

Onderwerp

Budget beschikbaar stellen starterslening

Programma	Financiën Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum	10 maart 2026
Portefeuillehouder	T.F.A. van Elferen en G. Visser	Status	Openbaar

Advies

1. Gefaseerd maximaal € 7 miljoen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beschikbaar te stellen, ten behoeve van het verstrekken van een starterslening aan koopstarters in Nijmegen.

Aanleiding

De starterslening is een succes. De lening is bedoeld om koopstarters te ondersteunen bij de aankoop van hun eerste huis en is geborgd in de Nijmeegse Woonagenda. Starters kunnen maximaal € 35.000 lenen voor huizen met een koopprijs tot maximaal de NHG-grens. Het aantal aanvragen nam de afgelopen jaren toe: van 71 verstrekte leningen in 2022 naar 300 verstrekte leningen in 2025 (zie bijlage 1). Hierdoor neemt het benodigde budget om de leningen te kunnen verstrekken ook toe. Het college stelt elk jaar budget voor de starterslening beschikbaar. Op basis van onze prognoses willen we ook in 2026 € 7 miljoen beschikbaar stellen. Als de huidige openstaande reserveringen worden toegekend is er nog € 1.4 miljoen bestedingsruimte. Door de vele aanvragen is dat naar verwachting binnen afzienbare tijd uitgeput. Een negatief saldo op de rekening courant is zeer onwenselijk. Als er geen nieuw budget beschikbaar wordt gesteld, dan kan de starterslening niet meer worden verstrekt.

Beoogde impact: uitvoering

De starterslening helpt starters hun eerste woning te kopen. Dit voorstel heeft een relatie met het programma Wonen en Stedelijke Ontwikkeling en sluit aan bij de volgende ambitie:

- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.

Het sluit aan bij het doel om voldoende beschikbaar aanbod van betaalbare koopwoningen te hebben.

Argumenten

1.1 De starterslening blijft beschikbaar.

De vraag naar startersleningen is de afgelopen jaren gestegen. Dit is in lijn met de trend op nationaal niveau en is het gevolg van o.a. de ophoging van de NHG grens en dat er meer koopwoningen beschikbaar komen voor starters. Dit laatste wordt veroorzaakt door een stijging van het gemiddelde inkomen, daling van de rente en de verkoop van huurwoningen als gevolg van de Wet betaalbare huur. Juist in de huidige marktsituatie kunnen koopstarters de steun in de rug van een starterslening goed gebruiken. Daarom willen we de starterslening continueren.

Collegevoorstel

1.2 Uitvoering geven aan de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029.

In de Woonagenda is opgenomen om binnen de huidige financiële kaders door te gaan met het ondersteunen van starters en het verstrekken van startersleningen. Hiermee geven we starters een steuntje in de rug bij de aankoop van een eerste woning. We helpen ook de doorstroming, als de koopstarter een zelfstandige huurwoning achterlaat.

Kanttekeningen

1.1 Het budget is sneller uitgeput dan verwacht.

De aanvragen voor de startersleningen zijn de afgelopen jaren gestegen. Hoe zich dit de komende jaren gaat ontwikkelen is onzeker. Daarom prognosticeren we op basis van het aantal leningen dat het afgelopen jaar is toegekend. De kans is groot dat ook de komende jaren eenzelfde bedrag zal moeten worden bijgestort. Daarom blijven we monitoren hoe de markt en het aantal startersleningen zich ontwikkelen om te bepalen of we nog steeds het goede doen of dat bijstellingen nodig zijn in de toekomst.

1.2 De gemeente trekt vreemd vermogen aan.

Om de leningen te kunnen verstrekken trekt de gemeente vreemd vermogen aan en stort dit in het fonds bij SVn. Aan het aantrekken van geld zijn kosten voor rente en risicodekking verbonden. Dit houden we bij in de paragraaf Financiering van onze stadsbegroting en jaarrekening. De SVn brengt 0,59 % beheerskosten in rekening over het uitstaande leningenbedrag. Voor de door aanvrager te betalen rente sluiten we aan bij de actuele rentetarieven van het SVn. De rente van het SVn ligt iets hoger dan de rente die wij als gemeente moeten betalen voor het op de markt aantrekken van deze gelden en waarmee we rekenen in de stadsbegroting. Het positieve renteverskil zetten we in ter dekking van hun beheerskosten, dus feitelijk is de regeling budgettair neutraal. Verder zijn de risico's verbonden aan de financiering laag. De SVn is een betrouwbare partner en de leningen voldoen verder aan de eisen die gesteld worden aan hypothecaire producten.

Gesprek met de stad

Voor de totstandkoming van de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 is via stadsgesprekken en gesprekken met woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen en regiogemeenten input opgehaald. In de Nijmeegse Woonagenda wordt het belang van de starterslening benadrukt en geven we aan dat we dit continueren.

Financiën

De starterslening is een revolverende lening. Dit houdt in dat aflossingen op de verstrekte leningen worden gebruikt voor het verstrekken van nieuwe leningen. De gelden die de gemeente verstrekt komen pas terug als de starters/inwoners gaan aflossen. Vooralnog zien wij geen financiële risico's.

Vervolg

Na beschikbaar stellen van het budget continueren we de starterslening. De raad wordt via de jaarlijkse woonmonitor in het tweede kwartaal op de hoogte gesteld van de voortgang van de besteding van het nieuwe budget. Later dit jaar stemmen we met het volgende college af hoe we verder gaan met de starterslening in de toekomst. We verwachten namelijk dat door de stijgende aanvragen, het beschikbaar gestelde budget van € 7 miljoen niet toereikend zal zijn voor 2026.

Collegevoorstel

Bijlage

1. Overzicht startersleningen 2022 t/m 16 februari 2026