Gemeente Geertruidenberg

Zaaknummer : 20250610132191

Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 18 september 2025
Agendanummer	:
Onderwerp	: Verhogen van het budget voor startersleningen
Portefeuillehouder	: H. de Jongh

Voorstel
om het krediet ten behoeve van de startersleningen met € 1.000.000 te verhogen en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting
Het voorstel is om het totale budget voor de startersleningen met € 1.000.000 te verhogen voor de gewenste continuering van het kunnen verstrekken van deze leningen. Hierbij is te vermelden dat wij op 5 augustus 2025, vanuit het belang om startersleningen zoveel mogelijk onafgebroken te kunnen blijven verstrekken, hebben besloten om vooruitlopend op het voorgestelde besluit van uw raad het budget op onze rekening bij Svn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) in augustus al met € 210.000 te verhogen. Wij hebben uw raad hierover geïnformeerd bij raadsinformatiebrief van 5 augustus 2025.

Inleiding
Op 19 december 2024 heeft de raad besloten om de Verordening Starterslening Geertruidenberg 2025 vast te stellen, mede ter verruiming van de voorwaarden voor een starterslening (o.a. een verhoging van de maximale hoogte van de lening naar € 30.000). In het raadsvoorstel daarbij is vermeld dat in de praktijk zou blijken in welke mate het budget voor de startersleningen sneller opgesoupeerd wordt vanwege de ruimere voorwaarden en dat in de gaten zou worden gehouden dat er voldoende budget is en dat zo nodig tijdig actie zal worden ondernomen voor aanvulling van het budget. Door het grote aantal aanvragen in 2025 is gebleken dat het budget voor de rest van het jaar ontoereikend is en mogelijk al in augustus op zal zijn. Ook is sprake van een nieuwbouwproject aan de Barbeelweg waarbij vanaf medio juli c.q. begin augustus tot 20 lening-aanvragen zijn te verwachten. Daarom heeft het college op 5 augustus 2025 besloten om het budget hiervoor op onze rekening bij Svn in feite al per direct met € 210.000 te verhogen, dit vooruitlopend op een besluit van uw raad over deze budgetverhoging.

Beoogd effect
Beoogd effect is een passende verhoging van het totale budget voor de startersleningen, gezien de voortdurende behoefte eraan bij starters, om deze leningen te kunnen blijven verstrekken.

Argumenten
Onder punt 1. volgen de argumenten voor de voorgestelde budgetverhoging met € 1.000.000. Onder punt 2. wordt uitgelegd waarom vooruitlopend op uw besluit is besloten om in augustus van de voorgestelde budgetverhoging al een bedrag van € 210.000 ter beschikking te stellen vanwege de urgente behoefte aan startersleningen.

1.Uw raad kan akkoord gaan met een verhoging van het budget voor startersleningen met € 1.000.000

Tot op heden is er in 2025 een relatief groot aantal startersleningen aangevraagd en (na de toets aan de doelgroepeisen in de eerste fase van behandeling) toegewezen. Gebleken is dat bij voortzetting van deze trend het budget voor de leningen mogelijk al in augustus op zal zijn. Het budget wordt ook sneller opgesoupeerd omdat de maximale hoogte van de lening per 2025 is verhoogd van € 20.000 naar € 30.000.

Van januari tot eind juni 2025 zijn er al 18 startersleningen toegewezen. De kans is groot dat deze trend van 3 toegewezen leningen per maand zich dit jaar zal voortzetten. Ter vergelijking: in het jaar 2022 zijn 17 leningen toegewezen, in 2023 12 leningen en in 2024 28 leningen.

Het besteedbare budget voor startersleningen op onze rekening bij SVn (een revolverend fonds van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) bedroeg op 8 juli 2025 circa € 185.000.

Voor een inschatting van hoeveel budgetverhoging nodig is voor het kunnen blijven verstrekken van de leningen in 2025 is rekening te houden met:

a. De kans dat de trend van 3 toegewezen leningen per maand zich zal voortzetten in de tweede helft van 2025, leidend tot een benodigde verhoging van afgerond € 355.000 (6 x 3 leningen per maand van maximaal € 30.000, dus € 540.000, min het besteedbare budget begin juli van € 185.000).
b. Tot 20 extra aanvragen die vanaf medio juli te verwachten zijn vanwege het nieuwbouwproject met starterswoningen aan de Barbeelweg.

