

Nr.: 1692950/1707337

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 16 december 2025

Onderwerp: Voortzetting starterslening

Portefeuillehouder: P. Van der Hek

Datum: 4 november 2025

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld een krediet van € 7.000.000 ter beschikking te stellen om de Starterslening in Krimpenerwaard voort te zetten en de Verordening Starterslening Krimpenerwaard 2026 aangepast vast te stellen met als belangrijkste wijzigingen het verlagen van de maximale koopsom naar de betaalbaarheidsgrens van het Rijk en het verlagen van het maximaal leenbedrag naar € 30.000.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. Een krediet van € 7.000.000 ter beschikking te stellen ten behoeve van de voortzetting van de Starterslening in de Krimpenerwaard en hierop de begroting aan te passen.
2. De Verordening Starterslening Krimpenerwaard 2026 vast te stellen met als grootste wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening het verlagen van de maximale koopsom naar de betaalbaarheidsgrens van het Rijk en het verlagen van het maximaal leenbedrag naar € 30.000.

Inleiding

U heeft in juni 2024 besloten de Starterslening te willen voortzetten en u heeft daarvoor 3,5 miljoen euro ter beschikking gesteld. Samen met aflossingen en rente dat binnenkomt uit eerder verstrekte leningen vormt dit het budget waarmee de gemeente nieuwe Startersleningen kan verstrekken. In juni 2024 hadden we verwacht minstens twee jaar met dit budget vooruit te kunnen, maar het afgelopen jaar zijn er meer aanvragen geweest dan verwacht. Het gemiddeld aantal aanvragen per maand is zelfs verdubbeld! Waar in 2023 57 leningen en in 2024 60 leningen zijn verstrekt, zijn tot 1 augustus 2025 al 35 leningen verstrekt en 40 aanvragen in behandeling bij de SVn (zij verstrekken namens de gemeente de leningen). Op 5 augustus 2025 was het op basis van het beschikbare budget nog mogelijk om 7 leningen te verstrekken. In de periode van 5 tot en met 11 augustus 2025 zijn 7 aanvragen gedaan bij de gemeente, wat betekent dat het budget volledig benut is.

In de Verordening Starterslening Krimpenerwaard 2022 is opgenomen dat alleen aanvragen worden toegewezen indien het vastgesteld budget daartoe toereikend is. Er is daarom op 11 augustus 2025 een persbericht geplaatst met het bericht dat momenteel het budget niet toereikend is om nieuwe startersleningen te verstrekken.

De gemeente Krimpenerwaard (en haar voorgangers) biedt al jaren de Starterslening aan. De Starterslening is bedoeld voor mensen die voor het eerst een woning willen kopen. Via de gemeente kunnen deze koopstarters onder bepaalde voorwaarden een aanvullende lening krijgen bovenop hun gewone hypotheek. Het is daarmee een extra hypotheek die het tekort kan overbruggen tussen het bedrag dat iemand maximaal kan lenen bij de bank en de prijs van het eerste koophuis. Op deze manier is het voor starters soms net mogelijk het bedrag bij elkaar te krijgen dat nodig is voor de aankoop voor hun eerste woning binnen de gemeente.

De Starterslening is een succesvol middel gebleken voor starters om in onze gemeente een woning te kunnen kopen. Zo succesvol dat het budget benut is en we voorlopig geen nieuwe Startersleningen kunnen verstrekken. We vragen daarom opnieuw budget aan om de Starterslening voort te kunnen zetten. Ook is het voorstel de Verordening Starterslening Krimpenerwaard aan te passen zodat meer leningen verstrekt kunnen worden. In de



bijlage vindt u een rekenvoorbeeld over het aantal startersleningen dat met dit krediet en aangepaste voorwaarden verstrekt kunnen worden de komende jaren.

Beoogd resultaat

Starters aantrekken en behouden door de koop van een eerste huis mogelijk te maken door een extra lening bovenop de hypotheek aan te bieden.

Argumenten

1.1 De Starterslening is erg succesvol: het budget is op

De Starterslening zit in een revolverend fonds, dat wil zeggen dat we onze inleg ook weer terugkrijgen, inclusief rente. De terugbetalingen van aflossingen zijn niet voldoende om te kunnen voldoen aan de grote hoeveelheid nieuwe aanvragen voor Startersleningen. De eerste drie jaar hoeft er namelijk geen aflossingen en rente betaalt te worden en de looptijd van de leningen bedraagt dertig jaar. Om Startersleningen te kunnen verstrekken aan iedereen die er gebruik van wil maken, is een nieuwe inleg van de gemeente nodig.

