

Aan
de gemeenteraad

Datum 15 juli 2025
Zaaknummer 2025-0070989
Betreft Ophogen bedrag Starterslening

Vergadering van
Portefeuillehouder: Wim van der Kruijff
Begrotingsprogramma Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Strategie en Beleid - Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordering en Mobiliteit
Auteur: Dennis Jonker
E-mail: d.jonker@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Dennis Jonker
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

het beschikbare bedrag voor de Starterslening op te hogen met € 5 miljoen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Uw gemeenteraad heeft de bevoegdheid om leningen te verstrekken.

Wat is het doel?

Starters op de woningmarkt kunnen bij de gemeente Dordrecht een Starterslening aanvragen. Een Starterslening helpt starters bij het kopen van een woning. De Starterslening overbruggt namelijk het verschil tussen de prijs van het huis en de normale lening (hypotheek). Een Starterslening komt bovenop de normale lening (de hypotheek). Het doel van het raadsvoorstel is om het beschikbare bedrag van de Starterslening op te hogen zodat er komend jaar (en volgende jaren) starters geholpen kunnen worden met de aanschaf van een woning. Het ophogen van het bedrag van de Starterslening is al meerdere keren gedaan.

Sinds 1 januari 2021 verleent gemeente Dordrecht startersleningen. Het beschikbare bedrag hiervoor was € 1 miljoen. Op 29 november 2021 is het bedrag opgehoogd tot een totaal van € 1,5 miljoen. Op 16 mei 2023 is het bedrag opnieuw opgehoogd tot een totaal van € 3 miljoen. Op 14 mei 2024 is het bedrag nogmaals opgehoogd naar een totaal van € 6 miljoen.

Om te voorkomen dat er elk jaar een raadsvoorstel wordt ingediend met het verzoek tot ophogen van het bedrag, wordt in dit raadsvoorstel het verzoek gedaan om het bedrag op te hogen met € 5 miljoen naar een totaal van € 11 miljoen.

Wat zijn per besispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Structurele vraag blijft hoog

De vraag naar startersleningen blijft hoog, zo blijkt uit bijvoorbeeld de vele vragen en aankondigingen van starters dat zij een aanvraag voorbereiden. Sinds 1 januari 2025 zijn er 31 leningen verstrekt en is er voor 18 aanvragen geld gereserveerd, er zijn dus 49 aanvragen binnen gekomen. Dit komt neer op zo'n € 2 miljoen van het beschikbare bedrag dat is gereserveerd of uitgeleend aan starters sinds begin van het jaar 2025. Gecombineerd met het nieuwe maximale leenbedrag (€ 55.000,-) is het budget sneller uitgeput dan verwacht.

Huidige budget is bijna uitgeput

Het huidige nog beschikbare saldo is zo'n € 1.150.000,- waarvan € 718.500,- gereserveerd is. Per 23 juni 2025 is het resterende bedrag zo'n € 431.000,-. Dit betekent dat er nog 7 keer een maximale aanvraag van € 55.000,- gedaan kan worden. Hierna is het volledige bedrag gereserveerd/uitgeleend en neemt de gemeente geen nieuwe aanvragen meer in behandeling.

Ontvangen aflossing

De ontvangen aflossing zal, naar mate er meer leningen worden verstrekt, hoger worden. De verwachting is dat er vanaf 2025 jaarlijks zo'n € 100.000,- zal worden ontvangen en dit bedrag oploopt. Uit de aflossingen ontstaat dan steeds meer ruimte om nieuwe financieringen te verstrekken, waardoor een meer revolverend fonds ontstaat. De ontvangen aflossing sinds 1 januari 2025 is zo'n € 42.000,- waar dit in totaal zo'n € 173.000,- is. In voorgaande jaren is gemiddeld zo'n € 43.250 afgelost. Doordat de starters de lening niet verplicht hoeven af te lossen in de eerste drie jaar, valt op dat er sinds dit jaar meer starters beginnen met aflossen. Hierdoor is de ontvangen aflossing halverwege 2025 dus al evenveel als het gemiddelde van afgelopen jaren. Daarnaast zien we dat de resterende aflossing in één keer plaatsvindt wanneer starters doorstromen naar een volgende woning. Hierdoor is de verwachting dat er na 7-8 jaar, dus rond 2032/2033, een revolverend fonds ontstaat. Als de maximale koopsom van € 275.000,- niet wordt geïndexeerd, zal de vraag afnemen. De belangrijkste factor is dus de snelheid waarin starters (kunnen) doorstromen.

3 jaar Starterslening

Met de verhoging van het budget naar € 11 miljoen ontstaat er voldoende financiële ruimte om de komende drie jaar startersleningen te verstrekken. De verwachting is dat er jaarlijks ongeveer € 2 miljoen aan leningen wordt uitgezet. Aangezien het huidige saldo € 1 miljoen bedraagt, betekent de aanvulling met € 5 miljoen dat het beschikbare bedrag totaal op € 6 miljoen komt. Dit bedrag is naar verwachting voldoende om drie jaar lang aan de verwachte vraag van € 2 miljoen per jaar te voldoen. De evaluatie van de Starterslening zal in het najaar van 2025 plaatsvinden. De uitkomst van deze evaluatie kan invloed hebben op de hoeveelheid aanvragen en dus het budget. Echter kunnen er nog veel starters geholpen totdat de evaluatie heeft plaatsgevonden, hierdoor wordt er vóór de evaluatie nog budget aangevraagd.

Er wordt gekozen om voor 3 jaar budget aan te vragen (en dus niet voor de komende 7-8 jaar, totdat de lening een revolverend fonds wordt) omdat de hoeveelheid aanvragen kan veranderen na verloop van tijd. Rekening houdend met mogelijke veranderingen op de woningmarkt en bevolkingsopbouw is het beter om in kleinere tijdsperiodes het budget aan te passen naar de huidige vraag.

Geen prijsverhogend effect

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) heeft een onderzoek uitgevoerd naar prijseffecten van de Starterslening. De Starterslening heeft geen direct noch indirect effect op de woningprijzen. Dit komt doordat de groep koopstarters met een Starterslening een zeer beperkte omvang heeft. Bovendien is er vooral sprake van het naar voren halen van de vraag in de tijd. Immers, koopstarters met een Starterslening zijn gemiddeld jonger dan koopstarters zonder Starterslening.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Het verstrekken van leningen brengt het risico met zich mee dat leningen niet terugbetaald worden. Dit risico is echter beperkt door de financiële toetsing via het SVn en Nationale Hypotheekgarantie.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Geen participatie toegepast; het betreft een budgettair-technisch besluit binnen bestaand beleid.

Hoe wordt dit betaald?

Financiering vindt plaats uit beschikbare middelen op de gemeentelijke SVn-rekening. In principe komen de uitgeleende bedragen terug naar de gemeente en heeft dit geen direct effect op de gemeentelijke exploitatiebegroting.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

In het najaar van 2025 zal een evaluatie plaatsvinden op de verordening starterslening gemeente Dordrecht. In deze evaluatie zal het geschikte woningaanbod, de haalbaarheid van de koopsom,

hoe aanvragers de Starterslening ervaren en andere onderwerpen nader worden onderzocht. Door de evaluatie kan het budget en de maximale aankoopsom dus veranderen.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 15 juli 2025 inzake
Ophogen bedrag Starterslening;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

het beschikbare bedrag voor de Starterslening op te hogen met € 5 miljoen.

Aldus besloten in de vergadering van