

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 7 oktober 2025
Zaaknummer raadsvoorstel ZN 1076427
Portefeuillehouder Melsen

Waar gaat het over? (onderwerp)

Budget beschikbaar stellen van €3.250.000,-- voor de Starters- en Blijverslening en motie toepassing Blijverslening

Waar moet ik 'ja' tegen zeggen? (voorstel)

1. De Verordening Blijverslening Oosterhout 2024 gewijzigd vast te stellen door toevoeging van een lid d onder artikel 3, lid 1 met de navolgende tekst:
"d. het realiseren van een aanleun-/mantelzorgwoning of woningsplitsing".
"Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er is sprake van een aantoonbare zorgrelatie tussen de "oorspronkelijke/aanvragende bewoners en de nieuwe bewoners.
 2. Als voor het uitvoeren van de maatregelen een omgevingsvergunning vereist is, dan "moet deze onherroepelijk zijn vóórdat de Blijverslening wordt aangevraagd."
2. Een budget van € 3.000.000,- beschikbaar te stellen voor de Starterslening.
3. Een budget van € 250.000,- beschikbaar te stellen voor de Blijverslening.

Waar komt deze vraag vandaan? (aanleiding)

Om starters te kunnen ondersteunen bij de aankoop van hun eerste woning, is een Starterslening beschikbaar. Daarnaast is de Blijverslening beschikbaar voor ouderen die langer zelfstandig willen blijven wonen en daarvoor aanpassingen willen doen aan hun koopwoning. Het beschikbare budget voor zowel de Starterslening als de Blijverslening is bijna op.

Met uw gemeenteraad is afgesproken om op tijd een nieuw kredietvoorstel te doen, zodat aanvragen niet hoeven te worden afgewezen vanwege een tekort aan budget.

Daarnaast is op 10 september 2024 een motie aangenomen door uw gemeenteraad. Hierin wordt gevraagd om het toepassingsbereik van de Blijverslening uit te breiden. De lening moet ook kunnen worden gebruikt voor het realiseren van een aanleunwoning of het splitsen van een woning.

Wat willen we bereiken? (gewenst effect)

We helpen jongeren/starters aan een eerste koopwoning:

De gemeente wil jongeren en starters helpen om een eerste koopwoning te kopen, ondanks de huidige krapte op de woningmarkt. Dit gebeurt met financiële steun via de Starterslening. De Starterslening is een belangrijk sturingsinstrument in het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma om het woonbeleid voor jongeren en starters te realiseren. Om deze lening te kunnen blijven aanbieden, is voldoende budget nodig.

Ouderen kunnen langer zelfstandig in hun woning/woonomgeving blijven wonen:

Voor ouderen is het belangrijk dat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit is een ander belangrijk onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma. De Blijverslening helpt hierbij als financieel hulpmiddel.

Naast voldoende geld is het ook belangrijk dat de regels rondom de lening goed toepasbaar zijn. Door uitvoering te geven aan de motie wordt de Blijverslening beter bereikbaar voor meer mensen. Dit helpt ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen.

Daarom passen we de maatregelen in de verordening aan, zodat we doen wat in de motie staat.

In de verordening is ook een hardheidsclausule opgenomen zodat maatwerk mogelijk is als bijvoorbeeld de zorgrelatie eindigt vanwege het overlijden van een oudere waar mantelzorg voor verleend wordt.

Waarom zou ik 'ja' zeggen? (argumenten)

1.1 Het voorstel past binnen het vastgestelde woonbeleid (het Volkshuisvestingsprogramma met uitvoeringsagenda en het WMO-beleid).

We behouden starters/jongeren in onze gemeente en trekken starters vanuit de omgeving aan (bijvoorbeeld jongeren die vanwege hun studie buiten Oosterhout zijn gaan wonen en weer terug willen verhuizen). We bieden ouderen de mogelijkheid langer zelfstandig in hun sociale omgeving te blijven wonen en functioneren.

In 2025 zijn voor de Starterslening tot 1 juli 56 leningen toegekend waarbij de helft van de mensen uit Oosterhout komt en de overige helft elders vandaan komt. Op dit moment is nog €670.000,- beschikbaar. Hiermee kunnen bij maximale benutting nog 19 starters geholpen worden. Dit laat zien dat de Starterslening effectief is en bijdraagt aan de realisatie van het woonbeleid om starters in Oosterhout te behouden dan wel aan te trekken.