1.2 Het voorstel past bij de beleidsdoelstellingen: het behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen

De hoofddoelstelling uit de Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 is het versterken van onze vitale kernen doordat iedereen beschikt over een prettige en passende woning, woon- en leefomgeving. Om dit te bereiken bouwen we 4.000 woningen tot en met 2040. We zetten hierbij onder andere in op doorstroming zodat senioren naar een geschikte woning kunnen toe verhuizen en deze woningen vrijkomen voor starters en andere doorstromers. Ook bouwen we betaalbare woningen, zodat we ook door nieuwbouw starters behouden en aantrekken in onze gemeente. In de Update van de Woonvisie dat op 30 september 2025 door u is vastgesteld komt naar voren dat voorzieningen, zeker in de kleinste kernen, onder grote druk komen te staan als we uitgaan van de prognose. Dit heeft de maken met een afname van het aandeel jongeren en gezinnen die gebruik maken van deze voorzieningen. Het bouwen van meer woningen (4.000 tot 2040) draagt juist bij aan een meer evenwichtige huishoudensverdeling doordat we zien dat in deze situatie meer jongeren en jonge gezinnen in de Krimpenerwaard blijven en komen wonen. Er is dan geen sprake van een afname, maar juist in een plus in de huishoudensontwikkeling van deze doelgroep. Dit is precies de doelgroep die op dit moment vaak gebruik maakt van de starterslening om een eerste woning te kunnen kopen.

1.3 De voortzetting van de Starterslening past bij de vastgestelde Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028

In de Woonvisie is als actiepunt opgenomen om instrumenten in te zetten om starters op de woningmarkt te helpen. Eén van deze instrumenten is de Starterslening.

1.4 We lenen het krediet van € 7.000.000 in vier tranches, zodat we de lasten spreiden

Het krediet moet geleend worden bij de BNG. Door het bedrag niet in één keer te lenen, maar in tranches van € 1.750.000, wordt het negatieve kasstroomeffect minder groot en biedt dit meer financiële ademruimte. Door de lening gefaseerd op te nemen, blijft de kasuitstroom in de eerste jaren beperkt. In eerste instantie zullen de tranches per 2 jaar zijn. Echter, als de trend zich voortzet met gemiddeld 130 leningen per jaar, zullen in het eerste jaar al 2 tranches van € 1.750.000 worden ingezet en dan volgen in 2027 en 2028 de volgende tranche. Dan blijven de benoemde voordelen gelden. De geleende tranches zullen in de tussentijdse rapportages worden vermeld.

1.5 Met het beschikbaar stellen van € 7.000.000 kunnen we waarschijnlijk een aantal jaar vooruit

Als we uitgaan van het gemiddeld aantal leningen per maand dat in 2025 is verstrekt (11 per maand, dus 130 per jaar), kunnen we op basis van dit krediet en de aflossingen en rente die binnenkomen (zie ook bijlage) in ieder geval 2,5 jaar vooruit. Als er minder lening aanvragen zijn kunnen we langer vooruit.



1.6 De gemeente loopt geen risico door het aanbieden van Startersleningen

De gemeente stelt geld beschikbaar aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De SVn beoordeelt, na goedkeuring van de gemeente, de aanvragen en toetst de kredietwaardigheid. Alle Startersleningen worden afgegeven met Nationale Hypotheek Garantie. De basis is dat alle leningen worden terugbetaald met aflossingen en rente. Er komt inmiddels gemiddeld jaarlijks 1,4 miljoen euro terug aan aflossingen en rente. Er zijn voor de gemeente verwaarloosbare risico's.

2.1 Door het maximaal leenbedrag te verlagen kunnen we meer starters helpen

Het budget, maar ook het maximaal leenbedrag, bepaalt hoeveel startersleningen de gemeente kan verstrekken. Bij alleen het krediet van € 7.000.000 (zonder binnenkomende aflossingen en rente die opnieuw ingezet worden), kan met het voormalige leenbedrag van € 45.000 155 leningen worden verstrekt. Door het leenbedrag te verlagen naar € 30.000, kan van hetzelfde budget 233 leningen worden verstrekt. Dit zijn er 78 meer. Makelaars en hypotheekadviseurs geven aan dat starters met een beetje extra geld al geholpen zijn.

