wonen en ruimtelijke ontwikkeling: Starters en jonge gezinnen op de woningmarkt bieden we meer kansen door het inzetten van een starterslening.

Global goals

Duurzame steden en gemeenschappen.

Argumenten

1.1. De huidige bindingseis sluit niet goed aan op de doelgroep van de starterslening.

Op dit moment moet een aanvrager ingeschreven staan op een adres in Nederland. We krijgen echter signalen binnen dat de lening regelmatig terecht komt bij mensen voor wie de regeling niet bedoeld is, omdat de bindingseis te breed is opgesteld. Het gaat vaak om mensen die niet of pas korte tijd in Nederland staan ingeschreven. Navraag bij SVn geeft aan dat deze situatie in Tiel uniek is voor Nederland, mede door de relatief lage woningprijzen t.o.v. regio, de centrale ligging voor (tijdelijke) werkgelegenheid en toegankelijke voorwaarden van de huidige regeling. Het toevoegen van specifiekere bindingseisen kan ervoor te zorgen dat de regeling langer beschikbaar blijft voor de beoogde doelgroep: starters en jonge gezinnen die een duurzame binding hebben met Nederland.

1.1. Binding met Tiel en Nederland sluit aan op beleidsdoelen van de gemeente

De starterslening kan bijdragen aan de nieuw vastgestelde Toekomstvisie omdat deze lening zowel lokale als nieuwe mensen aan het begin van hun woon- en maatschappelijke carrière aan Tiel kan binden voor de lange(re) termijn. Met de groei naar 50.000 inwoners is de keuze gemaakt om extra woningen te realiseren en dus ook voor mensen buiten Tiel. Ook willen we kansen bieden aan de lokale starters, zodat zij in de stad kunnen blijven wonen waar ze zijn opgegroeid of naar terug willen keren. Er wordt daarom een iets soepelere bindingseis opgenomen voor mensen die al in Tiel hebben gewoond of wonen dan voor mensen uit de rest van Nederland.

Kanttekeningen

1.1. Het niet toevoegen van een bindingseis leidt tot sneller opgaan van middelen

De gemeenteraad heeft in november 2025 opnieuw 2 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de starterslening. Op dit moment is al ruim de helft van dit bedrag gebruikt. Naar verwachting is het geld voor het einde van het jaar op.

Door het opnemen van specifiekere bindingseisen wordt de lening mogelijk minder vaak verleend en gaat het iets geld minder snel op, maar bereiken we specifiek de doelgroep die we aan Tiel willen binden, namelijk de mensen die een duurzame binding met Tiel hebben of willen opbouwen.

Aanpak / uitvoering

Na vaststelling van de verordening zal deze gepubliceerd worden en de websites van de gemeente en SVn hier op worden aangepast. De nieuwe voorwaarden zullen ingaan de dag na publicatie van de verordening.

Communicatie en participatie

Zie kopje aanpak/uitvoering.

Financiën

Het budget voor de starterslening is reeds in de begroting opgenomen.

Bijlage(n)

- Concept raadsbesluit
- Concept verordening starterslening Tiel 2026 versie 2

Burgemeester en wethouders van Tiel,
de secretaris, de burgemeester,

Beslissing raad d.d.: 8 juli 2026
de griffier,

Meer informatie:

Team:	Beleid en Regie
-------	-----------------