

Oplegmemo beantwoording openstaande technische vraag

Aan: De gemeenteraad van Sittard-Geleen
Van: Wethouder Geilen
Datum: 27-01-2026
Betreft: Technische vragen

In de beantwoording op de technische vragen van fractie PVV 'inzake vernieuwing en voorzetting regeling Starterslening' is bij de vraag: "Hoeveel aflossingen zijn er sinds de start van de regeling (2015) daadwerkelijk ontvangen?" aangegeven dat het antwoord hierbij schriftelijk zal worden nagezonden. Bij deze ontvangt u het antwoord op deze vraag. De aanvullende beantwoording is aangegeven met dikgedrukte tekst, bovenaan pagina 2. De andere antwoorden zijn al eerder verstrekt, maar vanwege de samenhang bieden wij het geheel nogmaals aan.

Vraag:

Financiële risico's

Klopt het dat de gemeente een lening van € 1,6 miljoen verstrekt aan SVn die op de gemeentelijke balans wordt opgenomen als financiële vaste activa?

Antwoord:

Ja, dat klopt.

Vraag:

Tegen welk rentepercentage leent de gemeente dit bedrag zelf (bijvoorbeeld via BNG)?

Antwoord:

Het rentepercentage waartegen de gemeente € 1.600.000 zou kunnen lenen voor een rentevaste periode van 30 jaar is bij de BNG 3,8%. Hierbij wordt opgemerkt dat dit een momentopname is en de BNG hierbij als voorbeeld is gebruikt. Op het moment dat de raad besluit in te stemmen met het voorstel worden offertes opgevraagd bij meerdere kredietverstrekkers.

Vraag:

Hoe verhoudt deze rente zich tot de rente die starters betalen over de Starterslening?

Antwoord:

Het rentepercentage van de Starterslening wordt door SVn gebaseerd op de gemiddelde hypotheekrentes. Deze is op moment van schrijven 4% en geldt landelijk voor elke deelnemende gemeente.

Vraag:

In welke concrete situaties kan het genoemde renterisico voor de gemeente zich voordoen?

Antwoord:

Het genoemde renterisico onder "Kanttekeningen financiën" uit het raadsvoorstel kan zich voordoen als een starter er niet in slaagt over een periode van 30 jaar de rentelasten op te brengen. Echter, als de starter in de tussentijd de woning verkoopt wordt de starterslening afgelost. Het renterisico is daarom enkel van toepassing op de woningen die gedurende de looptijd van 30 jaar niet worden verkocht. Gemiddeld genomen verhuist een persoon in Nederland eenmaal in de 10 jaar. Risico's voor de gemeente worden daarmee als aanvaardbaar gezien.

Vraag:

Revolverend karakter van het fonds

Hoeveel aflossingen zijn er sinds de start van de regeling (2015) daadwerkelijk ontvangen?

Antwoord:

Sinds de start van de regeling zijn er 23.652 termijnaflossingen ontvangen en 255 tussentijdse aflossingen ontvangen. Het totaalbedrag aan aflossingen dat op moment van schrijven is ontvangen bedraagt € 1.027.887,40. Dit totaalbedrag bestaat uit € 257.393,82 aan termijnaflossingen en € 770.493,58 aan tussentijdse aflossingen. Een tussentijdse aflossing is het vervroegd aflossen van de lening, bijvoorbeeld als de starter de woning gaat verkopen en de nog openstaande schuld volledig afgelost dient te worden.

Vraag:

Welk deel van deze aflossingen was tot nu toe opnieuw inzetbaar voor nieuwe leningen?

Antwoord:

Aflossingen worden bijgeschreven op de gemeentelijke en provinciale rekeningen courant. Deze bedragen zijn in de loop van de regeling ingezet als (extra) budget om startersleningen te kunnen verstrekken.

Vraag:

Hanteert het college of SVn een verwacht moment waarop het fonds daadwerkelijk revolverend wordt?

Antwoord:

Zoals beantwoord in de voorgaande vraag is het fonds in feiten al revolverend. De mate van revolvering is echter nog onvoldoende om startersleningen te kunnen verstrekken zonder daarbij extra geld in te leggen.

Vraag:

Aanvragen

Van de toegekende aanvragen is circa de helft niet succesvol afgerond. Kan het college uitsplitsen hoeveel aanvragen uitvallen door:

- afwijzing bij SVn,
- overbieden,
- vrijwillige intrekking?

Antwoord:

SVn kan helaas geen overzicht aanleveren met redenen waarom een aanvraag is afgewezen. Daarmee is ook niet inzichtelijk hoeveel aanvragen uitvallen door overbieden of vrijwillige intrekking.

