

\ Raadsvoorstel

Zaak 634477

Onderwerp: Verordening Starterslening Voerendaal 2026

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Braun

Datum Raad: 26 februari 2026

\ Samenvatting

Naar aanleiding van een wijziging van de Provinciale verordening, alsmede een door de gemeenteraad aangenomen motie (Koppel de gemeentelijke starterslening aan de provinciale verordening), wordt verzocht om de gemeentelijke verordening te herzien en beter te laten aansluiten op de actuele woningmarkt, provinciale richtlijnen en uitvoering door SVn.

\ Conceptbesluit

De raad besluit:

1. de Verordening Startersleningen Voerendaal 2026 vast te stellen, en de Verordening Startersleningen Voerendaal 2023 in te trekken;
2. in te stemmen met een bijdrage ad €200.000 uit de Reserve Ruimtelijke ontwikkelingen.

\ Grondslag

Gelet op:

- De Gemeentewet
- De Verordening Starterslening Provincie Limburg, zoals laatstelijk gewijzigd bij besluit van 31 oktober 2025.

\ Aanleiding

Gemeente Voerendaal neemt sinds 2007 deel aan de Starterslening, welke is ondergebracht bij de uitvoeringsorganisatie Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De Starterslening helpt starters bij het financieren van hun eerste koopwoning, door een lening te verstrekken tot maximaal 20% van de maximale koopsom. De huidige Starterslening is de eerste drie jaren renteloos en aflossingsvrij. Dit biedt de starters extra financiële ruimte de eerste 3 jaar. De fiscale regels zijn echter sinds 2013 aangescherpt. Om fiscaal in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek dient men vanaf het moment van aangaan van de lening te beginnen met aflossen. Daarom heeft SVn de Combinatielening geïntroduceerd. Hierop worden de maandelijkse aflossingen die men formeel doet op de Starterslening bijgeboekt. Het totale geleende bedrag blijft dus altijd gelijk, maar wordt de eerste 3 jaar deels van de Starterslening overgeboekt naar de Combinatielening. Na 3 jaar begint de starter pas daadwerkelijk zijn Starterslening (hiervan zijn al 3 jaar afgeboekt) en de opgebouwde Combinatielening af te lossen. De aflossingen zijn gebaseerd op een annuïteit en zullen dus in het begin van de looptijd laag zijn, zodat de opgebouwde schuld in de Combinatie lening gering is. Inmiddels is door de ontwikkelingen van de woningmarkt voor de derde keer reden om de maximale koopsom én het maximale leenbedrag te verhogen. Het provinciaal bestuur heeft dit in haar verordening vastgelegd en is het aan de gemeente om dit wel of niet te volgen.

\ Doel

De regelgeving qua maximale koopsom aan te passen aan de ontwikkelingen koopwoningmarkt.

De mogelijkheden voor koopstarters binnen de koopwoningmarkt vergroten en daarmee tevens de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

\ Argumenten en kanttekeningen

- Het is voor starters nog steeds moeilijk om toe te treden tot de koopwoningmarkt vanwege de aangescherpte eisen bij het verlenen van een hypotheek. De starterslening verhoogt de mogelijkheden voor deze groep.
- Gezien de demografische ontwikkeling / vergrijzing binnen gemeente Voerendaal is het gewenst om jonge inwoners zo mogelijk te behouden en aan te trekken. De paar starters die de laatste drie jaren gebruik hebben gemaakt van de starterslening binnen de gemeente Voerendaal zijn gemiddeld 28 jarigen.
- De starterslening zorgt voor extra leencapaciteit, welke kan leiden tot prijsopdrijving;
- Een verhoging van het maximale leenbedrag, vergroot de financiële risico's van de gemeente. Dit mede vanwege de gewijzigde koers van de Provincie Limburg, om niet langer voor 75%, maar voor 50% bij te dragen aan de financiering. Deze risico's worden als beperkt en beheersbaar ingeschat. De lening wordt uitsluitend verstrekt in combinatie met een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), waardoor het krediet- en restschuldrisico aanzienlijk wordt beperkt. SVn voert namens de gemeente een krediettoets uit. Een mogelijk liquiditeitsrisico betreft de beschikbaarheid van het fonds en vormt geen verliesrisico; hierop kan worden gestuurd via monitoring en eventuele bijstorting. Door de storting niet te activeren als vordering op de balans wordt het balansrisico beperkt.
- In de verordening zijn een aantal aanscherpingen gedaan ten opzichte van de verordening van 2023. Het betreft een aanscherping van de definitie aanvrager, energiebespaarbudget, toepassingsgebruik (doelgroep) en absolute grens maximale hoogte Starterslening.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Programma VRO

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Met het voorliggende voorstel worden de mogelijkheden voor een starterslening verhoogd naar de maximale koop(/-aanneem)som van € 345.000.

Financieel:

Met de kennis van nu verwachten we ca. € 315.000 nodig te hebben om de regeling te continueren. Op dit moment is de bestedingsruimte van de gemeente Voerendaal (afgerond) € 115.000.

In de afgelopen vijf jaar zijn er gemiddeld 3 leningen per jaar verstrekt, van gemiddeld € 22.000 per lening. Door de verhoging van het beschikbare aantal woningen (prijsplafond) neemt het aantal te verstrekken leningen toe met een factor van 4.

Voorgesteld wordt om € 200.000 te dekken uit de Reserve Ruimtelijke ontwikkelingen welke na deze onttrekking € 175.000 bedraagt.

Juridisch:

De Starterslening, die wordt verstrekt door SVn is in het verleden beoordeeld door Deloitte Accountants. Deze concludeerden dat de Starterlening niet strijdig is met de Wet Fido (financiering decentrale overheden), waarin wordt gesteld dat het aangaan van leningen en het uitzetten van middelen en het verlenen van waarborgen en garanties uitsluitend zijn toegestaan voor de uitoefening van de publieke taak.

\ Bekendmaking, uitvoering en communicatie

De intrekking van de oude en vaststelling van de nieuwe verordening zal bekend worden gemaakt in het elektronisch gemeenteblad, waarna deze in werking treedt. Verder zal op de gemeentelijke website de informatie over de Starterslening worden geactualiseerd.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

namens dezen,
de secretaris,

C.J.H.M. Janssen

Dit document is elektronisch aangemaakt en elektronisch ondertekend.