

Beeldvormende raad	Oordeelsvormende raad	Besluitvormende raad	Voorstelnummer
n.v.t.	24 februari 2026	3 maart 2026	D.241540 Z.075097

Portefeuillehouder E.M. de Bas
Begrotingsprogramma 1 Wonen, werk en recreatie

Onderwerp **Aanvraag budget voor de starterslening**

Vorgesteld besluit

1. Voor de financiering van de starterslening €2.000.000 extra beschikbaar te stellen.

Samenvatting van het voorstel

We stellen voor om €2.000.000 extra beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen bij de Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVn). Op die manier zorgen we ervoor dat er voor de komende periode voldoende geld beschikbaar is om startersleningen te verstrekken.

1. Inleiding

Met een starterslening helpen we starters op de koopwoningmarkt om hun eerste woning te kopen. Op 10 juni 2025 pasten we de verordening Startersleningen aan om meer starters in staat te stellen een starterslening te krijgen. Daarbij verhoogden we de maximale koopprijs om in aanmerking te komen naar de NHG-grens. De maximale starterslening stelden we vast op 10% van de NHG-grens, met een maximum van 20% van de waarde van de woning. Op dat moment hadden we nog circa €1.250.000 beschikbaar om startersleningen te verstrekken. We zien nu dat de aanvragen voor een starterslening fors aantrekken. We kunnen geen leningen verstrekken als er geen budget beschikbaar is. Daarom stellen we u voor €2.000.000 extra beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen.

2. Doel / meetbaar effect

We willen ervoor zorgen dat starters die voor het eerst hun woning kopen in de gemeente Buren daarvoor een starterslening kunnen krijgen.

3. Wettelijke- en beleidskaders

De gemeenteraad stelde eerder de verordening startersleningen Buren 2025 vast. .
[Vergaderingen - Besluitvormende Raad - 10 juni 2025 - iBabs](#)

4. Argumenten

1.1. Startersleningen blijven noodzakelijk.

De gemiddelde waarde van koopwoningen in de gemeente blijft toenemen. Dat houdt in dat starters in veel gevallen onvoldoende kunnen lenen om een woning te kunnen kopen. Met de starterslening kunnen zij net wat meer lenen, waardoor meer woningen bereikbaar worden voor starters op de koopwoningmarkt.

1.2. Als we geen budget meer hebben om leningen te verstrekken kunnen we starters niet meer ondersteunen met de starterslening.

Op basis van de verordening startersleningen kunnen we geen startersleningen meer verstrekken als het budget op is. Dat houdt in dat we tijdig het budget voor de startersleningen moeten ophogen. Bij de vaststelling van de verordening startersleningen in 2021 stelde de raad €1.500.000 beschikbaar voor de uitgifte van startersleningen. In december 2025 Hadden we nog €1.178.500 beschikbaar. Er waren toen 11 leningen verstrekt. We zien nu echter een forse toename van de aanvragen. Op dit moment staat er

bij SVn ook voor €547.500 aan reserveringen klaar. Reserveringen zijn aangevraagd, maar nog niet verstrekte startersleningen. Een belangrijke reden voor deze toename betreft de opleveringen van het appartementencomplex Meribelle in Maurik. Op basis daarvan verwachten we dat het aantal aanvragen voor een starterslening ook bij de overige nieuwbouwprojecten in de gemeente zal toenemen, met als gevolg dat het huidige budget snel uitgeput raakt.

5. Kanttekeningen

1.1. We leggen beslag op financiële vaste activa

Het verstrekken van budget voor extra startersleningen leidt tot een aanvullend beslag op de financiële vaste activa van de gemeente. De middelen die gebruikt worden voor de startersleningen, worden voor langere tijd vastgezet en zijn gedurende de looptijd van de leningen niet vrij beschikbaar voor andere gemeentelijke uitgaven. Op termijn vloeien deze middelen uiteraard wel terug via rente- en aflossingsbetalingen. Daarnaast zorgen we dat we het beschikbare budget in delen overmaken naar onze rekening bij SVn. Dat doen we op basis van de aangevraagde leningen en het restant-budget bij SVn.

1.2. Mogelijk hebben we in de toekomst nog meer budget nodig

Vanaf 2021 zijn 11 leningen verstrekt voor een bedrag van €321.500. Hiervan zijn er twee inmiddels volledig terugbetaald. Op dit moment zijn er dertien reserveringen gedaan voor een bedrag van €547.500. Als deze reserveringen worden toegekend resteert nog een bedrag van €631.000 van het beschikbaar gestelde bedrag in 2021.

Het is heel goed mogelijk dat ook de €2.000.000 extra budget onvoldoende blijkt om alle aanvragen voor startersleningen te kunnen honoreren. In de lopende plannen sturen we op de toevoeging van een fors aantal betaalbare koopwoningen. Dat zorgt voor de toevoeging van woningen die de starters in de gemeente (al dan niet in combinatie met een starterslening) beter kunnen betalen. Hoeveel startersleningen aangevraagd worden is echter moeilijk te voorspellen. Als we zien dat het huidige budget onvoldoende is om alle startersleningen te honoreren, leggen we de raad een nieuw voorstel voor extra budget voor.

6. Financiële consequenties

De starterslening betreft een revolverend fonds. Dat houdt in dat het geld uitgeleend wordt aan de starters die deze lening krijgen. Omdat de hypotheek onder nationale Hypotheekgarantie (NHG) verstrekt worden, is het risico van niet terug betalen gering.

Aangezien wij de gelden in eerste instantie in rekening-courant zetten bij het SVn en later omzetten in leningen is er in financiële zin sprake van slechts een balans mutatie die niet doorwerkt in de reguliere exploitatie. Tegenover de verstrekte leningen komt namelijk een gelijk bedrag aan vorderingen op de leningnemers te staan. De startersleningen hebben daarmee geen invloed op de hoogte van onze eigen reserves. Wel is het zo dat onze kaspositie hierdoor vermindert en het (mogelijk) nodig wordt om termijn extra gelden hiervoor aan te trekken.

7. Juridische consequenties

Dit voorstel heeft geen juridische consequenties.

8. Participatie

We maakten voor dit voorstel geen gebruik van participatie.

9. Toekomstoriëntatie

In de toekomstoriëntatie wordt de positie van de jeugd als een belangrijk aandachtspunt benoemd. We willen jongeren die in de gemeente Buren willen blijven wonen ondersteunen. Dat doen we door meer starterswoningen toe te voegen. Als gevolg daarvan verwachten we dat de vraag naar startersleningen ook groot zal blijven.

10. Uitvoering

- Planning

Na het raadsbesluit, maken we het beschikbare budget over naar SVn. Dat doen we in delen, op basis van het aantal verwachte aanvragen per periode.

- Communicatie

Op basis van dit besluit kunnen we starters laten weten dat er voldoende budget beschikbaar is om startersleningen uit te verstrekken.

- Evaluatie

We monitoren de uitgifte van startersleningen door het jaar heen. Als op basis daarvan blijkt dat we extra budget nodig hebben, leggen we daarvoor een nieuw voorstel voor aan de raad.

11. Bijlagen

Bijlage 1: Raadsbesluit

Bijlage 2: Verordening starterslening gemeente Buren 2025

Burgemeester en wethouders van Buren,

H. Verhoef
secretaris

H.M. Ostendorp
burgemeester