2.2 We sluiten aan bij de betaalbaarheidsgrens van de Rijksoverheid

Het Rijk heeft besloten een lagere betaalbaarheidsgrens aan nieuwbouwwoningen te koppelen dan de NHG-grens, omdat zij de NHG-grens niet meer 'betaalbaar' vinden. De NHG-grens ligt in 2025 op € 450.000, terwijl de betaalbaarheidsgrens van het Rijk (prijsspeil 2025) op € 405.000 is vastgesteld. Bij nieuwbouwprojecten gaan we hier ook vanuit. Door bij de starterslening ook van de betaalbaarheidsgrens uit te gaan, komt er meer duidelijkheid naar ontwikkelaars en naar inwoners over wat wij betaalbaar vinden.

Kanttekeningen

1.1 Er kan niet bewezen worden dat starters niet in onze gemeente blijven of komen wonen als ze geen Starterslening kunnen krijgen

We weten dat er ontzettend veel gebruik werd gemaakt van de Starterslening. We kunnen echter niet bewijzen dat als we zouden stoppen met de Starterslening, deze starters dan uiteindelijk niet in de gemeente blijven of komen wonen. Makelaars en hypotheekadviseurs geven aan dat de kansen van starters op een woning echt aanzienlijk kleiner worden als zij geen Starterslening kunnen krijgen van de gemeente.

1.2 Door het krediet in tranches te lenen, wordt op termijn meer rente betaald

De totale looptijd van verplichtingen worden langer uitgesmeerd, waardoor op termijn meer rente wordt betaald. Echter, de spreiding van lasten is in het kader van liquiditeit van groot belang en dan biedt financiering in tranches meer voordelen dan nadelen. In de eerste twintig jaar zullen de rentelasten hoger zijn dan de rente-inkomsten. In de laatste tien jaar zal de gemeente geen rentelasten meer hebben, maar wel rente-inkomsten ontvangen vanuit de Starterslening. Hierdoor zullen de totale rente-inkomsten over de volledige looptijd uiteindelijk hoger zijn dan de rentelasten.

2.1 Mogelijk helpen we starters onvoldoende door het leenbedrag te verlagen

De prijzen van woningen worden steeds hoger. Het is de vraag of starters met € 30.000 voldoende geholpen zijn om hun eerste woning te kunnen kopen. Een inventarisatieronde bij makelaars en hypotheekadviseurs leert ons echter dat met alle kleine beetjes starters op deze woningmarkt geholpen zijn. Mocht in de praktijk blijken dat er echt veel minder startersleningen worden aangevraagd, kunnen we op een later moment het leenbedrag weer verhogen.

2.2 Er zijn minder woningen beschikbaar waarbij van een Starterslening gebruik gemaakt kan worden

Door de maximale koopsom/aanneemsom te verlagen van de NHG-grens (prijsspeil 2025 € 450.000) naar de betaalbaarheidsgrens die de Rijksoverheid stelt (prijsspeil 2025: € 405.000), sluiten we aanbod uit waarvan starters gebruik kunnen maken van de Starterslening. Mogelijk wordt er daardoor minder gebruik gemaakt van de starterslening. Aan de andere kant krijgen starters die een hypotheek van bijvoorbeeld € 430.000 kunnen



krijgen ook meer ruimte, omdat starters die maximaal € 400.000 kunnen lenen, met de starterslening niet die woning kunnen kopen die voor € 430.000 worden aangeboden. Daarnaast creëren we uniformiteit in wat wij als gemeente betaalbare woningen voor starters vinden.

Alternatieven

Er zijn een aantal alternatieven:

1. We stoppen met de Starterslening en laten het geld terugvloeien naar de gemeentekas.
Het voordeel is dat jaarlijks ongeveer 1,4 miljoen euro terug komt naar de gemeente. Dit budget kan voor andere doeleinden gebruikt worden. Nadelen zijn dat starters verminderde kansen hebben op de woningmarkt, dat het niet bijdraagt bij ons doel om jongeren en jonge gezinnen te behouden en aan te trekken voor een meer evenwichtige bevolkingsopbouw en het behouden van de vitaliteit van onze kernen, we verliezen een effectief middel om invloed uit te oefenen op de lokale woningmarkt en het levert mogelijk een negatief imago: gemeente wil de doelgroep starters niet meer helpen.
2. Beperkt doorgaan met de Starterslening – enkel met het geld wat terugkomt vanuit aflossingen en rentebetalingen. Het bedrag bij optie 1 zou terugvloeien naar de gemeentekas, inzetten voor het uitgeven van nieuwe leningen. Het voordeel is dat er op kleine schaal toch nog starters geholpen kunnen worden en het geen financiële druk geeft bij de gemeente. Grote nadelen zijn dat het een loterij wordt voor starters, want ieder jaar geldt: budget op is op.

