

Raadsvoorstel

Team: Ruimtelijk Beleid	Portefeuillehouder: Ton Spek
Onderwerp: Ophogen budget startersleningen	
Openbaar: Ja	Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? n.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? n.v.t.
Zaaknummer: 2025-0085552	Fatale termijn:
Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht PFO:	Planning: 26 augustus 2025 16 september 2025 23 september 2025 18 augustus 2025

Onderwerp

Ophogen budget startersleningen.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Het budget voor startersleningen te verhogen met € 300.000.
2. Het college te mandateren om, bij een volgende uitputting van het budget, dit aanvullend te verhogen met € 300.000.

Samenvatting voor de raad:

De gemeenteraad vindt het belangrijk dat starters een betaalbare woning kunnen kopen. De starterslening via SVn is hierbij een belangrijk instrument. Na een startbudget in 2016 is dit in 2023 al eens aangevuld. Het budget is inmiddels opnieuw uitgeput. Met dit voorstel wordt het budget verhoogd en krijgt het college de bevoegdheid dit bij een volgende uitputting opnieuw aan te vullen.

Inleiding

De positie van starters op de woningmarkt is uitdagend, zowel op de huur- als op de koopmarkt. Voor de aankoop van een woning kan de starterslening in bepaalde gevallen net dat extra financiële steuntje in de rug bieden om een betaalbare woning te verkrijgen. Hierbij geldt echter wel dat de schuldpositie van de koper toeneemt.

Door het relatief hoge aantal aanvragen is het beschikbare budget in korte tijd sterk afgenomen. Inmiddels is het budget zelfs volledig uitgeput. Dit zien wij als een positief signaal: de regeling vervult duidelijk een behoefte en draagt bij aan de positie van starters op de woningmarkt.

Volgens de Verordening Startersleningen Sliedrecht kunnen leningen uitsluitend worden verstrekt zolang het daarvoor bestemde budget toereikend is. Omdat dit momenteel niet het geval is, is op de gemeentelijke website vermeld dat het tijdelijk niet mogelijk is een starterslening aan te vragen.

Beoogd effect

Door de ophoging van het budget ontstaat ruimte om ten minste tien startersleningen te verstrekken van maximaal € 30.000 per lening. Het budget is revolverend: rente-inkomsten en (extra) aflossingen zorgen gemiddeld voor een jaarlijkse instroom van circa € 160.000. Dit bedrag is niet gegarandeerd, omdat een aanzienlijk deel bestaat uit vrijwillige extra aflossingen, maar het gemiddelde over de afgelopen tien jaar biedt een realistisch beeld.

Met het mandaat om het budget bij een volgende uitputting opnieuw te verhogen, kan nogmaals ruimte worden gecreëerd voor minimaal tien leningen. Daarmee kunnen in totaal zeker twintig extra startersleningen worden toegekend, waarbij het werkelijke aantal door de doorlopende instroom naar verwachting hoger zal uitvallen.

Argumenten

1. Startersleningen helpen starters hun plek op de woningmarkt te vinden

De positie van starters op de woningmarkt is uitdagend. Door de extra financiële ruimte die een starterslening biedt, zijn verschillende inwoners van Sliedrecht erin geslaagd een koopwoning te verwerven. Het feit dat het huidige budget volledig is uitgeput, laat zien dat starters hun weg naar dit instrument goed weten te vinden en dat de regeling daadwerkelijk voorziet in een bestaande behoefte. Dit laat daarbij ook zien dat er in Sliedrecht koopwoningen beschikbaar zijn in het segment dat voor starters bereikbaar is.

2. De gemeenteraad beschouwt de starterslening als een geschikt instrument

Tijdens de besluitvormende vergaderingen van 25 mei 2021 en 10 oktober 2023 heeft de raad uitvoerig stilgestaan bij de startersleningen. De conclusie was dat de starterslening een geschikt instrument is om de kansen van koopstarters te vergroten.

Het aantal aanvragen voor een starterslening fluctueert logischerwijs met het aantal verkopen van betaalbare woningen. Gemiddeld worden er circa tien leningen per jaar verstrekt. Nu het beschikbare budget op de rekening-courant bij SVn tijdelijk is uitgeput, stellen wij voor het budget te verhogen.

Zolang de raad dit instrument geschikt acht, kan het echter voorkomen dat er met enige regelmaat een voorstel tot aanvulling van het budget aan u wordt voorgelegd, zodat het instrument beschikbaar en effectief blijft.

