

Memo Voortzetting Starterslening – Beantwoording van toezeggingen 4-11-2025

26-11-2025

Op 4 november 2025 is tijdens de Beeldvormende bijeenkomst het voorstel voor de voortzetting van de Starterslening Krimpenerwaard gepresenteerd. De aanwezige commissieleden stelden een aantal vragen waar niet direct antwoord op gegeven kon worden. Er is toegezegd deze vragen voor de Oordeelsvormende vergadering van 2 december te beantwoorden.

Het betreft de volgende toezeggingen:

1. Portefeuillehouder Van der Hek zegt, n.a.v. een vraag van de heer Belder, toe om ook voor het afgelopen jaar in kaart te brengen hoeveel aanvragers van de Starterslening een binding hebben met de Krimpenerwaard en op welke manier die binding er is (T25-047).
2. Portefeuillehouder Van der Hek zegt, n.a.v. een vraag van de heer Belder over de koopsom, toe om uit te zoeken hoe vaak er een Starterslening is verstrekt tussen betaalbaarheidsgrens en de NHG-grens (T25-048).
3. Portefeuillehouder Van der Hek zegt, n.a.v. een vraag van mevrouw Glastra-Langeveld, toe om na te gaan of de duurzaamheidsverhoging ook met het hanteren van de betaalbaarheidsgrens mogelijk blijft (T25-049).
4. Portefeuillehouder Van der Hek zegt, n.a.v. een vraag van de heer Belder, toe om bij SVn na te gaan of getoetst kan worden of de aanvrager van een Starterslening diens maximale hypotheekbedrag benut (T25-050).
5. Portefeuillehouder Van der Hek zegt, n.a.v. een vraag van de heer Belder, toe om in kaart te brengen wat de lasten (uitgedrukt in euro's) van de Startersregeling precies zijn voor de gemeente (T25-051).
6. Portefeuillehouder Van der Hek zegt, n.a.v. een vraag van mevrouw Glastra-Langeveld, toe om bij SVn na te gaan hoe vaak de hertoetsing, die na drie jaar kan worden aangevraagd, ertoe leidt dat de Starterslening aflossingsvrij doorloopt (T25-052).

In dit document worden de gestelde vragen beantwoord. Hiermee worden bovenstaande toezeggingen afgedaan.

Toezegging 1 (T25-047)

Hoeveel aanvragers van de Starterslening hebben binding met Krimperwaard en op welke manier is die binding er?

Antwoord:

In 2025 (periode 1 januari tot en met 11 augustus) was bij 82% van de aanvragen de aanvrager en/of de partner op het moment van aanvragen woonachtig in de gemeente Krimpenerwaard.

18% van de aanvragen is dus gedaan door een huishouden die op het moment van aanvragen niet in onze gemeente woont. We kunnen niet achterhalen op welke manier zij binding hebben met onze gemeente. We zien wel dat binnen de aanvragen die gedaan zijn door huishoudens die nu niet woonachtig zijn in onze gemeente, ruim driekwart in een aangrenzende gemeente woont, in bijvoorbeeld gemeente Lopik, Krimpen aan den IJssel en Gouda. Deze starters kunnen binding hebben vanwege hun historie met school, werk of vrienden en familie die er (dichtbij) wonen. De overige aanvragers woonden in een straal van maximaal 35 kilometer van onze gemeente (Bergambacht als uitgangspunt genomen). Of deze aanvragers terugkeerders zijn, werkbinding hebben of hier gewoon graag willen wonen, kan niet achterhaald worden.

Toezegging 2 (T25-048)

Hoe vaak is een starterslening verstrekt tussen de betaalbaarheidsgrens en de NHG-grens?

Antwoord:

In 2025 was de betaalbaarheidsgrens € 405.000 en de NHG-grens zonder het meefinancieren van duurzaamheidsmaatregelen € 450.000. Van de aanvragen die in 2025 gedaan zijn (periode 1 januari tot en met 11 augustus) had bijna 11% (8 van de 74 aanvragen) van de woningen een koopsom (bij bestaande bouw) of aanneemsom (bij nieuwbouw) van meer dan € 405.000. Dat betekent dat 89% van de aanvragers ook met de betaalbaarheidsgrens uit de voeten konden in 2025.

In 2026 wordt de betaalbaarheidsgrens van het Rijk € 420.000. Als we dat afzetten tegen de koop- en aanneemsommen in 2025, zouden slechts 6 aanvragers niet in aanmerking komen.

Er is ook nog gekeken naar de meerwerk- en verbeterkosten. Er mag meerwerk (bij nieuwbouw) of verbeterkosten (bij bestaande bouw) meegefinancierd worden in de starterslening. Het opgegeven meerwerk- of verbeterwerk mag het totaalbedrag niet hoger maken dan de maximale koop- of aanneemsom uit de verordening. Dus bij bestaande woning met een koopsom van € 440.000, mag niet meer dan € 10.000 euro aan verbeterkosten worden opgegeven (de NHG-grens uit 2025). Nog steeds krijgt iemand maximaal het maximale leenbedrag (in 2025 € 45.000). Als we dan kijken naar de koop- en aanneemsommen en verbeterkosten/meerwerk samen, zouden 3 aanvragers in 2025 de financiering anders hebben moeten regelen omdat zij dan over de betaalbaarheidsgrens van €405.000 heen gaan.

Tot slot is het goed om te weten wat de gemiddelde koop- of aanneemsom was bij het aanvragen van de Starterslening. In 2025 (periode 1 januari tot en met 11 augustus) was de gemiddelde koop- of aanneemsom € 343.755. De gemiddelde koop- of aanneemsom bij de aanvraag van een starterslening ligt in 2025 dus ruim € 60.000 lager dan de betaalbaarheidsgrens van het Rijk en € 106.000 lager dan de NHG-grens.

