
Onderwerp	Aanvullend budget starterslening
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters
Datum raadsvergadering	22 september 2026
Aantal bijlagen	0

Samenvatting

Er is nog steeds een grote behoefte aan betaalbare koopwoningen voor koopstarters. Met een starterslening krijgen koopstarters meer hypotheekbudget. Deze extra bestedingsruimte maakt het voor hen wel mogelijk om een woning te kopen. Dat hier behoefte aan is, blijkt uit het tempo waarmee het huidige budget is gebruikt. De vooraf gereserveerde € 800.000 en de daarna volgende aanvulling voor eenzelfde bedrag, is in iets meer dan 1,5 jaar grotendeels gebruikt. Het voorstel is dan ook om nogmaals € 800.000 beschikbaar te stellen voor startersleningen.

Aanleiding

Op 14 mei 2024 stelde u de [Verordening Starterslening gemeente Heusden 2024 vast](#). Deze is op 23 september 2025 gewijzigd, door vaststelling van de [1e Wijziging Verordening Starterslening gemeente Heusden 2024](#) (hierna: Verordening). Het budget voor startersleningen was destijds bijna volledig gebruikt en daarom is [het budget verhoogd](#) met een bedrag van € 800.000. Dit voorstel gaat over het nogmaals beschikbaar stellen van aanvullend budget voor startersleningen.

Feitelijke informatie

Voorgeschiedenis

Sinds 18 mei 2024 kunnen starters aanspraak maken op een starterslening. Deze lening is maximaal € 30.000 en de woning mag niet meer kosten dan € 420.000 (prijspeil 2026). Bij de vaststelling van de oorspronkelijke Verordening is uitgegaan van gemiddeld acht leningen per jaar, waarvoor er jaarlijks gemiddeld € 200.000 nodig zou zijn, met een totaalbudget van € 800.000. Op 4 december 2024 hebben we met een [raadsinformatiebrief](#) de stand van zaken met u gedeeld. Dit was omdat het aantal aanvragen na zes maanden hoger lag dan verwacht (veertien aanvragen). Dit aantal is daarna nog meer toegenomen. Om deze reden hebben we u op 25 juni 2025 geïnformeerd met een tweede [raadsinformatiebrief](#). In september 2025 heeft u [besloten](#) het budget aan te vullen met een bedrag van € 800.000.

Op dit moment zijn er 36 uitstaande leningen met een totale openstaande restschuld van € 996.426. Tevens is er voor 10 leningen budget gereserveerd met een totale waarde van € 300.000. Hiermee komt het einde van het budget steeds meer in zicht. Het huidige budget biedt nog ruimte aan circa 10 nieuwe leningen.

Kaders (beleid en wettelijk)

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland

Voor de uitvoering van startersleningen van gemeenten is het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland, ook bekend als SVn, opgericht. SVn beheert in opdracht van gemeenten fondsen zoals het Fonds Startersleningen. Ook de uitvoering van de starterslening, zoals het controleren van aangeleverde stukken van de aanvrager, het verstrekken van de lening en het innen van de aflossingen ligt bij het SVn. Hiervoor is een overeenkomst gesloten met het SVn. Het SVn brengt een beheersvergoeding in rekening voor het verstrekken van de leningen. Dit bestaat uit een vaste en variabele vergoeding, waarbij de variabele vergoeding gerelateerd is aan de hoogte van de uitstaande leningen.

Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

Op 9 maart 2023 hebben we de regionale Woondeal Noordoost-Brabant ondertekend. In deze Woondeal staan afspraken over het bouwen van betaalbare huur- en koopwoningen. Bij nieuwbouwlocaties moet minimaal twee derde (67%) van de woningen worden gerealiseerd in het betaalbare huur- en koopsegment. Hiervan moet minimaal 30% sociale huur zijn. Betaalbare koop is door het Rijk gedefinieerd als woningen met een maximale koopsom van € 420.000 (prijspeil 2026).

Woonvisie tHuis in Heusden, samen wonen, samen zorgen

Een van de doelgroepen in onze gemeentelijke [woonzorgvisie](#) is starters. Starters zijn vaak aangewezen op betaalbare woningen. In de woonzorgvisie is dan ook 2/3 van de nieuwbouw gereserveerd voor betaalbare huur- en koopwoningen. Daarvan is 10% goedkope koop. Als starters een woning willen kopen en onvoldoende hypotheek kunnen krijgen, zijn zij aangewezen op eigen geld of geleend/geschonken geld door ouders. Met een starterslening kan de gemeente bijdragen aan de financiële bestedingsruimte, waarmee een eerste koopwoning meer bereikbaar wordt.

Overige informatie

In de Verordening is de maximale koopsom van een starterswoning bepaald op de betaalbaarheidsgrens die het Rijk jaarlijks vaststelt. Deze betaalbaarheidsgrens is de afgelopen jaren gestegen. In 2023 was deze grens nog € 355.000, in 2024 € 390.000, in 2025 € 405.000 en in 2026 € 420.000. Voor 2027 is de grens € 435.000.

