

RAADSVOORSTEL

ZAAKNUMMER: 07432024208491

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Verhogen krediet starterslening	1	27 januari 2026	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Door het verhogen van de toegestane koopsom voor startersleningen te verhogen naar de NHG-grens (in 2025: € 450.000,=) komen veel meer starters/woningen in aanmerking voor een starterslening. In 2024 en 2025 zijn er zo'n 70 leningen aangevraagd en toegekend. Omdat starters met de lening duurdere woningen kunnen kopen, wordt veelal het maximale bedrag van € 50.000,= aangevraagd om het financieel rond te kunnen krijgen. Het krediet, wat in mei 2024 nog met € 3.000.000,= is verhoogd, raakt snel op. Om in de behoefte aan startersleningen te kunnen blijven voorzien wordt een verhoging van het krediet aangevraagd van € 1.500.000,=.

Beslispunten

De raad besluit:

1. Een extra krediet van € 1.500.000,= beschikbaar te stellen ten behoeve van de starterslening en de begroting te wijzigen conform advies.

Aanleiding

Op 14 mei 2024 heeft de gemeenteraad besloten het krediet voor de starterslening te verhogen met € 3.000.000,- . Inmiddels is er van het krediet nog iets meer dan € 1.000.000,- over. De verwachting is dat dit niet voldoende is om in de behoefte aan startersleningen te kunnen blijven voorzien.

Doelstelling

Het verhogen van het krediet ten behoeve van startersleningen.

Argumenten

1.1. Het huidige krediet is naar verwachting niet toereikend

Sinds de gemeente Asten gestart is er in totaal 5,4 miljoen euro beschikbaar gesteld voor startersleningen. In totaal zijn tot nu toe zo'n 125 startersleningen verstrekt.

De stand van zaken op dit moment is als volgt:

Stand van zaken startersleningen	
Totaal krediet voor startersleningen	5.400.000
Verstreekte startersleningen (125 leningen)	4.648.019
Gereserveerd bedrag lopende aanvragen oktober 2025 (6 leningen)	300.000
Betaalde rente en aflossing (revolverende werking)	-760.710
Totaal verstrekt	4.187.309
Nog beschikbaar	1.212.691

Tabel 1: Stand van zaken startersleningen

Met het restant kunnen nog ca. 24 startersleningen verstrekt worden. Naar verwachting is dit niet toereikend voor het aantal te verwachten aanvragen.

1.2. Het aantal woningen met een koopsom onder NHG – en daarmee het verwachte aantal leningaansvragen – is hoog

Er zijn op dit moment nog 38 bestaande woningen in de gemeente Asten beschikbaar met een koopsom onder de NHG-grens (€ 450.000,=). Daarnaast worden in het project Lang Leve Loverbosch 18 appartementen gebouwd met een koopsom onder NHG. De doelgroep van deze appartementen was senioren, echter in de praktijk worden deze allemaal verkocht aan (jonge) starters. De verwachting is dus dat op korte termijn nog een flink aantal startersleningen aangevraagd (en toegekend) gaat worden. In het slechtste geval snoept dit het restant van het beschikbare krediet op en is er geen krediet meer beschikbaar voor de leningaansvragen voor de aankoop van bestaande woningen.

1.3. Steeds vaker wordt het maximale leenbedrag van € 50.000,= aangevraagd

Vòòr het verhogen van de maximale koopsom tot NHG-grens werd bijna nooit het maximale leenbedrag van € 50.000,= aangevraagd. Nu de maximale koopsom gelijk is aan de NHG-grens zie je dat kopers duurdere woningen kunnen kopen, maar daarmee ook bijna altijd het maximale leenbedrag nodig hebben om het financieel rond te krijgen.

1.4. We willen blijven voorzien in de behoefte aan startersleningen

Om te kunnen blijven voorzien in de behoefte aan startersleningen wordt een extra krediet gevraagd van € 1.500.000,=. Samen met het resterende huidige krediet komt het beschikbare krediet dan uit op € 2.712.691,=. Kijkend naar de beschikbare betaalbare woningen in de gemeente en de te bouwen betaalbare appartementen in het project Lang Leve Loverbosch verwachten we met dit bedrag het komende jaar voldoende middelen te hebben om de startersleningregeling uit te kunnen voeren. Medio volgend jaar zullen wij aan de nieuwe gemeenteraad een voorstel doen voor de komende jaren.

Risico's

De starterslening wordt afgesloten met NHG-garantie. Overige risico's worden gedekt door SVn.

Alternatieven

Het krediet kan ook opgemaakt worden en pas na installatie van de nieuwe raad, direct met het instellen van eventuele nieuwe voorwaarden, weer aangevuld worden. Vanwege de continuïteit van de regeling en om starters niet te hoeven teleurstellen stellen we voor om het krediet nu al aan te vullen.

Planning en uitvoering

Na instemming door de gemeenteraad wordt de begroting gewijzigd conform advies.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

Om vitale kernen te behouden is het van belang dat (jonge) starters een kans krijgen op de woningmarkt. De starterslening maakt de woningmarkt in Asten beter toegankelijk voor starters. Verhoging van het krediet is, kijkend naar de Toekomstagenda 2030, dan ook prima te verantwoorden.

Juridische context

N.v.t.

Financiële toelichting

Dit krediet wordt in fasen verstrekt aan SVn. De gemeente gaat uit van totaalfinanciering (totale financieringsbehoefte van investeringen/grondexploitaties etc. worden afgezet tegen de beschikbare liquiditeiten). Bij de actualisatie van de liquiditeitsprognose wordt bovenstaande investering meegenomen. De renteomslag opgenomen in de begroting 2026 is op dit moment 0,22%. Om de rentekosten op te vangen is in de begroting van 2026 een bedrag geraamd van € 286.200,= vanaf 2027 is dit structureel € 350.000,=.

N.B. De regeling omtrent het verstrekken van startersleningen heeft op de lange termijn een revolverende werking. Deze revolverende werking is nu nog niet goed zichtbaar. Op dit moment moet er vooral geïnvesteerd worden in de starterslening. 90% van de starters is echter binnen 6 jaar financieel draagkrachtig genoeg om rente en aflossing te betalen of heeft de lening zelfs al afgelost. Dat geld vloeit terug naar de gemeente. Dankzij deze revolverende werking kan het uitgeleende geld weer gebruikt worden voor nieuwe leningen om starters te helpen. Over een aantal jaar zal de revolverende werking van deze lening ook voor de gemeente Asten zichtbaar worden en is minder krediet nodig.

Communicatie

De informatie op de website blijft van toepassing. We blijven communiceren dat er geld beschikbaar is voor de starterslening.

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	Document nummer
1.	Raadsbesluit	2024208491

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Verhogen krediet starterslening	27 januari 2026

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 november 2025.

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 13 januari 2026;

besluit:

1. een extra krediet van € 1.500.000,= beschikbaar te stellen ten behoeve van de starterslening en de begroting te wijzigen conform advies.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 27 januari 2026.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk