

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros
Zaakdossiernummer : ZK24.02794
Documentnummer : 2026.04988



Onderwerp : Raadsvoorstel over budget aanvullen voor "Starterslening gemeente Loon op Zand 2025".
Beleidsprogramma : 3.3 Wonen

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

In maart 2025 is de Verordening "Starterslening gemeente Loon op Zand 2025" vastgesteld. Toen is er een budget van € 265.000,- beschikbaar gesteld. Dit budget was in korte tijd geheel verstrekt. Hieruit bleek in elk geval dat er behoefte was aan deze regeling. Eind 2025 is het budget met € 500.000,- aangevuld. Dit budget was in maart 2026 geheel besteed. Deze extra lening blijkt een gewenste aanvulling voor de starter die in de gemeente Loon op Zand een woning wil kopen. Starters weten deze mogelijkheid goed te vinden. Bovendien zijn er voldoende woningen beschikbaar die in aanmerking komen voor deze regeling.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend budget van € 500.000,- voor de "Starterslening gemeente Loon op Zand 2025".

Beoogd effect

De Starterslening is bedoeld als steuntje in de rug voor starters in de gemeente Loon op Zand op de overspannen koopwoningmarkt.

Argumenten

1.1 *Er is behoefte aan de Starterslening*

Gezien de snelheid waarmee het eerder beschikbaar gestelde budget is aangevraagd en bestemd, kan de conclusie getrokken worden dat er behoefte is aan deze regeling. Bovendien weten starters de regeling goed te vinden en is de regeling begrijpelijk. Er zijn bijvoorbeeld geen aanvragen gedaan die niet voldeden aan het gestelde in de Verordening. Er zijn alleen afwijzingen geweest op het moment dat het budget niet meer toereikend was. Ook nadat het aanvraagformulier op de website dicht is gezet en er gecommuniceerd is dat het budget niet meer beschikbaar is, zijn er nog diverse aanvragen binnengekomen.

1.2 *Er zijn genoeg woningen beschikbaar waar starters interesse in hebben.*

De grens voor de aanvraag van een starterslening ligt gelijk aan de grens van de Nationale Hypotheek

garantie (in 2026 is dit € 470.000,-). We zien dat er in alle kernen van de gemeente woningen worden aangeboden die in deze prijsklasse vallen. Er is een uitschieter voor het nieuwbouw project De Westkant, waarvan alle woningen binnen deze grens vallen. Er zijn voor dit project dan ook 11 startersleningen aangevraagd. Maar ook in de nieuwbouw die er nog aankomt zal er voldoende aanbod zijn in deze prijsklasse. Hierbij valt te denken aan grote projecten zoals Park Wijtenburg, De Berkakker en het Van Lierpark. Daarnaast zijn er ook nog diverse kleine initiatieven die gaan aanbod leveren dat voor de starterslening in aanmerking komt.

Daarnaast zien we dat ook in de bestaande bouw er een doorlopend passend aanbod is. Zowel bij de start van de regeling in begin 2025 als bij de aanvulling van het budget zien we bijvoorbeeld diverse aanvragen voor appartementen aan het Schildersplein. Dit waren voorheen huurappartementen maar gaan de verkoop in als de huurder eruit gaat. Dit project voorziet in een behoefte voor starters.

Kanttekeningen

1.1 De starterslening wordt alleen toegewezen als er nog budget beschikbaar is

We zien dat de Starterslening een populaire regeling is die goed gevonden wordt door de doelgroep. Het beschikbare budget komt goed terecht maar er zijn ook starters die we teleur moeten stellen als het budget op is.

