Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:
In commissie Ruimtelijk Zaken - 27 oktober 2025

Vragensteller: Geert Welten **Partij:** CDA

Portefeuillehouder: R. van den Berkmortel

Onderwerp: Herziening SVn leningaanbod

Vraag:
Waardoor komt het kom het lage aantal verstrekte SVn startersleningen in Laarbeek?

Antwoord:
Dit ligt aan de huidige voorwaarden. Er wordt wel met enige regelmaat door inwoners geïnformeerd naar de starterslening. Met een maximale woningwaarde van € 285.000 is er weinig tot geen woningaanbod waarvoor inwoners de starterslening kunnen aanvragen.

Vraag:
Is een dergelijk groot bedrag van 1,2 miljoen nodig?

Antwoord:
Het totale bedrag van €1.200.000 is inclusief stimuleringslening en exclusief het openstaande saldo dat retour geboekt wordt.

Het voorgestelde ter beschikking te stellen bedrag voor de starterslening bedraagt €700.000. Daar tegenover staat dat er ruimt €500.000 retour komt uit de rekening courant van de te vervangen huidige starterslening.

In de financiële bijlage van het raadsvoorstel wordt beschreven hoe de door SVn verstrekte informatie heeft geleid tot de voorgestelde bedragen.

Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:
In commissie Ruimtelijk Zaken - 27 oktober 2025

Vragensteller: Renee Coolen **Partij:** PvdA

Portefeuillehouder: R. van den Berkmortel

Onderwerp: Herziening SVn leningaanbod

Vraag:
Pompen van geld in de woningmarkt zorgt voor stijging van de huizenprijzen. De betaalbaarheid van woningen is een zorg. Verschillende economen in onderzoek van DNB wijzen er op dat goedbedoelde regelingen, zoals de starterslening, zorgen voor meer geld om te bieden.

Antwoord:
Het verhogen van de leenruimte leidt doorgaans tot hogere huizenprijzen. Specifiek naar de starterslening gekeken; dan laat onderzoek van het kadaster zien dat de starterslening geen effect heeft op de huizenprijzen. Slecht 1% van de woningen wordt gekocht met behulp van een starterslening. De starters die kopen zonder starterslening kopen gemiddeld duurdere woningen. Wel heeft de starterslening een positief effect op de doorstroming en zorgt voor een veelvoud aan transacties.

Bron: onderzoek-kadaster-prijseffecten-startersleningen.pdf

Vraag:
Het levensloopbestendig maken van de woning zou de doorstroming kunnen belemmeren. Hoe zijn de effecten van het levensloopbestendig maken en de effecten van het doorstromen op de hele keten anderzijds gewogen?

Antwoord:
Het aandeel ‘oudere ouderen’ (75-plus) neemt toe: van 7 procent in 2013 tot 14 procent in 2040. Het huidige woningaanbod is ontoereikend om alle ouderen door te kunnen laten stromen naar een kleinere levensloopbestendige woning. Veel ouderen willen niet doorstromen naar een kleinere koopwoning. Zij willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen en zullen uiteindelijk uitstromen naar een woonlocatie met zorgvoorziening, een mantelzorgwoning of komen te overlijden. De stimuleringslening helpt hen de woning waarin zij willen blijven wonen toekomstbestendig, comfortabel en veilig te maken. Met de verduurzamingseis zorgen we er ook voor dat de woning meer toekomstbestendig is voor de volgende bewoners.

"Door de lage verhuismobiliteit van ouderen kunnen jongere huishoudens immers moeilijker doorstromen naar (grotere) koop- of eengezinswoningen, zeker in sterk vergrijsde regio's en regio's waar de druk op de woningmarkt relatief hoog is. In die zin heeft het overheidsstreven naar het zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen van ouderen een negatieve invloed op het gelijktijdige streven naar het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt; het zorg- en woonbeleid kunnen zo op gespannen voet met elkaar komen te staan. Daarbij geldt wel dat een aanzienlijk deel van de babyboomgeneratie zich in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw in een levensfase bevond waarin hoe dan ook al slechts mondjesmaat wordt verhuisd (tussen het dertigste en veertigste levensjaar). Met andere woorden: de vergrijzing draagt wel bij aan een geringere verhuisdynamiek, maar het grootste effect van de veranderende leeftijdsopbouw van de bevolking op de verhuisdynamiek lijkt al lang en breed te zijn neergedaald."

Bron: PBL_2013_Vergrijzing_en_ruimte_450.pdf

Datum beantwoording: 12 november 2025
Antwoord is afgestemd met de portefeuillehouder.