

Datum : 16 maart 2026

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 901958

Onderwerp : Ophogen krediet starterslening

Geachte raad,

De gemeente Gennep verstrekt startersleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Dit landelijke fonds ondersteunt gemeenten en provincies bij het inzetten van financiële instrumenten, zoals de starterslening, om de toegang tot de woningmarkt voor starters te verbeteren.

SVn verzorgt de uitvoering, administratie en het beheer van deze leningen. De gemeente — en in Limburg ook de provincie — stelt hiervoor het benodigde krediet beschikbaar.

Begin 2026 staan we ongeveer € 150.000 negatief op de rekening-courant bij het SVn, waarover debetrente betaald moet worden. In 2025 hebben we ongeveer 30 startersleningen verstrekt, een stijging ten opzichte van voorgaande jaren door de verhoging van de maximale koopsom naar € 348.000. De verwachting is dat het aantal verstrekte leningen in 2026 vergelijkbaar zal zijn.

Vanaf 1 januari 2026 heeft de provincie Limburg haar regels aangepast: gemeenten moeten 50% co financieren (was 25%). Dit betekent dat we aanzienlijk meer krediet beschikbaar moeten stellen om starters blijvend te ondersteunen.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

Een aanvullend krediet van € 1.000.000 beschikbaar te stellen en onder te brengen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) ten behoeve van het verstrekken van startersleningen.

#### ARGUMENTEN

- **Toegankelijkheid woningmarkt:** Starters hebben het moeilijk door hoge woningprijzen en stijgende hypotheekrente. De starterslening overbruggt het gat tussen maximale hypotheek en koopsom.
- **Succesvol instrument:** Het aantal verstrekte leningen stijgt, wat wijst op grote behoefte. Zonder extra budget kunnen we deze vraag niet bedienen.
- **Provinciale cofinanciering:** Door de nieuwe 50%-regel is een hoger gemeentelijk budget noodzakelijk om provinciale middelen te benutten.
- **Bevordering doorstroming:** Startersleningen helpen jonge huishoudens een eerste woning te kopen, wat doorstroming in de lokale woningmarkt stimuleert.



## KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

- **Liquiditeitsrisico:** Het storten van een extra krediet leidt tot een afname van de liquiditeitspositie van de gemeente.
- **Renterisico:** Negatief saldo bij SVn leidt tot rentekosten. Tijdige storting van extra budget voorkomt oplopende debetrente.
- **Marktrisico:** Bij dalende woningprijzen of veranderende hypotheekregels kan de vraag naar startersleningen afnemen.
- **Beheerrisico:** SVn voert de regeling uit, maar de gemeente blijft verantwoordelijk voor beleidskaders en monitoring.

## WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met dit voorstel blijven starters in Gennep toegang houden tot een betaalbare koopwoning, ondanks stijgende prijzen en hogere hypotheekrente. De starterslening overbruggt het verschil tussen de maximale hypotheek en de koopsom, waardoor jonge huishoudens een eerste stap op de woningmarkt kunnen zetten. Dit bevordert doorstroming, houdt jongeren in de gemeente en draagt bij aan een vitale lokale gemeenschap.

## EXTERN ADVIES, INSpraak EN DRAAGVLAK

Het voorstel is in lijn met het provinciale woonbeleid en de landelijke afspraken over betaalbaarheid. De provincie Limburg ondersteunt startersleningen via cofinanciering (nu 50%), wat draagvlak op regionaal niveau bevestigt.

SVn adviseert en voert de regeling uit, waardoor uitvoering en beheer professioneel zijn geborgd. Lokale makelaars en woningcorporaties onderschrijven de noodzaak van betaalbare koopopties voor starters. Inspraak door inwoners is niet verplicht, maar het instrument wordt breed gewaardeerd door de doelgroep en draagt bij aan gemeentelijke woon(zorg)visie.

## COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

De actualisatie van de starterslening wordt bekendgemaakt via de reguliere gemeentelijke communicatiekanalen.

## JURIDISCHE PARAGRAAF

Het beschikbaar stellen van een krediet van € 1.000.000 voor startersleningen is een raadsbevoegdheid op grond van de Gemeentewet.

## FINANCIËN

Na het raadsbesluit wordt het krediet van € 1.000.000 gestort in onze rekening courant bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Jaarlijks wordt in onze jaarstukken gemonitord welk deel van het krediet reeds beschikbaar gesteld is voor startersleningen. Dit wordt verantwoord onder de balanspost financiële vaste activa. Het deel van het krediet wat door de SVn nog niet ingezet is voor startersleningen wordt verantwoord onder de balanspost uitzettingen < 1 jaar.



Het voorstel heeft geen gevolgen voor onze begroting. De beheerkosten van de SVn zijn beperkt (<€ 10.000 per jaar) deze kosten worden direct verrekend met de rente-inkomsten uit de verstrekte startersleningen. Het betreft een revolverend fonds, wat wil zeggen dat ontvangen aflossingen en rente-inkomsten opnieuw uitgeleend kunnen worden.

#### UITVOERING EN VERVOLG

De uitvoering van de startersleningen blijft plaatsvinden binnen de bestaande ambtelijke capaciteit. SVn verzorgt de volledige operationele uitvoering: het beheer van de leningen, de financiële administratie, het klantcontact en de terugbetalingstrajecten. Dit betekent dat de gemeente geen extra uitvoeringslast heeft, maar wel verantwoordelijk blijft voor het vaststellen van beleidskaders, monitoring en rapportage richting raad en provincie.

#### Vervolgstappen:

- **Storting bij SVn:** Na vaststelling door de raad wordt het bedrag toegevoegd aan de gemeentelijke rekening-courant bij SVn om debetrente te voorkomen.
- **Monitoring:** Jaarlijkse rapportage over het aantal verstrekte leningen, benutting van provinciale cofinanciering en financiële stand van de rekening-courant in de jaarstukken van de gemeente.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Gennep,  
De secretaris,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen

#### BIJLAGEN

1. Verordening startersleningen gemeente Gennep 2022
  - a. Wijziging Verordening Startersleningen gemeente Gennep 2022
2. Besluit Provinciale Staten van Limburg
  - a. Statenvoorstel inzake aanpassen 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg' en uitvoering Motie 3148, brief GS van 2-9-2025