3. Lopende aanvragen worden momenteel afgewezen

Tot op heden is één aanvraag afgewezen. Wij achten het van belang dat deze situatie zo kort mogelijk voortduurt. Dit sluit aan bij de wens van de raad om het instrument van de starterslening optimaal te benutten.

Daarom stellen wij voor het budget voor startersleningen te verhogen met € 300.000. Daarnaast stellen wij voor het college te mandateren om, bij een volgende uitputting van het budget, dit aanvullend te verhogen tot € 300.000. Hiermee ontstaat ruimte om op korte termijn minimaal 20 extra startersleningen toe te kennen van maximaal € 30.000 per lening.

Het budget voor startersleningen is revolverend: alle aflossingen en rentebetalingen vloeien terug in het fonds. De structurele uitgaven bestaan uitsluitend uit de vaste kosten die SVn in rekening brengt en eventuele rente voor roodstand.

Kanttekeningen / Risico's

1. en 2. Startersleningen lossen slechts een heel klein deel op van het vraagstuk van de krappe woningmarkt

Alleen inwoners tot 35 jaar met voldoende leencapaciteit komen in aanmerking, waardoor slechts een beperkt aantal inwoners hiervan profiteert. Dat neemt niet weg dat iedere bijdrage waardevol is, omdat het de kansen van deze specifieke groep starters vergroot.

3. Het beschikbare budget is leidend: zonder budget kunnen aanvragen niet worden

gehonoreerd. Dit uitgangspunt is helder en duidelijk, maar we hebben oog voor inwoners die hierdoor tijdelijk 'achter het net vissen'. Binnen het eerder vastgestelde beleid past het om extra middelen vrij te maken zodat het aantal startersleningen kan worden uitgebreid. Mede om die reden stellen wij voor het budget te verhogen.

4. Financiële risico's voor de gemeente

Hoewel het fonds revolverend is en aflossingen en rente het budget aanvullen, blijft de gemeente financieel verantwoordelijk voor de startersleningen. Bij wanbetaling of onverwachte uitval van aflossingen kan de gemeente mogelijk bijspringen, en ook de rente en beheerkosten van SVn brengen uitgaven met zich mee. Tot op heden is dit nog niet gebeurd. Dit vergt zorgvuldige monitoring en management van het budget om risico's te beheersen.

5. Financiële verplichtingen voor de starters

Starters nemen extra schuld op zich. Gedurende de eerste drie jaar betalen zij alleen rente, waarna aflossing volgt. Dit kan druk zetten op het besteedbaar inkomen, vooral bij onverwachte uitgaven of inkomensdaling. Mocht een starter tijdelijk niet kunnen aflossen, dan biedt SVn mogelijkheden voor betalingsregelingen of uitstel. Bij een bredere financiële of woningmarktcrisis kan het aantal nieuwe startersleningen tijdelijk afnemen.

Financiën

Er zijn geen directe financiële consequenties in de exploitatie van de gemeente. Met het besluit wordt er € 300.000 gestort op de rekening courant van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Voor de gemeente is dit een verschuiving op de balans (van liquide middelen, naar uitgezette leningen). Het geld is beschikbaar op de rekeningcourant van de gemeente. Het gevolg van deze overboeking is dat de gemeente minder rentevergoeding ontvangt (via schatkistbankieren) en op termijn eerder een lening zal moeten aantrekken (met de bijkomende rentelast). Op het moment dat de leningen daadwerkelijk worden verstrekt ontvangen we via de SVn overigens ook weer een rentevergoeding (vanuit de rentevergoeding die de starters betalen).

Dit renteverlies (in de orde van grootte van een paar duizend euro) is ook de reden om niet direct € 600.000 beschikbaar te stellen.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Inclusiviteit

Starters hebben over het algemeen bescheiden financiële mogelijkheden en krijgen hiermee een iets grotere kans op het kopen van een betaalbare woning in Sliedrecht.

Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit

n.v.t.

Communicatie / Participatie

Publicatie op de gemeentelijke website en via de gebruikelijke sociale media.

Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)

Na besluitvorming door uw raad passen wij de tekst op de gemeentelijke website aan, zodat startende inwoners tot 35 jaar weer een aanvraag voor een starterslening kunnen indienen.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

2023: Ophogen van het budget, zaaknummer 2023-0122413

2021: Verhogen koopsomgrens voor startersleningen, zaaknummer 2021-0044662.