

Raadsvergadering 24 februari 2026 Agendapunt nr.	Portefeuillehouder(s) G.J.H. van Malsen - Volkshuisvesting, Integratie, Emancipatie, Armoedebestrijding en Welzijn
Corsanr. 25.082102	Beleidsthema Volkshuisvesting

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Raadsvoorstel Starterslening gemeente Rijswijk 2026.

2. Beoogd effect voorstel

Het beoogde effect van het voorstel is dat de starterslening doelgericht wordt ingezet om de woonkansen van Rijswijkse starters te vergroten. De regeling overbruggt het verschil tussen de aankoop prijs van een woning en de maximale hypotheek die starters op basis van hun inkomen kunnen krijgen. Hiermee kunnen starters die voldoende woonlasten kunnen dragen, maar onvoldoende eigen vermogen of leencapaciteit hebben, toch een eerste woning kopen. Door opnieuw budget beschikbaar te stellen, kunnen er nieuwe starters worden bediend.

Akkoord te gaan met de Verordening Starterslening gemeente Rijswijk 2026.

De starterslening zal op basis van de Verordening Starterslening gemeente Rijswijk 2026 uitsluitend beschikbaar zijn voor woningzoekenden met een sociale en/of economische binding met de gemeente Rijswijk (zie ook punt 4 en 5 van dit Raadsvoorstel). Daarnaast brengen de overige voorgestelde wijzigingen de verordening weer in overeenstemming met de SVn-modelverordening 2025 (Bijlage 2, Was-wordt lijst). Een voorbeeld hiervan is de toevoeging van het begrip 'Energiebespaarbudget'. Dit is een bouwdepot tot maximaal 106% (conform de meest actuele voorwaarden en normen NHG) van de woningwaarde voor de financiering van erkende energiebesparende maatregelen.

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de 'Verordening Starterslening gemeente Rijswijk 2026' wordt de 'Verordening Starterslening gemeente Rijswijk', vastgesteld d.d. 14 december 2023, ingetrokken.

Een bedrag van €820.000 dat momenteel inactief en zonder bestemming op een RekeningCourant bij Stimuleringsregeling Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna SVn) staat, te herbestemmen voor de starterslening.

Gezien de huidige woningbouw en prijsontwikkelingen verwachten we dat de behoefte naar de startersleningen nog jaren zal aanhouden. Op dit moment is er geen geld beschikbaar voor een nieuwe tranche startersleningen. Voorgesteld wordt om een bedrag van €820.000 dat momenteel inactief en zonder bestemming op een RekeningCourant (hierna RC) bij SVn staat, te herbestemmen voor de starterslening.

3. Inleiding

Het is voor veel starters lastig om een eerste woning te kopen. Zij staan op een achterstand ten opzichte van mensen die al een woning in bezit hebben en door de gestegen woningwaarde de overwaarde van hun woning in de financiering van een volgende woning kunnen meenemen. En hoewel inkomens de afgelopen jaren zijn gestegen, stijgen kosten in veel gevallen sneller. Hierdoor kunnen starters doorgaans minder lenen dan zij nodig hebben om een woning te financieren. Dat de vraag naar startersleningen groot is, blijkt uit de snelheid waarmee het door de raad toegekende budget in december 2023 volledig is benut; ca 80% werd aangevraagd binnen 6 maanden.

Op 8 juli 2025 is tegen die achtergrond door de gemeenteraad van Rijswijk de motie "Help startende woningzoekenden met een uitgebreide starterslening" aangenomen (Bijlage 3). Met dit raadsvoorstel wordt invulling gegeven aan de motie; Deze wordt hiermee als afgedaan beschouwd.

4. Voorgeschiedenis

In 1996 is de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) opgericht. Het SVn-fonds is tot stand gekomen op initiatief van NV Bouwfonds Nederlandse Gemeenten. De voeding van het fonds, het zogenoemde revolving fund, vond in beginsel plaats via de jaarlijkse dividenduitkeringen van het Bouwfonds.

In februari 1998 is een deelnemingsovereenkomst gesloten tussen SVn en de gemeente Rijswijk. De gemeenteraad heeft hiertoe besloten op 27 januari 1998. In februari 1998 werd de eerste RC geopend.

