

1. Onderwerp

Startersleningen: verruiming budget 2026

2. Inleiding

Aanleiding

Het animo voor startersleningen is momenteel groter dan ooit. Half februari 2026 zijn 6 startersleningen verstrekt en lopen bijna 20 aanvragen. Hiermee zitten we nu al op het aantal startersleningen dat normaal voor een heel jaar geldt. Dit betekent dat we veel eerder dan verwacht extra budget nodig hebben om deze succesvolle regeling voort te zetten.

Beoogd effect

Passend Wonen; (potentiële) inwoners kunnen in Leudal een passende wooncarrière doormaken. Specifiek voor starters betekent dit vaak hun eerste huis kopen. Deze jongere doelgroep willen we graag houden / aantrekken.

Proces tot nu toe

Sinds eind 2011 verstrekken wij in Leudal startersleningen. Dat doen wij samen met Provincie Limburg. Per 1 januari 2026 heeft de provincie haar voorwaarden gewijzigd en is onze verordening daarop aangepast. Startersleningen zijn inmiddels mogelijk voor woningen met een koopsom tot € 345.000,-. Gemeenten en provincie betalen voortaan ieder de helft van elke starterslening. Een starterslening bedraagt maximaal € 56.000,-.

Vanwege de vele nieuwe aanvragen en de hogere gemeentelijke bijdrage in de financiering, is het budget dat u als raad beschikbaar heeft gesteld voor startersleningen op. In totaal bedraagt de investering nu € 1.975.000,-. Op 24 september 2024 heeft u voor het laatst extra krediet gevoteerd van € 600.000,-. Dit hebben we in twee gelijke delen gestort in het fonds bij SVn. De laatste bijstorting heeft begin januari plaatsgevonden.

Scenario's

Zonder extra middelen kunnen wij geen nieuwe aanvragen voor startersleningen meer verlenen en moeten we de regeling beëindigen.

3. Voorstel aan de Raad

Voorstel aan Raad

1. Instemmen met het voteren van €1.000.000,- extra investeringskrediet om de startersleningen in Leudal te blijven verstrekken in cofinanciering met Provincie Limburg.

4. Argumenten

1.1 Wij willen starters blijven ondersteunen met startersleningen, omdat wij deze jongere doelgroep graag in Leudal houden / naar Leudal trekken.

Wij willen onze inwoners een passende wooncarrière bieden. Zo ook jongeren die hier zijn opgegroeid of graag willen komen wonen. Zij zijn belangrijk voor de leefbaarheid van onze dorpen en voor onze economie. Deze doelgroep brengt onze (vergrijsde) bevolkingssamenstelling meer in balans.

Een manier om jongeren te ondersteunen op de woningmarkt is via een starterslening. De huidige woningmarkt is voor starters lastig. Woningprijzen zijn hoog en hun financieringsmogelijkheden beperkt. Een deel van de starters kan zonder deze (tijdelijke) financiële ondersteuning geen woning kopen. Met een starterslening vinden zij hun weg in de bestaande woningvoorraad. Dat is positief, omdat daarmee verhuisketens op gang komen en anderen ook een gewenste stap kunnen maken in hun wooncarrière.

Zonder extra investering moeten wij de regeling in Leudal (tijdelijk) beëindigen. Wij kunnen nieuwe startersleningen dan alleen nog verstrekken op basis van deelaflossingen op lopende leningen of na vroegtijdig afgeloste startersleningen die wij gedurende het jaar ontvangen. Dat is niet werkbaar, omdat een starter dan afhankelijk is van de beschikbaarheid van budget op het moment van zijn aanvraag. Per jaar ontvangen wij tussen € 100.000 en € 150.000 aan aflossingen, maar we hebben geen invloed op de timing daarvan.

Ontvangen aflossingen blijven overigens altijd in het fonds bij SVn en gebruiken wij telkens voor nieuwe startersleningen. Vroeger konden wij met deze aflossingen bijna de helft van alle startersleningen financieren en ging ons budget langer mee. Nu we als gemeente 50% van elke lening betalen, kunnen we hiermee jaarlijks slechts 5 à 6 startersleningen vertrekken. Dit is positief, maar niet genoeg om aan alle aanvragen te voldoen.

Daarom is een aanvullende investering van € 1.000.000,- gewenst. Wij kunnen daarmee 40 starters helpen met een lening van gemiddeld € 25.000,- (50% gemeentelijke bijdrage). Dit budget is normaal gesproken voldoende om de regeling tot eind 2027 voort te zetten. Hoe lang een budget precies meegaat, hangt af van verschillende factoren (marktomstandigheden) en het aantal aanvragen. Zodra dat aan de orde is, zullen wij u om aanvullende middelen vragen.

Wij adviseren om de extra investering in twee delen van € 500.000,- beschikbaar te stellen aan SVn. Bij elke deelstorting vragen wij de provincie nieuwe trekkingsrechten voor hun 50% bijdrage aan onze startersleningen. In totaal komt dit neer op een bijdrage van € 2.000.000,- voor onze woningmarkt.

5. Risico's

Niet van toepassing

6. Juridische context

De 'Verordening Starterslening gemeente Leudal 2019' is op 25 juni 2019 door uw gemeenteraad vastgesteld en per 1 juli 2019 in werking getreden. Sindsdien is het enkele keren op onderdelen gewijzigd. Meest recente wijziging geldt per 1 januari 2026, om automatisch aan te sluiten bij de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg' voor wat betreft de maximale koop(/aanneem)som en de maximale hoogte van de starterslening.

Met dit voorstel gaat het enkel over het aanvragen van extra gemeentelijk budget. De verordening blijft ongewijzigd.



7. Financiële toelichting

Gemeente Leudal is voor de startersleningen aangesloten bij de SVn. Om startersleningen te verstrekken wordt een krediet gevoteerd. Dit bedrag storten wij dan in het gemeentelijke fonds bij SVn. Van daar uit worden onze startersleningen verstrekt. Aanvullend op het bestaande krediet van € 1.975.000,- wordt een krediet van € 1.000.000,- gevoteerd.

Door het revolverend karakter van het fonds voor de startersleningen heeft de extra investering geen financiële consequenties. Het krediet wordt tussentijds niet afgelost, omdat ontvangen aflossingen op de leningen in het fonds blijven en telkens opnieuw worden ingezet om nieuwe startersleningen te bekostigen. Aflossing van het krediet vindt plaats op het moment dat de gemeente stopt met het verstrekken van startersleningen.

8. Communicatie

Communicatiestrategie: Informeren

Bijgevoegd vindt u in de bijlagen het persbericht dat reeds is verstuurd naar aanleiding van ons collegebesluit op 10 maart (bijlage 2). Bij instemming vanuit de raad volgt een korte publicatie, inzake verruiming van het budget, via de gemeentelijke website.

9. Vervolg

Nieuwe trekkingsrechten aanvragen bij de provincie en een deel van het extra toegekende budget zo snel mogelijk storten in het fonds bij SVn.

10. Bijlagen

Bijlage(n)

Bijlage 1: Raadsbesluit

Bijlage 2: Persbericht

Heythuysen, 10 maart 2026

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

D.H. Schmalschläger