

Raadsavond	15 september 2025
Zaaknummer	883775
Portefeuillehouder	Dolf Kistemaker
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Verhoging starterslening bedrag

Beslispunten

1. Het plafond voor het verstrekken van de startersleningen te verhogen naar € 2.500.000 en dit mee te nemen in de integrale leningenportefeuille.

Wat willen we bereiken

Met dit voorstel willen we bereiken dat de gemeente starters op de woningmarkt ook in de komende jaren effectief kan blijven ondersteunen bij het kopen van een eerste woning. Door het revolverende fonds voor startersleningen tijdig aan te vullen, voorkomen we dat aanvragen moeten worden afgewezen vanwege budgettekort. Daarnaast zorgen we ervoor dat de regeling meebeweegt met de actuele woningmarkt en financiële realiteit van starters.

Na het raadsbesluit zal de gemeente een persbericht uitbrengen om inwoners te informeren dat de starterslening opnieuw aangevraagd kan worden. Daarnaast wordt de informatie op de gemeentelijke website geactualiseerd, zodat woningzoekenden goed geïnformeerd zijn over de mogelijkheden en voorwaarden van de regeling. Ook worden makelaars in de regio actief op de hoogte gebracht, zodat zij starters kunnen wijzen op deze kans.

We beogen:

- **Continuering van de starterslening** als toegankelijk instrument voor koopstarters;
- **Voorkomen van stilval** in de uitvoering vanwege uitgeput budget;
- **Bijdrage aan doorstroming** op de woningmarkt doordat starters huurwoningen verlaten;
- **Duurzaam gebruik van gemeentelijke middelen** via het revolverend fonds;
- **Aansluiting bij de praktijk**, op basis van advies van SVn en lokale financieel adviseurs

Samenvatting

De starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) biedt huishoudens met beperkte financiële middelen de mogelijkheid om een eerste woning te kopen. In 2024 zijn 25 startersleningen verstrekt, in de eerste helft van 2025 al 19. Door deze grote belangstelling is het beschikbare budget vrijwel uitgeput. Het voorstel is om het plafond van het revolverende fonds voor startersleningen te verhogen van € 1.500.000,- naar € 2.500.000,-.

Door het revolverende karakter van het fonds worden aflossingen en rente-inkomsten opnieuw ingezet voor nieuwe leningen. Het voorstel is financieel neutraal en toekomstgericht.

Inleiding

De starterslening van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) biedt starters met beperkte financiële middelen de mogelijkheid om een eerste woning te kopen. De lening is de eerste drie jaar aflossingsvrij en renteloos, waarna reguliere maandlasten ingaan. De lening valt onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en wordt uitgevoerd in samenwerking met SVn.

De gemeente werkt met een zogenoemd revolverend fonds voor de starterslening. Dit betekent dat het fonds zichzelf gedeeltelijk aanvult: wanneer starters beginnen met het terugbetalen van hun lening, vloeit dat geld terug in het fonds en kan het opnieuw worden ingezet voor andere starters. Zo blijft het fonds op termijn in beweging, zonder dat telkens volledig nieuw budget nodig is. Wel is het belangrijk dat er voldoende startkapitaal in het fonds aanwezig is om aan de directe vraag te voldoen.

In 2024 is het fonds al aangevuld tot € 1.500.000,-. De regeling blijkt zeer succesvol: in dat jaar zijn 25 startersleningen verstrekt en in de eerste helft van 2025 al 19. De belangstelling is groot en neemt toe, mede doordat in nieuwbouwprojecten een aanzienlijk deel van de woningen betaalbaar moet zijn.

Het beschikbare budget is inmiddels vrijwel uitgeput. Op dit moment is er nog slechts voldoende ruimte om één starter deels te helpen. Er is dus dringend aanvullende financiering nodig.

Op advies van SVn wordt daarom voorgesteld om het revolverende fonds op te hogen tot een totaalbedrag van € 2.500.000,-. Hiervoor is een aanvullende storting van € 1.000.000,- vereist. SVn heeft dit bedrag in een apart advies onderbouwd, op basis van de huidige aanvraagdruk en de te verwachten ontwikkelingen.

Met deze ophoging blijft de gemeente in staat om starters effectief te ondersteunen en gelijke tred te houden met de lokale woningbouwontwikkeling. Verdere inhoudelijke aanpassingen aan de regeling zijn op dit moment niet noodzakelijk.