In 2013 stelde de gemeenteraad de starterslening via SVn beschikbaar om de verkoop van nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten te stimuleren. Daarbij werd een kredietplafond van €1.600.000 vastgesteld, bedoeld als revolverend fonds: Verstrekte leningen zouden op termijn weer terugvloeien. Tussen 2013 en 2017 werden 26 startersleningen verstrekt. Er is in die periode voor ca. €600.000 op een RC gestort. Door de sterk dalende hypotheekrente nam de belangstelling daarna af. Doordat het product van SVn in de jaren erna wijzigde, voldeed de oude verordening niet langer en konden nieuwe aanvragen niet meer worden behandeld.

Vanaf 2022 steeg de hypotheekrente weer, waardoor de starterslening opnieuw relevant werd voor koopstarters. Ruim tien jaar na vaststelling van de oorspronkelijke regeling was het daarom wenselijk het financiële kader te actualiseren. In 2023 stelde de raad een nieuwe, bredere verordening vast en bevestigde daarbij het kredietplafond van €1.600.000. Deze verordening richtte zich op Rijswijkers met een sociale of economische binding aan de gemeente. Voor RijswijkBuiten werd echter een uitzondering gemaakt: De starterslening werd voor woningen in RijswijkBuiten ook beschikbaar gesteld voor personen van buiten Rijswijk of zonder economische binding. Dit raadsvoorstel ziet toe op het laten vervallen van deze uitzondering.

In 2023/2024 is er voor de starterslening 2024 een nieuwe RC geopend. Circa. €500.000 is overgestort vanaf de 1e tranche (revolverend vanuit de 1^e tranche) en aangevuld met ca. €1.000.000. Van dit bedrag (totaal ca. €1.500.000) zijn in de periode van 2024-2025, 45 startersleningen verstrekt. Het beschikbare budget is daarmee nagenoeg volledig gebruikt, waardoor er geen ruimte meer is voor verstrekking van nieuwe startersleningen. Dit voorstel ziet op het beschikbaar stellen van nieuw budget.

5. Argumenten

- *Starterslening gericht op verbondenheid met Rijswijk*

De starterslening wordt gericht ingezet voor inwoners van Rijswijk en personen met een economische binding met de gemeente. Daarmee sluit de regeling aan op het uitgangspunt om starters te ondersteunen die al aan Rijswijk zijn verbonden. Het schrappen van de uitzondering voor RijswijkBuiten (artikel 2.1a.iv) zorgt voor een uniforme toepassing van de regeling binnen heel Rijswijk en voorkomt ongelijkheid tussen woningzoekenden in verschillende delen van de gemeente. (Bijlage 2, Was- wordt lijst)

- *Aansluiting bij basisverordening SVn 2025*

De overige voorgestelde aanpassingen hebben als doel de gemeentelijke verordening weer te laten aansluiten bij de basisverordening SVn 2025. (Bijlage 2, Was- wordt lijst)

- *Grote vraag naar starterslening*

De starterslening is bedoeld als een financieringsinstrument voor woningstarters, gekoppeld aan de NHG-grens, en biedt in deze omstandigheden uitkomst omdat deze het verschil kan overbruggen tussen de aankoopprijs van een woning en de maximale hypotheek die starters op basis van hun inkomen kunnen krijgen. Door onder gunstige voorwaarden koopstarters een extra lening boven op hun hypotheek te bieden, zijn zij in staat een woning te kopen. De maandlasten blijven in de eerste jaren laag, omdat er dan nog geen aflossing en rente hoeven te worden betaald.

