

Beantwoording van de technische vragen inzake de starterslening, gesteld door DMP Heusden. **Informatievergadering Ruimte en Duurzaamheid van 09-09-2026**

1. De maximale koopprijs waarvoor een starterslening kan worden ingezet stijgt van €335.000 in 2023 naar €435.000 in 2027, terwijl de maximale starterslening €30.000 blijft. Heeft het college onderzocht of die €30.000 nog voldoende aansluit bij het gemiddelde financieringstekort van starters? En zo nee, is het college bereid dit te onderzoeken?

Hier hebben we inderdaad naar gekeken. Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat in het tweede kwartaal van 2026 koopstarters gemiddeld € 407.000 betaalden voor een woning. Dat is 2,8% meer dan 1 jaar geleden, toen ze nog € 395.000 betaalden. Uit gegevens van De Hypotheker blijkt dat het gemiddelde hypotheekbedrag bij starters in de eerste vier maanden van 2026 rond € 347.899 euro lag. Dit betekent een verschil van circa € 60.000,- ten opzichte van het gemiddelde aankoopbedrag. Met het steuntje in de rug van een starterslening van € 30.000,- wordt de helft van het gemiddelde verschil ingevuld. Dat lijkt ons alleszins redelijk. Kopers zijn voor de andere helft aangewezen op bijvoorbeeld spaargeld of een schenking.

2. Hoeveel aanvragen zijn er sinds de start van de regeling geweest? Hoeveel daarvan zijn er afgewezen? En wat waren de belangrijkste redenen voor een afwijzing?

Sinds de start van de regeling zijn er bij de gemeente Heusden 73 aanvragen ingediend. Momenteel zijn er 47 lopende leningen en is er een reservering voor 6 leningen. Door de gemeente zijn 2 aanvragen afgewezen. Bij de een omdat de koopsom van de woning hoger was dan het gestelde maximumbedrag, bij de ander omdat de gekochte woning niet in Heusden lag. Sommige aanvragen zijn niet voortgezet, omdat opgevraagde informatie niet is aangeleverd. Een aantal aanvragen is uiteindelijk niet ingediend bij het SVn (redenen niet bekend) en een aantal (8) is bij het SVn beëindigd. De reden van beëindiging bij het SVn wordt niet standaard door hen gedeeld. Het ligt voor de hand dat reden van beëindiging voorkomt uit de nog aanwezige leencapaciteit bij de aanvrager of de omstandigheden dusdanig zijn dat het niet passend binnen de normen is om de starterslening te verstrekken. SVn toets hier namelijk op.

3. Welke bedragen verwacht het college de komende jaren aan aflossingen terug te ontvangen en in hoeverre kunnen deze middelen opnieuw worden ingezet voor nieuwe startersleningen? Is het uitgangspunt dat de gemeente jaarlijks opnieuw €800.000 moet bijstorten, of kan het fonds zich op termijn zelf grotendeels herfinancieren?

Aflossingen vloeien terug naar het fonds en kunnen dus weer gebruikt worden voor de uitgifte van nieuwe leningen. De starterslening moet in dertig jaar worden afgelost

(annuïtair, per maand) of in zijn geheel bij verkoop van de woning. De lening kan op elk moment boetevrij worden afgelost. Inmiddels zijn twee leningen, afgesloten in 2024 en 2025, in zijn geheel afgelost.

4. We hebben eerder €800.000 beschikbaar gesteld en dat geld is veel sneller opgebruikt dan verwacht. Waarom denkt het college dat opnieuw €800.000 voldoende is, en op basis van welke prognose is dat bedrag bepaald?

Sinds de start van de regeling in 2024 is een budget toegekend van € 1.600.000,- (2 keer € 800.000). Dit bedrag is in ruim 2 jaar vrijwel geheel verbruikt. Op basis van deze ervaring wordt verwacht dat het opnieuw toekennen van een bedrag van € 800.000,- ruimte geeft voor ongeveer 1 jaar. Of dit haalbaar is, is mede afhankelijk van de start van de nieuwbouw van betaalbare woningen.

Het college heeft bewust gekozen voor een aanvulling van € 800.000. Hiermee kan de regeling worden voortgezet, terwijl tegelijkertijd zorgvuldig wordt omgegaan met gemeentelijke middelen. Het college vindt het belangrijk om regie te houden en de ontwikkeling van de vraag naar startersleningen en de woningmarkt periodiek te blijven volgen. Op basis van die inzichten kan op een later moment opnieuw worden bekeken of aanvullende maatregelen of extra budget nodig zijn.

Daarbij is van belang dat de starterslening één van de instrumenten is waarmee de gemeente starters ondersteunt. Het college zet daarnaast ook in op het realiseren van meer betaalbare woningen en het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.