Bij b:
Begin juli hebben wij informatie ontvangen dat vanaf medio juli 20 starterslening-aanvragen zijn te verwachten in verband met de beoogde 20 starterswoningen aan de Barbeelweg. Uit een inventarisatie door de makelaar blijkt dat alle 20 kopers een starterslening willen aanvragen. Vanaf medio juli c.q. begin augustus worden de koop-aanneemovereenkomsten met de 20 kopers getekend en na ondertekening hebben zij drie maanden financieringsvoorbehoud. Voor 20 startersleningen met het maximale leenbedrag zal € 600.000 aan budget nodig zijn. In de praktijk zal uiteraard blijken hoeveel kopers daadwerkelijk een lening aanvragen, of zij recht hebben op een lening en, zo ja, tot welk bedrag.

Er is rekening mee te houden, dat er zich in de toekomst ook andere nieuwbouwprojecten zullen voordoen, waarbij er behoefte zal zijn aan startersleningen.

Daarom wordt uw raad voorgesteld om het krediet ten behoeve van de startersleningen met € 1.000.000 te verhogen. Het college verwacht dat uw raad hiermee zal kunnen instemmen, mede gezien de nieuwe Verordening starterslening Geertruidenberg 2025 die uw raad in december 2024 heeft vastgesteld. In het verleden is het budget al vaker aangevuld, waarbij de gemeente ook relatief goedkoop geld kan lenen. De nu aan de orde zijnde budgetverhoging heeft geen ongewenst negatief effect op de actuele financiële opgave waar de gemeente voor staat. Zie voor meer informatie over de financiële aspecten onder Financiën.

Ook in de tweede helft van 2025 zal in de gaten zou worden gehouden, dat er voldoende budget is, en dat zo nodig tijdig actie zal worden ondernomen voor aanvulling van het budget.

2. Over ons besluit in augustus 2025 om gezien de urgente behoefte aan startersleningen het krediet van de startersleningen al met € 210.000 te verhogen vooruitlopend op uw raadsbesluit

Zoals uit argument 1. hierboven volgt, is de kans groot dat het budget voor startersleningen in de eerste helft van augustus op zal zijn, mede vanwege de te verwachten lening-aanvragen voor de woningen aan de Barbeelweg. In artikel 3 van de Verordening starterslening Geertruidenberg 2025 staat dat de raad het budget vaststelt dat voor startersleningen beschikbaar is en dat de leningen alleen worden toegewezen voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is. Zie ook onder Financiën.

Voor de behandeling van starterslening-aanvragen in de periode dat het besteedbare budget op is tot het raadsbesluit van 18 september 2025 over budgetverhoging heeft het college gezocht naar een tussentijdse oplossing. Het is beter om te voorkomen dat aanvragen voor een starterslening geweigerd moeten worden met als mogelijk gevolg dat aanvragers door het mislopen van de starterslening hun gekochte woning niet kunnen financieren. Ervan uitgaande dat uw raad starters wil blijven ondersteunen, zoals sinds 2008 onafgebroken is gedaan, verwacht het college dat uw raad akkoord gaat met de voorgestelde budgetverhoging.

Voor het onafgebroken kunnen blijven verstrekken van startersleningen tot en met september, zou circa € 700.000 nodig zijn, uitgaande van voortzetting van de hierboven genoemde trend van het aantal gemeentelijke toewijzingen per maand en uitgaande van tot 20 startersleningen waaraan binnen de termijn van 3 maanden vanaf medio juli / begin augustus van het financieringsvoorbehoud voor kopers van de woningen aan de Barbeelweg behoefte zou zijn. Dit bedrag van (afgerond) € 700.000 is gebaseerd op 3 maanden (juli t/m september) van 3 leningen per maand van maximaal € 30.000 (dus € 270.000) min het besteedbare budget begin juli van € 185.000, plus € 600.000 i.v.m. Barbeelweg.

Het college heeft het in de belangenafweging tussen de urgente behoefte aan startersleningen en het budgetrecht van uw raad passend gevonden om een deel van dit benodigde bedrag van € 700.000 vooruitlopend op het raadsbesluit ter beschikking te stellen, namelijk een bedrag van € 210.000. Daarom heeft het college op 5 augustus 2025 tot die vooruitlopende verhoging met € 210.000 besloten.