1.2 De gemeente moet geld lenen en het negatieve effect op de solvabiliteitsratio

Voor de betaling van €500.000 aan de SVn is de gemeente genoodzaakt om geld te lenen. Het lenen van geld brengt aanvullende lasten met zich mee. Dit wordt verder toegelicht in de paragraaf financiën. Naast financiële consequenties heeft het lenen van geld ook invloed op de solvabiliteitsratio van de gemeente. De solvabiliteitsratio is de verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen. De gemeente heeft een streefwaarde opgenomen in de indicatoren van Bestuurlijke toekomst van 20% of hoger. In de begroting 2026-2029 is zichtbaar dat dit ratio de komende jaren gaat afnemen en zelfs onder deze streefwaarde zakt. Dit komt door een toename van vreemd vermogen om uitvoering te geven aan grote projecten. Financiën heeft berekend dat het lenen van €500.000 extra een negatief effect heeft van 0,1% op de solvabiliteitsratio. Bij de berekening van de solvabiliteitsratio voor de begroting 2026-2029 was echter nog geen rekening gehouden met de €500.000 die eind december 2025 is vastgesteld door de raad. Deze lening had ook een negatief effect van 0,1%. Het lenen van €500.000 voor de betaling aan de SVn draagt derhalve verder bij aan de stijging van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen, wat resulteert in een daling van de solvabiliteitsratio.

Financieel

Bij de startersleningen maakt de gemeente Loon op Zand een bedrag over naar de SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten), die dit vervolgens beheert en de startersleningen verstrekt namens de gemeente. Deze betaling aan de SVn wordt niet betaald uit een 'budget' opgenomen in onze begroting. Deze betaling raakt de exploitatie (begroting) niet, omdat het gaat om een overboeking die effect heeft op de liquiditeit van de gemeente. De gemeente regelt de liquiditeit doormiddel van een prognose door het jaar heen en het aangaan van leningen. Zoals vermeld bij de kanttekeningen heeft het lenen van geld een negatief effect op de solvabiliteitsratio van de gemeente.

Echter komt er naast de betaling aan de SVn nog meer kijken bij het verstrekken van de startersleningen. Zoals eerder aangegeven moet de gemeente geld lenen voor het verstrekken van het geld aan de SVn. Over deze geldlening betaalt de gemeente jaarlijkse rentelasten. Het actuele rentepercentage voor langlopende leningen staat gemiddeld op 4%. Op een bedrag van €500.000, is dat jaarlijks €20.000 aan rente. Deze lasten raken de exploitatie/begroting van de gemeente. Echter ontvangt de gemeente ook rente vanuit de verstrekte leningen. Het rentepercentage dat de starters moeten betalen is 4,4% per 13-4-2026. Hierdoor ontvangt de gemeente ook rente-inkomsten vanuit de verstrekte leningen.

Echter is een voorwaarde van de startersleningen dat de eerste drie jaar geen rente en aflossing

betaald worden. Deze jaren ontvangt de gemeente dus geen inkomsten, waardoor dit een negatief effect heeft op de gemeentelijke begroting van in totaal €60.000 in de eerste drie jaar. De niet betaalde rente wordt wel bij het verschuldigde bedrag van de leners opgeteld, waardoor de gemeente over 30 jaar dit bedrag van €60.000 terugverdiend.

Voortgang

Als uw raad besluit in te stemmen met het beschikbaarstellen van het budget, wordt de volgende actie ondernomen:

- zodra de geldlening bij de gemeente geregeld is, kan het bedrag over worden gemaakt naar de rekening- courant bij de SVn. Op dat moment zal het aanvraagformulier weer beschikbaar komen op de website van de gemeente en kunnen de aanvragen in behandeling worden genomen.

Communicatie

Na een positief besluit over de aanvulling van het budget voor de “Starterslening gemeente Loon op Zand 2025” zal het aanvraag formulier op de website van de gemeente weer beschikbaar worden gesteld.

Bijlagen

--

Het college van burgemeester en wethouders;
de secretaris,

de burgemeester,

drs. C.A. de Haas, MBA

mr. D.S.C. Jansen

Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 april 2026, nummer. 2026.04398

b e s l u i t :

1. in te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend budget van € 500.000,- voor de "Starterslening gemeente Loon op Zand 2025".

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. (wordt ingevuld door Griffie).

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,