



VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Matt Kanters
Commissie: Wonen en Werken

Documentnummer
707905

Zaaknummer
707785

Datum voorstel: 1 september 2026

Onderwerp: Aanvraag krediet startersleningen

Inleiding:

Sinds 2014 zijn in totaal 41 startersleningen verstrekt. In de periode 2014 tot en met 2016 heeft de gemeenteraad hiervoor een bedrag van € 200.000 beschikbaar gesteld. Met dit budget zijn 22 startersleningen verstrekt. In augustus 2021 heeft de gemeenteraad opnieuw een bedrag van € 200.000 beschikbaar gesteld. Hiermee zijn 8 startersleningen verstrekt. In 2024 is vervolgens een bedrag van € 400.000 beschikbaar gesteld, waarmee 11 startersleningen zijn verstrekt. Met dit raadsvoorstel vragen we om opnieuw een budget van € 200.000 beschikbaar te stellen.

Geadviseerd besluit

1. Een nieuw eenmalig budget van € 200.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van SVn Startersleningen, dat door Stichtingsfonds Nederlandse gemeenten (SVn), revolverend kan worden uitgeleend.
2. Alle aanvullende financierings- en beheerskosten mee te nemen in de Bestuursrapportage 2026 en de Voorjaarsnota 2027 en op te nemen in de jaarlijkse begroting.

Toelichting

- 1.1 Het verstrekken van startersleningen kan het verschil tussen iemands maximale hypotheek en de koopprijs van de woning aanvullen. Een starter kan om deze reden dus net wat meer lenen. De krapte op de huizenmarkt is op dit moment nog steeds groot. Hierdoor is de vraag naar woningen groter dan het aanbod. Dit geeft een prijsopdrijvend effect, waardoor woningen duurder worden.

Indien een starter gebruik maakt van een SVn Starterslening heeft hij de volgende voordelen:

- *Eerste drie jaren geen rentekosten;*
- *Aflossing in 30 jaar;*
- *Mogelijkheid om de woning aan te kopen (zonder starterslening wellicht net niet mogelijk) of net iets meer te bieden dan de kredietmogelijkheden die de bank biedt.*

De volgende nadelen zitten aan de SVn Starterslening:

- *Na de kredietcrisis zijn de leennormen voor kredietverstrekkers aangescherpt om overkreditering te voorkomen. Binnen deze kaders biedt de overheid met de starterslening in specifieke gevallen aanvullende leenruimte voor starters. Tegelijkertijd is de overheid terughoudend met het stimuleren van extra leenruimte vanwege mogelijke prijsopdrijvende effecten op de woningmarkt;*
- *Extra afsluitkosten van € 750,- (bij de bank moeten ook afsluitkosten worden betaald);*
- *Provisiekosten NHG (bij de bank moeten ook provisiekosten NHG worden betaald);*
- *Rente staat vast voor een periode van 15 jaar. Dit betekent dat de rente na 15 jaar hoger of lager kan zijn dan de huidige rente. Dit is een onzekere factor.*

1.2 Sinds 2021 heeft de gemeente Boekel € 600.000 beschikbaar gesteld om SVn Startersleningen te verstrekken. In dit voorstel wordt aan u gevraagd om opnieuw een budget beschikbaar te stellen van € 200.000 plus aanvullende financiering- en beheerskosten voor het verstrekken van SVn Startersleningen. Gelet op het aantal starterswoningen dat nog gerealiseerd wordt in plannen De Burgt en de Schutboom is het te verwachten dat er naast de verzoeken die verwacht worden vanuit de Biezen fase 1, nog meer aanvragen gedaan zullen worden. De ervaring is dat niet voor elke starterswoning een starterslening wordt aangevraagd. Daarom wordt er nu niet méér budget gevraagd dan voor acht startersleningen (8 x €25.000 per lening = € 200.000).