Argumenten

De starterslening is een belangrijk instrument om mensen met een beperkt inkomen te helpen bij de aankoop van hun eerste woning. Via deze regeling kunnen zij een aanvullend bedrag lenen bovenop de hypotheek, waardoor een koopwoning haalbaar wordt die anders buiten bereik ligt. De lening is de eerste drie jaar aflossings- en renteloos en wordt verstrekt via SVn onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

De gemeente werkt met een revolverend fonds: terugbetalingen van eerdere leningen worden opnieuw ingezet voor nieuwe starters. Hierdoor blijft het fonds deels zichzelf aanvullen. Voor de korte termijn is echter voldoende budget nodig om aan de directe vraag te kunnen voldoen.

In 2024 zijn 25 startersleningen verstrekt; in de eerste helft van 2025 kwamen daar al 19 bij. De regeling sluit dus goed aan op de behoefte. Tegelijk is het beschikbare budget nu vrijwel uitgeput: er is nog slechts € 18.000,- beschikbaar, te weinig om nieuwe aanvragen volledig te honoreren.

De regeling biedt meerwaarde voor de gehele woningmarkt. Als starters verhuizen van huur- naar koopwoningen, ontstaat er doorstroming, wat belangrijk is in een krappe markt met weinig betaalbare huurwoningen.

SVn adviseert – op basis van de lokale situatie en actuele aanvraagdruk – het fonds tijdig aan te vullen. Zo kunnen ook in de tweede helft van 2025 starters worden geholpen, en blijft het revolverend karakter behouden.

Kanttekeningen

Een toename van onze leningenportefeuille heeft een effect op onze solvabiliteit. De rekeningcourant verhouding met SVn staat bij ons op de balans. Uitgaande van de cijfers uit de jaarrekening 2024 betekent een extra plafond van 1 miljoen een verlaging van de ratio met 0,36%. Dit is een zeer beperkt effect.

Risico's

De afhandeling van de startersleningen gebeurt via de rekening-courant. Dit is voor rekening en risico van de gemeente. Vooraf voert SVn een uitgebreide krediettoets uit, enkel bij een positieve uitkomst komt er een lening tot stand. Deze krediettoets beschermt aanvragers tegen het aangaan van een lening die ze eigenlijk niet kunnen dragen. Daarnaast geeft dit de gemeente meer zekerheid over de mogelijkheid tot terugbetalen van de lening. Uit ervaring blijkt dat slechts een heel klein aantal mensen niet kan voldoen aan de rente en aflossing. In geld vertaalde risico's voor de berekening van het weerstandsvermogen is dit verwaarloosbaar. Voor de starterslening geldt een borgstelling door het Waarborgfonds Eigen Woningen, namelijk de NHG.

Duurzaamheid

N.v.t.

Participatie en inspraak

N.v.t.

Financiële consequenties

Conform de huidige Verordening Startersleningen is er een budget van € 1.500.000,- beschikbaar. Het voorstel is om dit plafond te verhogen naar € 2.500.000,-. Na besluit van uw raad stort de gemeente het aanvullende bedrag van € 1.000.000,- op de rekening-courant 'Startersleningen' bij SVn.

Deze storting wordt op de gemeentelijke balans verwerkt, maar leidt niet tot extra lasten in de exploitatie. De middelen worden gedekt binnen de integrale leningenportefeuille van de gemeente; er wordt geen aparte lening aangetrokken.

De kosten van de regeling bestaan uit:

- Beheerskosten die SVn rekent voor de uitvoering;
- Rentelasten binnen de gemeentelijke leningenportefeuille.

De opzet is nagenoeg budgetneutraal:

- De gemeente ontvangt rente over het saldo bij SVn;
- Starters betalen eveneens rente op hun lening, iets boven de marktrente. Dit stimuleert vervroegde aflossing en dekt grotendeels de beheerskosten.

De beheerskosten bestaan uit een vast jaarlijks bedrag (€ 3.442,- in 2024) en een variabel percentage van 0,5736% over het uitstaande saldo.

Rente-inkomsten en aflossingen vloeien terug in het fonds en worden opnieuw ingezet voor nieuwe leningen. Zo behoudt het fonds zijn revolverende karakter en blijft het duurzaam inzetbaar zonder voortdurend extra middelen.

Regio

N.v.t

Evaluatie

Bij SVn kunnen we altijd onze rekening-courant inzien en op deze manier kunnen we de aanvragen en aflossingen monitoren.

Roelofarendsveen,	
Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,	
de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
J.J. Démoed	A. Heijstee-Bolt