6. Kanttekeningen

- *Nationaal Fonds betaalbare koopwoningen (Hierna: NFBK)*
Er is, conform verzoek in de motie, een verkenning gedaan naar het NFBK als mogelijk alternatief of aanvulling op de Starterslening Rijswijk. Via dit landelijke fonds (4 tranches) kunnen ontwikkelaars en corporaties nieuwbouwwoningen met korting verkopen aan starters tot 35 jaar. Het fonds vergoedt 75% van de koperskorting; 25% wordt door de aanbieder betaald. Belangrijk is dat het NFBK uitsluitend toepasbaar is bij nieuwbouw. Het NFBK wordt op dit moment niet gezien als een vervanging van de brede gemeentelijke regeling Starterslening Rijswijk. Per project kan er door de initiatiefnemer worden beoordeeld of deze aanvullende subsidievorm past binnen financiële en programmatische kaders.
- *Kans op extra financiële behoefte*
Het beschikbare budget/depot is momenteel niet toereikend voor een nieuwe tranche startersleningen.
Voorgesteld wordt om een bedrag van €820.000 dat momenteel inactief en zonder bestemming op een RC bij SVn staat, te herbestemmen voor de starterslening. Met de beschikbaarstelling van €820.000 kunnen minimaal 20 startersleningen worden verstrekt, uitgaande van een maximaal leenbedrag van €40.000 per aanvraag. Naar verwachting zijn er meer starters die gebruik willen maken van de regeling en is dit budget niet toereikend om aan die vraag te voldoen.
Voor meer informatie over de RC, zie 8. Financiën.
- *Keuze voor inzet van het vrijgekomen budget*
Het vrijgekomen (inactieve) budget wordt met dit voorstel beschikbaar gesteld voor de starterslening. Het is echter aan de raad om te bepalen voor welk doel dit budget uiteindelijk wordt ingezet. Daarbij kan worden overwogen om het budget breder te benutten wanneer dit beter aansluit bij actuele beleidsprioriteiten.
- *Discussie over een mogelijk prijseffect (zie ook, raadsvoorstel Verordening Starterslening gemeente Rijswijk, 5 december 2023. De inzichten zijn hierin onveranderd)*
In de afgelopen jaren van flinke prijsstijgingen is meerdere malen de vraag aan de orde geweest of de starterslening bijdroeg aan het opdrijven van de woningprijzen. SVn heeft om die reden in 2019 en in 2023 onderzoek laten doen door het Kadaster naar deze vraag. In beide onderzoeken was de conclusie dat de starterslening geen direct of indirect prijseffect met zich meebracht. Koopstarters met een starterslening betaalden niet meer dan andere kopers voor een vergelijkbare woning. En als er in een buurt veel aankopen werden gedaan met startersleningen, had dat geen effect op de koopsom die kopers in die buurt betalen. Daarvoor is de omvang van de starterslening te klein. Er zijn niet zozeer meer starters door de starterslening maar de starters die al wilden kopen, werden daar eerder toe in staat gesteld
- *Discussie over overkreditering (zie ook, raadsvoorstel Verordening Starterslening gemeente Rijswijk, 5 december 2023. De inzichten zijn hierin onveranderd)*

Een andere vraag die kan worden opgeworpen is in hoeverre het verstrekken van een starterslening tot overkreditering van de lening nemer kan leiden. Er wordt namelijk een lening verschaft tot een totaalbedrag dat een hypotheekverstrekker kennelijk niet volledig heeft willen geven. Net als alle hypotheekverstrekkers is SVn echter ook wettelijk verplicht om overkreditering te voorkomen. SVn voert daarom een eigen krediettoets uit, die gebaseerd is op de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF), de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en de voorwaarden en normen NHG. Een aanvrager krijgt kort gezegd niet zomaar een starterslening of de maximale starterslening. Het verkrijgen van een starterslening, dan wel de hoogte van een starterslening is altijd afhankelijk van de uitkomsten van de toets door SVn.

7. Juridisch perspectief

Vanuit juridisch perspectief zijn er geen aandachtspunten.

8. Financiën

Aanvullend budget; €820.000 euro beschikbaar stellen

De Starterslening is vormgegeven als een revolverend fonds, de looptijd van de leningen is 30 jaar, waarvan de eerste 3 jaar rente- en aflossingsvrij zijn. Op dit moment zijn er vanuit het eerdere budget slechts beperkt middelen vrij voor een nieuwe tranche startersleningen.

Naar aanleiding van het raadsbesluit in 2023, is er begin 2024 aan ca. €1.500.000 euro nieuwe startersleningen verleend. Hiervan is op dit moment zo'n €16.000 beschikbaar vanuit de 2de tranche en €53.000 vanuit de 1e tranche.

Om in 2026 een nieuwe tranche startersleningen mogelijk te maken, biedt een RC bij SVn – die momenteel niet actief wordt benut – kansen. Het beschikbare bedrag op deze rekening, dat op dit moment geen concrete bestemming heeft, kan worden ingezet voor een derde tranche startersleningen. Het gaat om een bedrag van € 820.000 dat kan worden herbestemd voor dit doel.

De betreffende RC is in 1998 geopend, na het sluiten van een deelnemingsovereenkomst tussen SVn en Gemeente Rijswijk. Oorspronkelijk was het idee de gelden uit het fonds primair in te zetten ter uitvoering van het Volkshuisvestingsplan.

Op 1-12-2002 is er vanuit de RC een lening verstrekt. Deze lening bestaat uit een gemeentelijke stimuleringslening en bouwfonds combinatielening. Er wordt nog op de betreffende lening afgelost. De oorspronkelijke inzet van de lening was vooral gericht op het *Verbouw van bedrijfs- en kantoorpanden tot (betaalbare) woningen*. Met behulp van leningen met lage rente kon een eventuele onrendabele top in de verbouwinvestering beperkt worden. De in 2002 ingezette, reeds vrijgekomen middelen zijn beschikbaar om te herbestemmen.

