
Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Beleid Leefomgeving
E-mailadres: s.deboer@barneveld.nl
Telefoonnummer: 06 15 39 33 44

Raadsvoorstel nr. 4633
Barneveld, 24 februari 2026
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Verhoging budget starterslening en wijziging Verordening Starterslening (BL – BOE)**

Samenvatting raadsvoorstel

Voorstel om een extra dotatie van € 1.500.000,- te storten op rekening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), om het fonds voor startersleningen op peil te houden en aanvragen in 2026 te kunnen honoreren. Daarnaast wordt de zesde wijziging van de Verordening Starterslening voorgesteld om de afwijzingsgrond bij stapeling van koopinstrumenten en financiële regelingen juridisch te verduidelijken.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 1.500.000,- ten behoeve van een extra dotatie op de rekening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).
2. De rentelasten van het krediet op te nemen in de meerjarenbegroting en deze lasten te dekken uit de rentebaten die voortvloeien uit de startersleningen.
3. Het 'Wijzigingsbesluit zesde wijziging Verordening Starterslening gemeente Barneveld' vast te stellen.

1. Inleiding

Op 29 februari 2024 is het raadsvoorstel en -besluit inzake de Vijfde wijziging Verordening Starterslening gemeente Barneveld besproken en vastgesteld. Destijds was de aanleiding het verhogen van het jaarlijks te verlenen aantal startersleningen van 30 per jaar naar maximaal 50 per jaar. Aangezien het volume van de maandelijks terugkerende revolverende gelden vooralsnog niet voldoende is om dit aantal startersleningen te bekostigen, is destijds een extra dotatie van € 1.500.000,- gevraagd en toegekend. Dit bedrag staat gelijk aan het verstrekken van 50 startersleningen van maximaal € 30.000,- per lening. Deze aanpassingen vloeien rechtstreeks voort uit het raadsbesluit van 17 april 2024, waarin is besloten het aantal te verstrekken startersleningen te verhogen van 30 naar 50 per jaar. Daarnaast was in de eind 2022 vastgestelde Verordening Startersleningen de kooprijsgrens al verhoogd tot de NHG-grens (€ 470.000,-).

Ook in 2025 bleef de belangstelling voor startersleningen groot. Hoewel in 2025 in totaal 60 startersleningen zijn aangevraagd, zijn er in totaal 47 startersleningen daadwerkelijk toegekend/verstrek. De inschatting voor 2026 is dat er gezien het hogere aantal aanvragen welke begin 2026 toegekend/verstrek worden nagenoeg geen budget resteert om nieuwe startersleningen financieel te dekken. Zonder extra dotatie kunnen in 2026 geen nieuwe startersleningen worden verstrekt. Tot het moment van besluitvorming hierover kunnen nieuwe startersleningen worden verstrekt door tijdelijk binnen het fonds een negatieve stand toe te staan; maar om dit structureel te borgen is een aanvullende dotatie noodzakelijk.

Daarnaast wordt voorgesteld de verordening te wijzigen, omdat de huidige afwijzingsgrond in artikel 4, derde lid, onvoldoende duidelijk is voor de uitvoeringspraktijk en juridisch niet robuust genoeg is. Met deze wijziging wordt de bestaande uitvoeringspraktijk expliciet vastgelegd en ontstaat een duidelijk omschreven, juridisch houdbare, afwijzingsgrond. De voorgestelde wijziging brengt geen beleidswijziging met zich mee; zij formaliseert uitsluitend de bestaande beoordelingspraktijk.

2. Beoogd effect

Het aanbieden van de starterslening (als aanvulling op de eerste hypotheek) maakt het voor een aantal lage- en middeninkomensgroepen mogelijk om tot de koopwoningmarkt toe te treden. Gezien de omvang van deze groep in Barneveld, vooral startende twintigers die vaak ook werkzaam zijn in Barneveld en omgeving, en de relevantie van deze groep voor de Barneveldse samenleving (denk aan onderwijs, verenigingsleven), willen we deze groep de kans tot toetreding op de koopwoningmarkt bieden.

