

Aan
de gemeenteraad

Datum 15 april 2025
Zaaknummer 2025-0037772
Betreft Vaststellen Verordening starterslening Dordrecht, 4e wijziging

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

Voorgesteld besluit

de Verordening starterslening gemeente Dordrecht, 4e wijziging vast te stellen.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

De Starterslening is bedoeld om starters meer kans te geven op de woningmarkt. Starters kunnen gebruik maken van € 50.000,- om hen te ondersteunen bij het kopen van een woning in Dordrecht, met dit voorstel wordt het aangepast naar € 55.000,-.

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

De 4e wijziging van de Verordening starterslening betreft het mogelijk maken van een Starterslening bij het kopen van Koopgarant woningen en een wijziging van het maximale aankoopbedrag. Deze punten worden hieronder toegelicht.

Koopgarant woningen ook toestaan

Een Koopgarant woning wordt verkocht tegen een lagere prijs dan de marktwaarde. Dit soort woningen creëren dus een kans voor starters (zie [KoopGarant - Woonbron](#) voor meer informatie over koopgarant woningen). Echter is de woningmarkt veranderd en zijn deze woningen ook duurder geworden. Om starters meer kans te geven op de woningmarkt, kan de Starterslening het mogelijk maken een koopgarant woning te kunnen kopen.

Maximaal aankoopbedrag te verhogen

Eén van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening was dat de aankoopssom van de te kopen woning niet meer dan € 250.000,- bedraagt. In de 3e wijziging van de Verordening is dit bedrag verhoogd naar € 275.000,-. "In artikel 5 lid 7 wordt '€ 250.000,- (€ 50.000,-)' gewijzigd in '€ 275.000,- (€ 55.000,-)'." In artikel 2 lid 1 b staat dat een maximale koopsom van € 275.000,- toegestaan is, dit is dus in strijd met een maximaal leenbedrag van € 50.000,-.

Door bovenstaande verzuim bleef echter het maximaal leenbedrag op € 50.000,- (20% van € 250.000,-). Er wordt in deze wijziging voorgesteld om dit verzuim te herstellen en dus ook 20% van € 275.000,- toe te staan, wat neerkomt op een lening van maximaal € 55.000,-.

Aangezien de prijzen van de woningmarkt hoger zijn geworden, is het reëel om het maximale leenbedrag voor de Starterslening ook te verhogen en mee te bewegen met de ontwikkelingen van de markt. Hiermee kunnen meer starters worden geholpen aan een woning.

Er is voldoende budget

Het resterend budget voor de Starterslening bedraagt € 2.127.165,44. Er zijn op dit moment (12-03-2025) negentien reserveringen, oftewel negentien (vanuit de gemeente) verleende startersleningen die nog behandeld moeten worden door de SVn. De bestedingsruimte is op dit moment € 1.270.666,35. Sinds 1 januari 2024:

- zijn er 42 starters die de lening hebben aangevraagd;
- zijn er zes aanvragen beëindigd, dit houdt in dat deze aanvragen niet door de "financiële toets" heen zijn gekomen, deze toetsing wordt uitgevoerd door de SVn;
- is er € 81.001,82 ontvangen in de vorm van aflossing.

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. Beperking van dit risico vindt plaats door het financiële toetsingskader van SVn, waarbij wordt getoetst op inkomen en vermogen van de aanvrager. Daarbij wordt de lening altijd met de Nationale Hypotheekgarantie uitgegeven. De praktijk wijst uit dat het verstrekken van startersleningen een zeer beperkt financieel risico met zich meebrengt. Aan het wijzigen van de verordening zijn geen kanttekeningen verbonden.

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

Niet van toepassing.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Starterslening Dordrecht](#) - raadsinformatiebrief.

[Vaststellen Verordening starterslening gemeente Dordrecht](#) - raadsvoorstel.

[Vaststellen Verordening starterslening gemeente Dordrecht, 1e wijziging](#) - raadsvoorstel.

[Vaststellen Verordening starterslening gemeente Dordrecht, 2e wijziging](#) - raadsvoorstel.

[Vaststellen Verordening starterslening gemeente Dordrecht, 3e wijziging](#) - raadsvoorstel.

Hoe wordt dit betaald?

Dit wordt betaald uit het door uw raad beschikbaar gestelde budget voor Startersleningen.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De evaluatie van de Starterslening zal in het derde kwartaal van 2025 aan uw raad worden aangeboden. Hierbij wordt ook beoordeeld of er meer budget nodig is.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 15 april 2025 inzake Vaststellen Verordening starterslening Dordrecht, 4e wijziging;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

de Verordening starterslening gemeente Dordrecht, 4e wijziging vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van