Toezegging 3 (T25-049)

Blijft de duurzaamheidsverhoging ook mogelijk bij het hanteren van de betaalbaarheidsgrens van het Rijk?

Antwoord:

Het is ook bij verlaging van de maximale koopsom van de NHG-grens naar de betaalbaarheidsgrens mogelijk om de duurzaamheidsverhoging, in de verordening het energiebespaarbudget genoemd, toe te passen. Dit betekent dat er een bouwdepot tot maximaal 106% van de woningwaarde voor financiering van erkende energiebesparende maatregelen van de woning meegefinancierd kan worden. Dit is ook wenselijk, omdat starters ook regelmatig oudere woningen kopen.

In 2025 is de betaalbaarheidsgrens € 405.000. Dan zou met het energiebespaarbudget de maximale koopsom € 429.300 mogen zijn. In 2026 wordt de betaalbaarheidsgrens van het Rijk weer verhoogd, naar € 420.000. Dat betekent dat de maximale koopsom € 445.200 (6% meer dan betaalbaarheidsgrens) mag zijn wanneer er een bouwdepot met energiebesparende maatregelen meegefinancierd wordt.

Toezegging 4 (T25-050)

Kan bij SVn nagegaan worden of de aanvrager van een Starterslening diens maximale hypotheek wordt benut?

Antwoord:

SVn beoordeelt de aanvraag van een Starterslening uitvoerig. SVn kijkt hierbij ook wat een starter via de reguliere hypotheek mag lenen. Is er binnen de reguliere hypotheek meer ruimte, dan zal dit leiden tot het verlagen van de te verstrekken Starterslening. De Starterslening is namelijk een aanvulling op hetgeen wat maximaal geleend mag worden bij de eerste hypotheek.

Toezegging 5 (T25-051)

Kunnen de lasten (uitgedrukt in euro's) van de Starterslening voor de gemeente in kaart gebracht worden?

Antwoord:

De startersleningen die in de periode 2017 tot en met derde kwartaal 2025 zijn verstrekt, heeft de gemeente in totaal € 669.690 aan renteopbrengsten opgeleverd. Dit betreft de maandelijkse en jaarlijkse rentebetalingen van starters die via SVn een lening hebben afgesloten.

Daarnaast heeft de gemeente sinds 2017 in totaal € 7.500.000 in de rekening-courant bij SVn gestort om de regeling mogelijk te maken. Over dit uitstaande saldo is € 84.830 aan rente ontvangen. Samen leveren de renteopbrengsten uit startersleningen en rekening-courant dus € 754.520 op.

Daartegenover staan de rentelasten, die in deze periode uitkomen op €791.348. Dit zijn de kosten die de gemeente maakt voor de financiering van het geld dat in de regeling is gestopt.

Daarnaast brengt SVn jaarlijks beheerskosten in rekening: een vast bedrag van € 5.000 per jaar, vermeerderd met 0,059% over het uitstaande rekening-courantsaldo. Voor de gehele periode komt dit neer op € 251.534.

Wanneer alle opbrengsten en kosten worden samengevat, ontstaat het volgende beeld:

- Totaal aan renteopbrengsten: € 754.520
- Totaal aan rentelasten: € 791.348
- Totaal aan beheerskosten: € 251.534

Het uiteindelijke nettoresultaat over de periode 2017 tot en met Q3 2025 bedraagt daarmee € 288.362. Met andere woorden: de Starterslening heeft de gemeente per saldo € 288.362 gekost in deze periode.

Bij de Starterslening geldt dat in de eerste twintig jaar de rentelasten hoger zijn dan de rentebaten. In de laatste tien jaar heeft de gemeente geen rentelasten meer, maar ontvangt zij wél rentebaten. Hierdoor zullen de totale rente-inkomsten over de volledige looptijd uiteindelijk hoger uitvallen dan de rentelasten.

Toezegging 6 (T25-052)

Kan bij SVn nagegaan worden hoe vaak de hertoetsing, die na drie jaar kan worden aangevraagd, ertoe leidt dat de Starterslening aflossingsvrij doorloopt?

Antwoord:

De hertoets is een service die SVn aanbiedt, wanneer de klanten verwachten de maandelijkse lasten niet te kunnen dragen. Drie maanden voordat de klant zal gaan beginnen met het betalen van rente en aflossing, ontvangen zij van SVn een uitnodiging voor de hertoets. Zij kunnen dan zelf via het portaal van SVn een toets doen om te kijken of het de moeite waard is om de hertoets officieel aan te vragen. Als zij daadwerkelijk een hertoets willen doen, kunnen zij dit aanvragen bij SVn. Hier zijn kosten aan verbonden (€ 150,-).

In Krimpenerwaard zijn er 133 leningen met een looptijd van meer dan 3 jaar. Er hebben 5 hertoetsen plaatsgevonden met een aflosvrij resultaat. Dat is 3,76%. Dit is het aantal leningen waarbij de hertoets tot een aflosvrij resultaat hebben geleid, dus niet totaal aantal aanvragen voor de hertoets. SVn geeft aan dit aantal niet veel hoger zal liggen. Het komt voor dat aflosvrije leningen wel (gedeeltelijk) rente betalen. Als we kijken naar het totaal aantal Startersleningen dat de SVn in het hele land heeft verstrekt, zien we het percentage leningen waarbij een hertoets een aflosvrij resultaat heeft gehad ongeveer gelijk ligt met 3,23%.