2.1 De SVn Starterslening wordt verstrekt door het budget wat de gemeente ter beschikking stelt. Dit betekent dat de gemeente een lening van € 200.000 ter beschikking stelt aan SVn. Hiervoor kan SVn minimaal 8 startersleningen verstrekken. De volgende kosten dient de gemeente hiervoor te maken:

- Verstrekken lening van € 200.000. Dit geld wordt door de starters geleend bij de SVn tegen een rentepercentage van 4,40%.
- De gemeente betaalt (vanaf 2024) jaarlijks een beheersvergoeding aan SVn van € 2.453 excl. btw (+ CPI);
- De gemeente betaalt jaarlijks een (extra) vergoeding van 0,61% (+ CPI) te berekenen over de restantschuld van de uitstaande leningen per einde kalenderjaar. In het eerste jaar gaat dit over een bedrag van circa € 1.000.
- Het bedrag waarvoor de gemeente bij de BNG leent, bedraagt € 200.000 tegen een rentepercentage van circa 3,50%.

Kanttekeningen

Gedurende de eerste drie jaar hoeft over de starterslening geen rente en aflossing te worden betaald. Het aflossingsdeel wordt betaald uit de combinatielening. Na de eerste drie jaar wordt over de lening rente betaald. De eerste drie jaar wordt er derhalve geen rente ontvangen en ontstaat een nadeel. Dit is beperkt, omdat de marktrente momenteel relatief laag is. Na de periode van 3 jaar wordt, afhankelijk van de hertoetsing, rente betaald over de starterslening.

De starterslening wordt geborgd door NHG. Dit is een belangrijke zekerheid voor zowel de starter als de gemeente. Startersleningen worden altijd verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie. Een hypotheek met NHG betekent, dat de hypotheekverstrekker, in dit geval de gemeente, de garantie heeft dat de hypotheek volledig wordt terugbetaald. De gemeente heeft dus zekerheid en loopt minder risico.

De combinatielening valt niet onder de borging van het NHG. Dit kan ongunstig zijn voor zowel de starter als de gemeente. Het bestuur van SVn heeft daarom besloten dat in geval van een verliesdeclaratie bij NHG de resterende combinatielening voor rekening van SVn komt. Hiermee reduceert SVn het risico van gemeenten tot nagenoeg nihil.

Financiën

Sinds 2014 zijn in totaal 41 startersleningen verstrekt. Daarnaast staan momenteel nog 5 startersleningen als lopende aanvraag open, waardoor de hiervoor gereserveerde middelen momenteel niet beschikbaar zijn voor nieuwe aanvragen. In totaal heeft de gemeenteraad € 800.000 beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen. Van dit bedrag is inmiddels circa 26% afgelost. De afgeloste bedragen zijn grotendeels opgenomen en zijn toegevoegd aan de algemene middelen van de gemeente en zijn daardoor niet beschikbaar voor het verstrekken van nieuwe startersleningen. Voor een overzicht en nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 3 'Overzicht financiën startersleningen'.

Voor het verstrekken van startersleningen is eenmalig budget benodigd van € 200.000.

SVn heeft deze leningen in beheer, de gemeente stelt budget beschikbaar en SVn verstrekt de lening. Hiervoor betaalt de gemeente een beheervergoeding. De aanvullende financiering- en beheerskosten in 2026 worden meegenomen in de Bestuursrapportage 2026 en de Voorjaarsnota 2027. Dit bedraagt 0,61%¹ over het restant van de uitstaande leningen per einde kalenderjaar, plus de vaste beheersvergoeding van € 2.453².

Tevens zullen alle aanvullende financierings- en beheerkosten worden verwerkt in de Planning & Control-cyclus. Deze kosten worden meegenomen in de Voorjaarsnota 2027 en opgenomen in de jaarlijkse begroting.

Participatie

Niet van toepassing.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Communicatie/publicatie

Indien wordt besloten een nieuw budget beschikbaar te stellen voor SVn Startersleningen wordt dit bekend gemaakt op de website van de gemeente Boekel, social media (Facebook) en het plaatselijk blad "Boekels weekblad Boekel & Venhorst".

Uitvoering/Vervolg

De Verordening Starterslening blijft van toepassing.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris

De burgemeester

J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlage(n)

Concept besluit

Overzicht financiën startersleningen

¹ Peiljaar 2026

² Peiljaar 2026