3. Argumenten

1.1 Starterslening nog steeds een bewezen instrument om financiering aankoop 1e woning rond te krijgen. De starterslening blijkt nog steeds van betekenis te zijn voor een groep huishoudens, waarvoor het huren van een sociale huurwoning vanwege passendheidscriteria steeds lastiger blijkt te zijn, de huren (plus voorwaarden) van vrije sector huurwoningen (te) hoog liggen (en daarmee niet gespaard kan worden voor een koopwoning) en de aanscherping van de hypothecaire voorwaarden voor de eerste lening de aankoop van een eerste koopwoning bemoeilijkt.

1.2 Startersregeling is één van de instrumenten om woningen betaalbaar en passend te maken.

De startersregeling draagt bij aan de doelstelling zoals die in de vastgestelde herijkte Woonvisie 2025 – 2027 is verwoord om in het kader van betaalbaarheid en passendheid instrumenten in te zetten die dit mogelijk maken.

3.1 De bestaande afwijzingsgrond biedt onvoldoende duidelijkheid voor de gemeentelijke uitvoering.

De huidige formulering in artikel 4, derde lid, bevat open normen die in de uitvoeringspraktijk tot interpretatieverschillen leiden. Een duidelijker en concreter omschreven afwijzingsgrond is noodzakelijk om aanvragen eenduidig en rechtmatig te kunnen beoordelen.

3.2 De wijziging voorkomt stapeling van koopinstrumenten en financiële regelingen.

Door de verordening aan te passen wordt voorkomen dat aanvragers meerdere koop ondersteunende instrumenten stapelen, wat kan leiden tot overfinanciering en risico's voor zowel de aanvrager als de gemeente. Hiermee wordt bedoeld dat aanvragers meerdere financiële regelingen combineren waardoor zij meer kunnen lenen dan verantwoord is.

4. Kanttekeningen

1.1 De dotatie maakt het fonds niet direct volledig revolverend; tot die tijd zijn periodieke dotaties nodig.

De extra dotatie van € 1.500.000,- biedt voldoende ruimte om circa 50 startersleningen van maximaal € 30.000,- per lening te verstrekken. Dit betekent echter dat de middelen vooral toereikend zijn voor één jaar. Naarmate er meer leningen uitstaan, nemen ook de aflossingen toe, waardoor het fonds op termijn een sterker revolverend karakter krijgt en minder afhankelijk wordt van incidentele dotaties. Tot dat moment zal met enige regelmaat een aanvullende dotatie nodig zijn, of zal het aantal leningen dan wel de hoogte van de leningen naar beneden moeten worden bijgesteld.

1.2 Investerings in financiële vaste activa, waar deze dotatie in het fonds onder valt, zijn geen onderdeel van eerdere besluiten over investeringen, zoals het MIP (Meerjaren Investeringsplan) en zullen leiden tot het aangaan van nieuwe leningen. Dit heeft onder andere negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van de netto schuldquote.

De gemeente zal de dotatie in het fonds door het aangaan van nieuwe leningen moeten financieren. Met deze aanvullende leningen en de bijbehorende lasten en verplichtingen is geen rekening gehouden in de Programmabegroting 2026. Deze leningen komen dus boven op de nieuwe leningen die nodig zijn voor het Uitvoeringsplan 2026 van het MIP. Hiermee verslechteren de financiële kengetallen van de gemeente zoals de netto schuldquote en solvabiliteit.

1.3 Aanvullende investeringen, in dit geval in financiële vaste activa, lopen vooruit op de uitkomsten van de analyse van de lange termijn investeringspositie van de gemeente.

Op basis van een toezegging van de wethouder Financiën tijdens de raadsvergadering van 12 november 2025, analyseren wij op dit moment de investeringspositie van de gemeente op de langere termijn (30/40 jaar) in relatie tot onze netto schuldquote en de mogelijkheden om alle voorgenomen investeringen op de kapitaalmarkt te financieren. De uitkomsten van de analyse zijn nog niet gereed. Hoewel investeringen in dit soort financiële activa in principe tijdelijk zijn, zijn deze onderdeel van de investeringspositie en zouden integraal afgewogen moeten worden.