Momenteel zijn er 36 leningen gestart en is er voor 10 leningen budget gereserveerd. Het huidige budget biedt nog ruimte voor circa 10 nieuwe aanvragen.

In diverse nieuwbouwprojecten die op komst zijn in onze gemeente, worden woningen aangeboden die vallen onder de begrippen goedkope en betaalbare koopwoning. De verwachting is dan ook dat er meer startersleningen worden aangevraagd.

Afweging

Gezien het toenemend aantal aanvragen afgelopen jaar, is het budget voor de startersleningen bijna verbruikt. Door het beschikbaar stellen van aanvullend budget blijft de gemeente in staat om nieuwe startersleningen uit te geven. Dit helpt starters met het kopen van hun eerste woning in de gemeente. Als er geen budget meer beschikbaar wordt gesteld, kunnen er op enig moment geen startersleningen meer worden versterkt. Zoals ook in de woonzorgvisie is opgenomen, vraagt de positie van jongeren en starters om extra aandacht. Met een starterslening worden betaalbare koopwoningen meer bereikbaar voor deze doelgroep. In nieuwbouwplannen is afgelopen jaren gestuurd op het bouwen van betaalbare- en goedkope koopwoningen. In combinatie met de starterslening, vergroten we de kans voor starters om een eerste woning te kopen. De verwachting is dat er vóór het einde van het jaar nog woningen binnen de betaalbaarheidscategorie in de verkoop gaan. Om de starters voldoende kansen te geven, is het wenselijk om ook voldoende budget beschikbaar te stellen om startersleningen toe te kennen. In de praktijk blijkt overigens dat de startersleningen niet alleen worden aangevraagd voor de koop van een nieuwbouwwoning. Ook worden veel leningen aangevraagd om de aankoop van een bestaande woning mogelijk te maken.

Wij stellen daarom voor om aanvullend € 800.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen op basis van de Verordening en dit te storten in het fonds van SVn. Met dit bedrag kunnen circa 26 extra startersleningen worden verstrekt. Gezien het aantal verstrekte leningen tot nu toe en het nog beschikbare bedrag binnen het huidige budget, kunnen er in totaal dan nog circa 36 nieuwe leningen worden verstrekt. Op basis van de huidige beschikbare gegevens zou dit voldoende moeten zijn voor het komende jaar.

Inzet van middelen

De gevolgen van het aanvullende budget zijn voor de eerste drie jaar rentelasten en de beheersvergoeding. De eerste drie jaar zijn er geen renteopbrengsten omdat de startersleningen voor de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij zijn. De beheersvergoeding bedraagt, uitgaande van €

800.000 aan verstrekte leningen, circa € 4.880 per jaar. Op basis van de huidige omslagrente van 0,95% en een uitgezet bedrag van € 800.000 zijn de rentelasten circa € 7.600 per jaar.

Deze kosten zijn, onder voorbehoud van uw instemming met dit voorstel, verwerkt in de ontwerpbegroting 2027, die op 3 november ter besluitvorming aan u voor zal liggen. Mocht u niet instemmen met dit voorstel, dan zal de begroting 2027 daarvoor worden gewijzigd.

Risico's

- Als er na verkoop van een woning een restschuld is, wordt deze afgedekt door de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden. De hypotheeknemer moet te goeder trouw hebben gehandeld en er alles aan hebben gedaan om de restschuld te beperken. Het kan gebeuren dat een woning, die met een starterslening is gekocht, met een restschuld wordt verkocht. Dan bestaat de mogelijkheid dat de starterslening niet of niet volledig wordt terugbetaald. Dit is het geval wanneer er niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor de kwijtschelding van de schuld door NHG. Dit risico is niet nieuw. Het is er immers ook bij de huidige starterslening. De grootte van het risico en de kans dat het risico zich voordoet nemen wel toe door het uitgeven van nieuwe startersleningen.
- Als er veel nieuwbouwwoningen binnen de betaalbaarheidscategorie in de verkoop gaan en er veel startersleningen worden aangevraagd, kan het zijn dat het aanvullende budget ook snel op gaat. Nieuwe aanvragen kunnen dan niet meer in behandeling genomen worden.

Procedure / vervolgstappen

Wij maken uw besluit bekend op onze gemeentelijke website en informatiepagina in het Weekblad Heusden. Wanneer er aanleiding is voor verdere aanvullingen, dan zullen we die, afhankelijk van de aard daarvan ter informatie met u delen of ter vaststelling aan u voorleggen.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

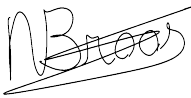
Bijlage(n): ----

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 22 september 2026;
gezien het voorstel van het college van 18 augustus 2026;
gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- een aanvullend budget van € 800.000 beschikbaar te stellen om startersleningen te kunnen blijven verstrekken.
- de lasten die hieruit voortvloeien à € 4.880 te verwerken in het begrotingssaldo vanaf 2027.

de griffier,



mr. N.M.H.C. Pot-Broos

de voorzitter,



drs. W. van Hees