Financiën

De gemeente staat de komende jaren voor een aanzienlijke financiële opgave. In het licht van de zogenoemde 'ravijnjaren', waarin de algemene uitkering uit het gemeentefonds significant afneemt, is een voorzichtig financieel beleid essentieel. Het behouden van voldoende liquiditeit en het gespreid opnemen van toekomstige lasten is in deze context van groot belang.

Voor de financiering van startersleningen wordt voorgesteld een lening van in totaal € 7.000.000,- aan te gaan, verdeeld in vier tranches van elk € 1.750.000,-. Als het aantal verstrekte startersleningen net zo hoog is als in 2025, zullen naar verwachting 2 tranches in 2026 nodig zijn. Aangezien ook binnengekomen aflossingen en rente wordt meegenomen in de bestedingsruimte aan nieuwe leningen, zal naar de verwachting de 3^e tranche in 2027 worden opgenomen en de 4^e tranche in 2028. We kunnen, op basis van de inschatting aan rente en aflossingen en het gemiddeld aantal leningen dat in 2025 binnen kwam, tot halverwege 2028 vooruit.

Door de lening gefaseerd aan te trekken, wordt de kasuitstroom in de eerste jaren beperkt. Dit biedt de gemeente de mogelijkheid om binnen de beschikbare financiële kaders te blijven investeren en tegelijkertijd te voldoen aan haar verplichtingen. Deze gefaseerde aanpak sluit aan bij het streven naar risicospreiding en het behouden van een robuuste begrotingspositie. Dit geldt dus ook als er in een jaar 2 tranches in een jaar zijn. Het is gunstiger om in één jaar 2 keer € 1.750.000 te lenen dan in één keer € 3.500.000 bijvoorbeeld.

Tegenover deze voordelen staan enkele aandachtspunten. Door de gespreide opname van de lening en de verlengde looptijd nemen de totale rentelasten toe ten opzichte van directe opname van het volledige bedrag. Daarnaast zijn er beheerskosten verbonden aan de constructie, aangezien de leningen worden verstrekt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

De financiële doorrekening laat echter een positief saldo zien. De totale rentelasten en beheerskosten bedragen € 3.434.984, terwijl de rente-inkomsten uit de verstrekte startersleningen van € 5.144.320 bedragen. Dit resulteert in een positieve netto-opbrengst van € 1.709.336.

De beheerskosten bestaan uit een jaarlijkse bijdrage van € 5.000,- en een opslag van 0,59% over het rekening-courant saldo.

Juridische zaken

De Verordening is op kleine onderdelen aangepast naar de modelverordening van SVn en geldt als basis van alle regels en voorwaarden om voor een Starterslening in aanmerkt te komen.

**Participatie en extern overleg**

Voorafgaand aan dit raadsvoorstel zijn makelaars en hypotheekadviseurs bevestigd op nut en noodzaak van de starterslening. Op het moment dat de raad akkoord is met het voorstel, zullen zij ook weer geïnformeerd worden dat er weer budget beschikbaar is.

Vervolgtraject en uitvoering

Planning: na besluit van de gemeenteraad, wordt het krediet (in termijnen) in de rekening-courant van SVn gestort. Ook wordt de nieuwe Verordening Starterslening Krimpenerwaard 2026 gepubliceerd. Tot slot worden de makelaars en hypotheekverstrekkers geïnformeerd.

Doorlooptijd: in de periode van 17 december (dag na besluitvorming) tot aan het kerstreces worden bovenstaande actiepunten uitgevoerd.

Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.

Niet van toepassing

Bijlagen

- Verordening Starterslening Krimpenerwaard 2026
- Bijlage: berekeningen starterslening

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2025 inzake Starterslening

gelet op

Besluit:

1. Een krediet van € 7.000.000 ter beschikking te stellen ten behoeve van de voortzetting van de Starterslening in de Krimpenerwaard en hierop de begroting aan te passen.
2. De Verordening Starterslening Krimpenerwaard 2026 vast te stellen met handhaving van de NHG-grens als maximale koopsomgrens en met handhaving van het maximale leenbedrag van €45.000,- (A25-087).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 december 2025,

de griffier,

de voorzitter,

S. van Dijk

ir. J. Beenakker