Mocht het budget op zijn vooraf aan het raadsbesluit, dan zullen we in het uiterste geval even geen startersleningen kunnen verstrekken, maar dat is afgedekt in de Verordening starterslening Geertruidenberg 2025.

Kanttekeningen
Zie het vermelde onder Financiën over het al vooruitlopend op het raadsbesluit € 210.000 ter beschikking stellen voor startersleningen.

Financiën
Over het budgettair neutraal kunnen verstrekken van startersleningen
De verstrekte SVn lening betreft een financieel activum waarvoor rentekosten (kapitaallasten) worden geboekt. Alle inkomsten en uitgaven omtrent SVn worden geboekt op deelnemingen en beleggingen. Onze contactpersoon bij het Svn gaf begin juni 2025 aan: ”Momenteel is de starterslening voor gemeenten qua rente erg aantrekkelijk. Bruto rente is 4,0% voor 15 jaar vast en de variabele beheersvergoeding is nu 0,59%, d.w.z. ruim 3,4% opbrengst per jaar.” Gezien het rentepercentage waarvoor de gemeente leningen afsluit is dit budgettair neutraal.

Over het al vooruitlopend op het raadsbesluit € 210.000 ter beschikking stellen voor startersleningen
Zoals hiervoor al aangegeven staat in artikel 3 van de Verordening starterslening Geertruidenberg 2025 dat de raad het budget vaststelt dat voor startersleningen beschikbaar is en dat de leningen alleen worden toegewezen voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is. Het budgetrecht van de raad vloeit ook uit artikel 189 van de Gemeentewet voort en is verder verankerd in de Financiële Verordening Gemeente Geertruidenberg 2022 en het Treasurystatuut 2022 Gemeente Geertruidenberg.

Het vooruitlopend op het raadsbesluit ter beschikking stellen van € 210.000 heeft geen invloed op de rechtmatigheid wanneer uw raad op 18 september 2025 besluit om het budget in elk geval tot dit bedrag te verhogen. Als uw raad niet akkoord gaat met de budgetverhoging, betekent dit dat er geen startersleningen meer verstrekt kunnen worden totdat daarvoor via de revolverende werking van het fonds weer voldoende geld op onze rekening bij Svn beschikbaar is. Als u niet akkoord gaat, zullen startersleningen die vooruitlopend van het bedoelde bedrag van € 210.000 zijn verstrekt op korte termijn leiden tot een negatief saldo op onze rekening bij Svn dat op langere termijn wordt aangevuld met aflossingen van de leninghouders. Voor de periode dat er een negatief saldo bij Svn bestaat, zal Svn bij de gemeente rentelasten in rekening brengen

Communicatie
Na uw besluit worden Svn en betrokken makelaars hierover geïnformeerd. Er zal met ons team Communicatie worden afgestemd over verdere externe communicatie aan inwoners over het besluit.

Inclusieve samenleving
De voorgestelde aanvulling van het budget voor startersleningen draagt bij aan meer inclusiviteit voor de groep koopstarters die de lening het hardst nodig heeft.

Uitvoering
Zoals uit het voormelde blijkt, is het budget op onze rekening bij Svn voor startersleningen in augustus 2025 al feitelijk door ons verhoogd met € 210.000 vooruitlopend op uw besluit.
Na besluit van uw raad conform het voorstel zal zo spoedig mogelijk voor oktober worden gezorgd voor de feitelijke verhoging van het budget op onze rekening bij Svn voor startersleningen met € 790.000. Samen met de eerdere verhoging met € 210.000 is de totale budgetverhoging dan € 1.000.000.

De uitvoering van de verstrekking van leningen blijft verder ongewijzigd.

Bijlage
De eerder in augustus 2025 toegezonden raadsinformatiebrief over budgetverhoging.

Hoogachtend,
Onderwerp: Aanvullen van het budget voor startersleningen; raadsvergadering 18 september 2025

Burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris,	de burgemeester,
R. Brekelmans	…. (waarnemend)

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg van 5 augustus 2025.

Besluit:
De raad besluit:
om het krediet ten behoeve van de startersleningen met € 1.000.000 te verhogen en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 18 september 2025,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
G.M. Brunsveld	…. (waarnemend)