2.1 Zolang het fonds de extra dotatie niet (volledig) heeft omgezet in verstrekte startersleningen en bovendien de rentebaten worden verminderd met de beheersvergoeding die de gemeente aan SVn moet betalen, worden de rentelasten

van de aanvullende financiering die de gemeente moet aantrekken niet volledig gedekt door rentebaten die vanuit het fonds worden ontvangen.

Zoals bij kanttekening 1.2 aangegeven zal de gemeente de dotatie in het fonds door het aangaan van nieuwe leningen moeten financieren en hierover rente moeten betalen. Zolang hier nog geen rentebaten vanuit verstrekte startersleningen tegenover staan, zal er sprake zijn van onvoldoende dekking. Bovendien worden de rentebaten nog verminderd met de door de gemeente te betalen beheersvergoeding aan SVn.

3.1 De aanscherping van artikel 4, derde lid, kan leiden tot meer expliciet onderbouwde afwijzingen.

In de uitvoeringspraktijk werden aanvragen waarin sprake was van stapeling met andere koopinstrumenten reeds afgewezen. De huidige verordening bood hiervoor echter onvoldoende duidelijke en juridisch houdbare basis. Met de voorgestelde wijzigingsverordening wordt deze afwijzingsgrond concreet vastgelegd, waardoor afwijzingen in deze situaties juridisch robuust en beter verdedigbaar worden.

5. Financiën

De gemeente verstrekt sinds 2005 startersleningen vanuit een fonds met een beperkt revolverend karakter: aflossingen vloeien terug in het fonds en worden opnieuw ingezet. Tot nu toe is circa € 7.300.000,- aan leningen verstrekt, waarvan € 422.000,- is terugontvangen. Voor 2026 wordt een terugbetaling van ongeveer € 100.000,- verwacht.

Door het beperkt revolverende karakter en de verhoogde aantallen in 2024 en hoge aantal aanvragen in 2025 is het huidige fonds inmiddels ontoereikend voor 2026. Het verstrekken van nieuwe leningen kon tot nu toe doorgaan door tijdelijk een negatieve fondspositie toe te staan, maar deze situatie is niet houdbaar. Bij een maximum van 50 leningen per jaar en een maximale lening van € 30.000, is jaarlijks circa € 1.500.000,- nodig. Dit voorstel bevat daarom een extra dotatie van € 1.500.000,-.

Deze dotatie verhoogt de financieringsbehoefte en heeft een negatief effect op de netto schuldquote. Het effect op de netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen is neutraal, omdat het gaat om doorgeleende middelen waarover rente en aflossing wordt ontvangen. Op termijn zal het fonds door aflossingen een sterker revolverend karakter krijgen. Tot die tijd zijn periodieke dotaties nodig, of een bijstelling van het aantal of de hoogte van de leningen.

Zie verder de kanttekeningen.

De voorgestelde wijziging van de verordening heeft geen financiële impact, maar versterkt de juridische houdbaarheid van afwijzingen en beperkt risico's op overfinanciering. Bij de behandeling van de programmabegroting 2027 - 2030 kan opnieuw een integrale afweging worden gemaakt.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

De werking van de startersregeling wordt regelmatig met financiële instanties (SVn en hypotheek-adviseurs en -verstrekkers) en met makelaars besproken.

b) Communicatie

Onder andere via de gemeentelijke website en via de website van SVn wordt informatie gedeeld over de voorwaarden en aanvraagwijze van de starterslening.

7. Vervolgstep

De extra dotatie vindt plaats op de rekening van de SVn. Hierdoor kunnen ook in 2026 de startersleningen volgens de Verordening Starterslening Gemeente Barneveld worden toegekend. Zonder deze dotatie kunnen in 2026 geen nieuwe leningen meer worden verstrekt. Indien het aantal van 50 aanvragen wederom behaald wordt zal in de programmabegroting 2027 - 2030 opnieuw een aanvullende dotatie worden voorgesteld c.q. opgenomen.

Na voorgestelde wijziging van de verordening wordt deze onder andere gepubliceerd in het Gemeentebled. De wijziging treedt de dag na publicatie in werking.