Product Starterslening SVn

De financiële en organisatorische uitgangspunten van het product starterslening zijn in de basis gelijk aan die in het raadsvoorstel van 2023. De regeling wordt voor een groot gedeelte door SVn uitgevoerd. De gemeente zorgt voor de toetsing aan de verordening vooraf en geeft een toewijzingsbesluit af. Dit past binnen de bestaande formatie. Er worden geen leges geheven. Voor de dienstverlening van SVn betaalt de gemeente een vaste vergoeding voor basisdienstverlening van €4.600,- (dd. 2026) gedekt binnen de lopende begroting. Daarnaast betaalt de gemeente een vaste beheersvergoeding voor het aanhouden van de RC. Dit is op dit moment 0,61% (dd. 2026) over het restant van het uitstaande leningbedrag. Het rentepercentage voor de Starterslening wat in rekening wordt gebracht bij de lening nemer is afhankelijk van het moment van afsluiten. Per medio januari 2026 is het percentage 4,2% (rentevast 15 jaar). Eventueel afsluitkosten en borgtochtkosten (NHG) zijn voor de lening nemer en niet voor de gemeente.

De risico's worden laag ingeschat, omdat alle startersleningen onder de NHG vallen.

In het geval een lening nemer niet aan zijn of haar verplichtingen kan voldoen en eventueel tot liquidatie moet worden overgegaan, dan zal bij een eventueel tekort de gemeente gecompenseerd worden vanuit de NHG.

9. Vervolg

Bij vaststelling van de nieuwe verordening en bevestiging van het financiële kader, is de starterslening in zeer korte tijd weer beschikbaar. Aangezien er al een lopende regeling voor het product starterslening bij SVn is, kan de gemeente in principe op korte termijn - na vaststelling van de Verordening en het storten van het budget -toewijzingsbrieven toekennen en is SVn in staat om aanvragen in behandeling te nemen. Er zal een nieuwe Rekening Courant worden geopend, om het verloop van de diverse tranches inzichtelijk te houden. De verwachting is dat aanvragen voor de leningen begin tweede kwartaal 2026 kunnen worden ingediend.

10. Communicatie

Na vaststelling zal de verordening gepubliceerd worden in het Gemeenteblad.

De verdere communicatie over de starterslening vindt plaats via diverse kanalen. Op de website van SVn is per gemeente, ook voor Rijswijk, inzichtelijk welke producten en onder welke voorwaarde beschikbaar zijn: <https://svn.nl/lening/Rijswijk/svn-starterslening/17604>

Daarnaast beschikt de gemeentelijke website over een eigen informatiepagina met algemene informatie, verwijzingen naar relevante wet- en regelgeving en de actuele status van de starterslening: <https://www.rijswijk.nl/starterslening>

Zodra nieuw budget beschikbaar is, worden beide pagina's geactualiseerd en wordt op beide websites vermeld dat er opnieuw budget beschikbaar is voor het indienen van aanvragen. Ook zal er een nieuwsbericht worden opgesteld om dit onder de aandacht te brengen. Er wordt onderzocht of op de gemeentelijke webpagina ook de mogelijkheid kan worden geboden om via een e-formulier een aanvraag voor een toewijzingsbrief in te dienen.

11. Wat gebeurt erbij niet (tijdig) beslissen?

Als er niet wordt besloten over het beschikbaar stellen van nieuw budget, kunnen er geen nieuwe startersleningen worden verstrekt. Aanvragen kunnen dan niet in behandeling worden genomen of moeten worden afgewezen wegens het ontbreken van beschikbare middelen.

12. Bijlage(n)

- a. Bijlage 1. Verordening Starterslening gemeente Rijswijk 2026
- b. Bijlage 2. Was-woordt lijst Verordening Starterslening gemeente Rijswijk 2026
- c. Bijlage 3. Motie- Help startende woningzoekenden met een uitgebreide starterslening
- d. Bijlage 4. Bekendmaking

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 februari 2026
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouder d.d. 27-01-2026, nr. XX

BESLUIT:

1. De 'Verordening Starterslening gemeente Rijswijk 2026' vast te stellen.
2. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de 'Verordening Starterslening gemeente Rijswijk 2026' de 'Verordening Starterslening gemeente Rijswijk' in te trekken.
3. Een bedrag van €820.000 te herbestemmen voor de starterslening.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 24 februari 2026

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin