

Raadsvoorstel

Onderwerp : Budget starterslening gemeente Aalten 2025
Portefeuillehouder : T.M.M. (Ted) Kok
Thema Raadsprogramma : Leefomgeving en Wonen

Global Goals

Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



Beslispunten

De raad wordt voorgesteld om:

1. een aanvullend budget van € 925.000,- beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen via het SVn;
2. de financiële consequenties mee te nemen in de najaarsnota.

Waarom dit besluit nemen

In de gemeente Aalten kunnen starters die een woning willen kopen gebruik maken van de starterslening die de gemeente aanbiedt met behulp van het SVn. De verordening starterslening gemeente Aalten is voor het eerst vastgesteld in 2021. In 2025 is de verordening opnieuw vastgesteld met een maximale koopsom voor een starterswoning van € 290.000,- (prijspeil 2025) met de afspraak dat deze jaarlijks wordt geïndexeerd. In de eerste helft van 2025 zijn er acht nieuwe leningen verstrekt. Om de komende jaren leningen te kunnen blijven verstrekken moet aanvullend budget beschikbaar worden gesteld.

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Dit jaar heeft de Raad de Verordening Starterslening gemeente Aalten 2025 vastgesteld. Met deze vaststelling is de maximale koopsom van een starterswoning verhoogd naar € 290.000,- (prijspeil 2025) met de afspraak dat deze jaarlijks per 1 januari wordt geïndexeerd. Het maximaal te lenen bedrag is gesteld op 10% van de maximale koopsom.

Door het aanvragen van een starterslening kan men nu maximaal €29.000,- (prijspeil 2025) extra lenen boven op de hypotheek. De eerste drie jaar ben je als starter geen rente en aflossing verschuldigd. Daarna wordt gekeken of je inkomen is gegroeid en of je kunt starten met terugbetalen. De looptijd van de Starterslening is 30 jaar.

De maximale koop/ aanneemsom van een woning voor een starterslening is nu vastgezet op € 290.000,- (prijspeil 2025). Om de starter optimaal te kunnen blijven helpen wordt deze maximale koopsom jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De starterslening betreft een revolverend fonds. Dat wil zeggen dat rente en aflossing terugkomt naar de gemeente en opnieuw wordt ingezet voor toekomstige starters.

Argumenten

1.1 Meer aanvragen starterslening door verhogen maximale koopsom

Het verhogen van de maximale koopsom van een woning voor de aanvraag van de starterslening en de jaarlijkse indexatie maakt dat er voor starters meer mogelijkheden zijn om te kopen.

De vraag naar een starterslening zal hierdoor de komende jaren blijven.

We hebben vanaf de start in 2021 tot juli 2025 32 starters kunnen helpen. Waarvan acht in het eerste half jaar van 2025. En de vraag blijft. Door aanvullend budget beschikbaar te stellen kunnen we starters blijven helpen. Uitgaande van de belangstelling die er voor de starterslening is, gaan we voor het extra budget uit van circa 14 aanvragen per jaar. Uitgaand van een maximaal te lenen bedrag van € 33.000,--* kunnen we met een aanvullend budget van € 925.000,-- 28 starters helpen.

*Sinds 2025 is het maximaal te lenen bedrag afhankelijk van de indexatie. In deze berekening rekenen we met een maximaal te lenen bedrag van € 33.000.

1.2 De bereikbaarheid van een eerste eigen woning voor starters blijft afhankelijk van de markt.

Als gemeente Aalten sturen we er bij nieuwbouwplannen op dat er betaalbare woningen voor starters moeten worden gebouwd. De koopsom van de goedkope koop voor starters is € 260.000,- (prijspeil 2025). Dit maakt dat er bij toekomstige nieuwbouw meer starters gebruik kunnen maken van de starterslening.

2.1 De gemeenteraad heeft het budgetrecht én moet aanvullend budget van € 925.000 beschikbaar stellen

Het college kan beleidsvoornemens maken, maar kan zelf geen nieuw budget vaststellen zonder toestemming van de raad. De gemeenteraad wordt gevraagd dit bedrag beschikbaar te stellen via de najaarsnota.

Kanttekeningen

Als er geen aanvullend budget beschikbaar gesteld wordt stopt het verstrekken van de starters leningen.

Is er draagvlak voor dit besluit?

Het verhogen van de maximale koopsom van een woning voor de aanvraag van de starterslening en de jaarlijkse indexatie maakt dat er voor starters meer mogelijkheden zijn om te kopen. Ook sturen we er bij nieuwbouwplannen op dat er betaalbare woningen voor starters moeten worden gebouwd. De vraag naar een starterslening zal hierdoor de komende jaren blijven.

Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?

In 2021 is er een budget beschikbaar gesteld van € 500.000 voor het verstrekken van startersleningen waarbij door de provincie 50% werd medegefinancierd. Op basis van dit gegeven kon er met € 500.000 voor € 1.000.000 aan leningen worden verstrekt en 40 starters gebruik maken van deze regeling. De provincie is begin 2022 gestopt met de medefinanciering. Gelet op de beperkte belangstelling in 2021 en 2022 was het door de raad beschikbaar gestelde budget voldoende. Echter in 2023 werd er meer gebruik gemaakt van de starterslening waardoor er een aanvullend budget van € 750.000 nodig was en beschikbaar is gesteld.

Nu er meer aanvragen binnen komen is er een aanvullend budget nodig. De daaruit voortvloeiende rentelasten kunnen mogelijk worden gedekt binnen het huidige budget. Doordat het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) het bedrag van € 925.000 gebruikt om leningen te verstrekken aan starters ontvangt de gemeente ook weer rente-inkomsten. Bij de najaarsnota zal worden bekeken hoe de totale rentelasten van de gemeente zich in z'n totaliteit verhoudt tot de totale rente-inkomsten waarbij dit aanvullend budget met de daarbij

behorende financiële consequenties als onderdeel wordt meegenomen. Indien nodig zal er worden gerapporteerd.

Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd over dit besluit?

Over de hoogte van het budget wordt niet gecommuniceerd. In de communicatie met betrekking van de Starterslening staat dat deze verstrekt wordt als het budget toereikend is.

Wat gaat er gebeuren na dit besluit?

We monitoren de aanvragen startersleningen en de uitgegeven leningen. Dit gaat in samenwerking met het SVn. Als blijkt dat er meer budget nodig is maken we dit over aan de SVn.

Wat gaat er gebeuren?

Blijven monitoren aanvragen

Wie gaat het doen?

College

Wanneer?

Jaarlijks

Bijlagen

geen

Aalten, 29 juli 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester