

Raadsvergadering Papendrecht

Voorstel

Openbaar

Vergadering van 25 september 2025

Zaaknummer: 2025-0064467

Vaststellen derde wijziging van de Verordening Starterslening

Bevoegde portefeuillehouder: Arno Janssen

Gevraagd besluit

1. De derde wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Papendrecht vast te stellen.
2. Hiertoe € 1.000.000 te storten in het fonds Starterslening bij SVn.

Inhoud

Inleiding

Sinds januari 2022 verstrekt Papendrecht de starterslening aan inwoners die onvoldoende eigen vermogen hebben om hun eerste koopwoning volledig te financieren. De lening geeft starters net dat financiële zetje dat nodig is om de stap naar een eigen woning mogelijk te maken. SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) voert de lening uit namens de gemeente.

In maart 2024 verhoogde de gemeente het budget van € 1.000.000 naar € 1.500.000. Door het toenemende aantal aanvragen en de grote belangstelling onder jonge woningzoekenden raakte dit bedrag sneller uitgeput dan verwacht. Inmiddels is het budget volledig benut.

Om ook dit jaar aan de vraag te voldoen en inwoners toegang te blijven bieden tot de starterslening, willen we € 1.000.000 extra storten in het fonds Starterslening bij SVn. Met de extra storting van € 1.000.000 kunnen we minimaal 28 nieuwe leningen verstrekken, uitgaande van een maximaal leenbedrag van € 35.000 per starter.

Beoogd effect

Deze wijziging vergroot de kans voor koopstarters op de Papendrechtse woningmarkt om een woning te kopen. Daarmee versterken we de vitaliteit in ons dorp en dragen we bij aan een toekomstbestendig Papendrecht.

Argumenten

1.1 Flexibeler omgaan met plafond starterslening door verordening aan te passen.

De huidige Verordening Starterslening bevat nu nog een plafond van € 1.500.000. Met de voorgestelde storting wordt dit bedrag overschreden. Wij stellen daarom voor om de verordening zó aan te passen dat de raad wel het plafond kan blijven vaststellen, maar dat we geen vast bedrag meer in de verordening opnemen. Door het bedrag los te koppelen van de verordening, hoeven we bij toekomstige budgetbijstellingen niet telkens de verordening aan te passen. Daarnaast kan het college, wanneer het budget in de gemeenterekening Starterslening uitgeput raakt, geld overhevelen van andere SVn-gemeenterekeningen. Deze bevoegdheid ligt al bij het college, conform artikel 3, lid 4 van de Verordening Starterslening.

1.2 Het vaststellen van verordeningen is een raadsbevoegdheid.

We stellen voor de derde wijziging van de verordening Starterslening gemeente Papendrecht vast te stellen. Dit ligt in lijn met artikel 149 van de Gemeentewet, waarin de bevoegdheid tot het vaststellen

van verordeningen expliciet bij de raad is belegd.

2.1 Extra storting noodzakelijk door uitloop terugbetaling.

We stellen voor om het budget voor de starterslening te verhogen omdat de terugbetaling uit eerdere leningen pas vanaf 2026/2027 op gang komt. Starters die bijvoorbeeld in 2024 een lening afsloten, hoeven de eerste drie jaar geen rente en aflossing te betalen.

De starterslening functioneert als een revolverend fonds: aflossingen keren op termijn terug naar de gemeente en maken herinzet mogelijk. Maar door de lange looptijd van 30 jaar en de aflossingsvrije periode ontstaat vertraging. Op basis van aflossingen alleen voorzien we dat we in de komende jaren onvoldoende nieuwe leningen kunnen verstrekken.

Tot eind 2023 bood de gemeente Papendrecht ook de duurzaamheidslening aan, maar deze is beëindigd vanwege de invoering van de energiebesparingslening van het Rijk. Volgens cijfers van SVn ontvangen we in 2025 een totaalbedrag van € 263.171 aan aflossingen en rente vanuit de starterslening en duurzaamheidslening. In 2026 verwachten we een totaalbedrag van € 354.353 terug te ontvangen. Hoewel dit waardevolle inkomsten zijn, blijft het totaalbedrag onvoldoende om de verwachte vraag naar startersleningen op te vangen. Omdat starters die in 2024 een lening ontvangen pas vanaf 2027 beginnen met terugbetalen, ontstaat er tijdelijk een tekort. Om ook in 2025 en de jaren daarna startersleningen te kunnen blijven verstrekken, is daarom een extra storting bij SVn noodzakelijk.

2.2 De starterslening is populair in Papendrecht.

De startersleningen zijn een groot succes in Papendrecht. Het aantal toegekende leningen stijgt en in de meeste gevallen leidt dit tot een geslaagde aankoop en vestiging van jonge inwoners in Papendrecht. In 2022 verstrekten we 8 leningen, in 2023 18 leningen, en in 2024 nog eens 16. In totaal kregen 42 starters de kans op een eigen woning via deze lening. Om ook de komende jaren startersleningen te kunnen toekennen, stellen we een verhoging van het huidige budget voor. Met deze verhoging vergroten we het bereik van de lening en bieden we meer starters een eerlijke kans op de woningmarkt.

2.3 We blijven in lijn met de regio.

In Zwijndrecht is het totale budget van € 2.700.000 inmiddels uitgeput. Dordrecht verdubbelde het budget in 2024 tot € 6.000.000. Ook Hendrik-Ido-Ambacht voegde in 2024 € 350.000 toe aan het oorspronkelijke bedrag van € 700.000. Deze ontwikkelingen bevestigen dat de vraag naar startersleningen in de regio structureel blijft stijgen. Door het budget nu te verhogen, spelen we hier tijdig op in en voorkomen we dat jonge woningzoekers tussen wal en schip raken.

2.4 De vraag naar startersleningen blijft groeien.

Van nu tot 2030 verwacht de gemeente Papendrecht op basis van zogenoemde 'zachte plannen', projecten die zich nog in een vroege ontwikkelfase bevinden, jaarlijks circa 35 woningen onder de betaalbaarheidsgrens te realiseren. In 2025 bedraagt deze grens voor koopwoningen €405.000. De beoogde woningen zijn met name bedoeld voor starters en huishoudens met een middeninkomen. Naast deze verwachte nieuwbouwwoningen zullen in de komende jaren ook woningen uit de bestaande voorraad beschikbaar komen voor deze doelgroep. Om deze groep financieel te kunnen ondersteunen, is een verhoging van het beschikbare budget noodzakelijk.

Kanttekeningen

2.1 Risico op niet-terugbetaling blijft beperkt maar aanwezig

Het verstrekken van leningen brengt een beperkt risico met zich mee: sommige leningen worden mogelijk niet terugbetaald. We beperken dat risico door het strenge financiële toetsingskader van SVn, waarin we het inkomen en vermogen van de aanvrager nauwkeurig laten beoordelen. Daarnaast verstrekken we alle startersleningen met Nationale Hypotheekgarantie (NHG), wat het risico voor de gemeente verder afdekt. Tot nu toe kennen we binnen de gemeente geen gevallen van betalingsproblemen. Tot slot zijn er aan deze wijziging van de verordening geen inhoudelijk geen

kanttekeningen verbonden.

Financiën

De storting van € 1.000.000 aan SVn creëert een rekening-courantverhouding tussen de gemeente Papendrecht en SVn. Dit betekent dat het bedrag juridisch eigendom blijft van de gemeente en dat we het beschikbaar stellen binnen de financieringsconstructie van de starterslening. SVn gebruikt deze middelen uitsluitend om namens de gemeente leningen te verstrekken aan starters.

De storting leidt niet tot kosten in de exploitatie, omdat het een balansmutatie betreft. SVn brengt wel een beperkte beheervergoeding in rekening voor het uitvoeren van de regeling. Deze bedraagt 0,57% over de totale uitstaande schuldenrest van de verstrekte leningen en komt neer op ongeveer € 5.700 per jaar. Deze beheerkosten worden gedekt uit de reguliere budgetten.

Uitvoering

Na vaststelling publiceren we de gewijzigde verordening via www.overheid.nl en maken we het extra budget van € 1.000.000 over naar de rekening-courant van SVn.

Jaarlijks ontvangen we van SVn voortgangsrapportages om te beoordelen of de starterslening effectief is. Daarnaast evalueren we ook jaarlijks of de voorwaarden van de lening nog actueel zijn. Tot slot wordt de raad tijdens de P&C-cyclus geïnformeerd over de financiële voortgang en het aantal ingediende aanvragen.

Communicatie & participatie

We maken de verhoging van het budget bekend via de volgende kanalen:

- Nieuwsbericht in lokale krant
- Nieuwsbericht op website en aanpassing van de pagina Starterslening - Gemeente Papendrecht
- Berichten op onze sociale mediakanalen
- Directe communicatie aan lokale makelaars en hypotheekadviseurs

Duurzaamheid & ecologie

Niet van toepassing.

ICT

Niet van toepassing.

Link besluiten

Verordening Starterslening 2021-0139860

Technische wijziging starterslening 2023-0009867

Tijdelijk stopzetten Duurzaamheidslening 2023-0159093

Tweede wijziging verordening Starterslening 2023-0174215

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Bijlagen

-
1. Besluit Derde wijziging Verordening Starterslening gemeente Papendrecht.docx

Niet digitale bijlagen