Vraag:

Worden meerdere aanvragen van één starter administratief als afzonderlijke toekenningen meegeteld?

Antwoord:

Ja.

Vraag:

Zo ja, hoe wordt voorkomen dat dit een vertekend beeld wordt weergegeven van het gebruik van de regeling?

Antwoord:

Het is niet ongebruikelijk dat een starter meerdere aanvragen indient. Dit is meestal het geval wanneer een bod niet geaccepteerd wordt op een woning en de starter op een later moment een andere woning op het oog heeft waarbij hij/zij voornemens is gebruik te maken van een Starterslening. Meerdere aanvragen gedurende een periode van één starter geven daarom weer dat de vraag van de starter nog actueel is. De verwachting is dan ook dat dit geen vertekend beeld geeft van het algehele gebruik of de behoefte aan de regeling. Onder kanttekening 1.1.1. van het raadsvoorstel wordt dit nader toegelicht.

Vraag:

Provinciale bijdrage en scenario's

Klopt het dat het college kiest voor het scenario waarbij de gemeentelijke inleg wordt verdubbeld?

Antwoord:

Ja.

Vraag:

Kan technisch worden toegelicht waarom de alternatieve scenario's (zoals de middenweg) niet zijn gekozen?

Antwoord:

Hiervoor wordt verwezen naar het raadsvoorstel, argument 4.1.

Vraag:

Is doorgerekend wat het effect is bij een verdere stijging van het aantal aanvragen in 2026–2027?

Antwoord:

Een stijging van het aantal aanvragen in 2026-2027 zal naar verwachting zorgen voor een sneller uitgeput budget. Dit is echter sterk afhankelijk van de hoogte van het leenbedrag per gebruiker van de regeling en de dynamiek op de woningmarkt.

Vraag:

Koopsom en leenbedrag

Wordt de indexatie van de maximale koopsom jaarlijks automatisch toegepast?

Antwoord:

Nee, indexatie van de maximale koopsom wordt niet jaarlijks automatisch toegepast. Zoals in 'Artikel 8 Monitoring en evaluatie' wordt omschreven in bijlage 07 ('Concept Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen - Westelijke Mijnstreek'), kan het college de maximale koopsom verhogen op basis van prijsindexatie, wanneer data inzake het gebruik van de starterslening en/of de marktomstandigheden daartoe aanleiding geven.

Vraag:

Geldt daarbij een harde bovengrens vanuit de provinciale verordening?

Antwoord:

De provinciale verordening hanteert momenteel een maximale koopsom van € 345.000.

Vraag:

Wordt bij SVn getoetst of het maximale leenbedrag noodzakelijk is, of is dit volledig afhankelijk van de aanvraag van de starter?

Antwoord:

Ja, SVn onderwerpt alle aanvragen aan een autonome financiële toetsing. Zie hiervoor ook bijlage 04 'Procedure Starterslening'.

Vraag:

Uitvoering en monitoring

Hoeveel ambtelijke capaciteit is gemoeid met de uitvoering van deze regeling?

Antwoord:

Zoals in het raadsvoorstel wordt toegelicht onder 'Vervolg', zijn de taken die gemoeid zijn met de uitvoering van de regeling Starterslening belegd bij een beleidsmedewerker Wonen.

Vraag:

Is deze capaciteit structureel geborgd bij voortzetting en opschaling?

Antwoord:

Deze capaciteit is structureel geborgd bij voortzetting van de regeling. De verwachting is dat deze de komende periode niet opgeschaald hoeft te worden.

Vraag:

Is het college voornemens de raad periodiek te informeren over:

- benutting van het budget
- uitvalpercentages
- spreiding over buurten?

Antwoord:

Overwogen kan worden om de raad te informeren over onderwerpen verbonden aan de regeling Starterslening middels de jaarlijkse 'Factsheet Wonen'.

Vraag:

Is er een vast evaluatiemoment waarop de werking van de regeling technisch wordt beoordeeld?

Antwoord:

Zoals in 'Artikel 8 Monitoring en evaluatie' wordt omschreven in bijlage 07 ('Concept Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen - Westelijke Mijnstreek'), evalueert het college 1 jaar na inwerkingtreding van de verordening de maximale koopsom. De maximale koopsom is dermate verbonden aan de overige (technische) bepalingen van de regeling en zullen daarom automatisch mee geëvalueerd worden.

Steller	:	[REDACTED]
Telefoon	:	06 [REDACTED]
E-mail	:	[REDACTED]@sittard-geleen.nl
Team	:	Ruimtelijke Ontwikkeling