In 2025 (tot 1 juli) is nog geen Blijverslening verstrekt. Uitvoeren van de motie betekent dat meer mensen gebruik kunnen maken van deze lening. Het beschikbare budget bedraagt op dit moment €65.000,- en dat betekent dat bij uitbreiding van het toepassingsbereik nog slechts 1 lening (hypothecair) verstrekt kan worden. Extra budget is nodig om te voorkomen dat aanvragen moeten worden afgewezen.

1.2 We voeren de motie van de raad uit.

Met het vaststellen van de gewijzigde verordening Blijverslening wordt uitvoering gegeven aan de motie van de raad.

2.1 en 2.2 Het financiële risico voor de gemeente is beperkt.

Het beschikbaar stellen van nieuw budget heeft geen invloed op de toegestane leencapaciteit van de gemeente. Dit betekent dat andere thema's of onderwerpen hierdoor niet in de knel komen. De verstrekte lening(en) wordt/worden volgens de landelijke systematiek van SVn-leningen terugbetaald aan de gemeente.

Wat zijn de nadelen, beperkingen en risico's? (kanttekeningen)

1.1 Het niet beschikbaar stellen van budget betekent dat op korte termijn geen Starters- en Blijversleningen verstrekt kunnen worden en daarmee het Volkshuisvestingsprogramma op die onderdelen niet wordt uitgevoerd.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen? (financiën)

Om de leningen te kunnen blijven verstrekken verzoeken we u om een totaalbedrag van € 3.250.000,- beschikbaar te stellen. Deze gelden worden beheerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en worden in de balans opgenomen als vordering.

1.1. Starterslening

Voor de Starterslening wordt voorgesteld een bedrag beschikbaar te stellen van € 3.000.000,-.

1.2. Blijverslening

Voor de Blijverslening wordt voorgesteld een bedrag beschikbaar te stellen van € 250.000,-.

Het fonds heeft een revolverende werking.

De starterslening is - in de basis - een revolverend fonds. Dit wil zeggen dat het geld dat via een lening wordt verstrekt (op termijn) weer terugkomt in het fonds en gebruikt kan worden voor het verstrekken van nieuwe leningen.

Het bedrag wordt tijdelijk als werkkapitaal via een rekening-courant relatie aan SVn beschikbaar gesteld. Gemeente Oosterhout blijft eigenaar van deze gelden. Het bedrag dat de gemeente beschikbaar stelt blijft wel tijdelijk geblokkeerd en kan zodoende niet ingezet worden voor andere beleidskeuzen in de nabije toekomst.

SVn verzorgt het beschikbaar stellen en de terugbetaling van de leningen. Op het moment dat leningen terugbetaald worden komt het geld via de eerder genomen rekening-courant relatie terug bij de gemeente.

Wat zijn de praktische gevolgen na akkoord? (vervolg)

We kunnen Starters- en Blijversleningen blijven verstrekken.

Waar vind ik meer informatie? (bijlage)

Bijlagen:

1. Gewijzigde verordening Blijverslening
2. Motie

RAADSBSLUIT

Onderwerp: Budget beschikbaar stellen van €3.250.000,-- voor de Starters- en Blijverslening en motie toepassing Blijverslening

Zaaknummer: 1076427

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 september 2025,

BESLUIT:

2. De Verordening Blijverslening Oosterhout 2024 gewijzigd vast te stellen door toevoeging van een lid d onder artikel 3, lid 1 met de navolgende tekst:
"d. het realiseren van een aanleun-/mantelzorgwoning of woningsplitsing".
"Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er is sprake van een aantoonbare zorgrelatie tussen de "oorspronkelijke/aanvragende bewoners en de nieuwe bewoners.
 2. Als voor het uitvoeren van de maatregelen een omgevingsvergunning vereist is, dan "moet deze onherroepelijk zijn vóórdat de Blijverslening wordt aangevraagd."
2. Een budget van € 3.000.000,- beschikbaar te stellen voor de Starterslening.
3. Een budget van € 250.000,- beschikbaar te stellen voor de Blijverslening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 oktober 2025,

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier