



**gemeente
vaals**

RAADSVOORSTEL

Datum: 15 mei 2026
Datum vergadering: 29 juni 2026
Agendapuntnr.:
Behandeld door: VROM
Zaak:
Documentnummer 26.0009800

Naam: M. Pittie
Portefeuillehouder: I.O.P. Savelberg-Jussen



Openbaar

Onderwerp: Budget starterslening gemeente Vaals 2026-2027

Voorstel

1. Ten behoeve van de starterslening een krediet van € 200.000,- beschikbaar te stellen.

Inleiding

Sinds 2007 komt de gemeente Vaals starters tegemoet met een starterslening. Startende huizenkopers kunnen daarmee een deel extra financieren boven op hun hypotheek. De vraag naar de starterslening is hoog. Het saldo op de rekening courant dat wij hebben openstaan bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) bedraagt € -5.731,- op 15 mei 2026. Om de starterlening te kunnen blijven continueren, is het daarom noodzakelijk dat er nieuw budget beschikbaar wordt gesteld

Beogd effect

Het startersfonds dat wij hebben openstaan bij SVn is bijna uitgeput. Om de starterlening te kunnen blijven continueren is het noodzakelijk dat er budget beschikbaar wordt gesteld.

Argumenten

1. Argumenten behorende bij voorstel 1

1.1. *Starters krijgen de mogelijkheid om een eerste koopwoning binnen onze gemeente aan te schaffen.*

Door de starterslening krijgen starters betere kansen op de woningmarkt. Daarnaast wordt het behoud van de leefbaarheid van onze kernen dan wel de versterking hiervan beogd, alsmede de doorstroming binnen onze woningmarkt gestimuleerd.

1.2. *Er is grote belangstelling voor de starterslening.*

In 2026 zijn al 2 startersleningen verstrekt en 3 reserveringen. In 2025 zijn 2 startersleningen verstrekt. In de periode 2022-2024 zijn in totaal 7 startersleningen verstrekt.

1.3 Zonder storting betalen wij negatieve rente, de regeling is 'revolverend' en de risico's van de leningen zijn gedekt.

De laatste storting was in maart 2024. De storting was €100.000,-. De verhouding met de Provincie was destijds 25-75%. Sinds 1 januari 2026 is de verhouding aangepast naar 50-50%.

Als wij €200.000,- storten, stort de Provincie hetzelfde bedrag.

Met een maximaal leenbedrag van €56.000,- kunnen wij daarmee 7 starters helpen.

Dat de regeling 'revolverend' is, betekent dat de middelen die de gemeente investeert ook weer naar de gemeente terugvloeien (binnen een termijn van maximaal 30 jaar).

De aflossing van de leningen is gegarandeerd door de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) en SVn.

1.4 Omliggende gemeenten bieden de starterslening ook aan

Onze direct aangrenzende gemeenten bieden allen de starterslening aan. De starterslening is in hoofdzaak bedoeld om jonge huizenkopers te helpen bij het betreden van de woningmarkt. Als we als gemeente deze leningen niet meer aanbieden en continueren, kunnen jonge gezinnen en individuen geneigd zijn om elders te zoeken naar gemeenten die hen wel financiële ondersteuning bieden.

Kanttekeningen

1 Kanttekeningen behorende bij voorstel 1

1.1. Er is een financieel risico wanneer starter lening niet kan terugbetalen

Voor de gemeente ontstaan pas financiële risico's wanneer een starter niet langer aan zijn of haar betalingsverplichtingen kan voldoen en er aan het einde van de looptijd een restschuld overblijft. In dat geval moet de gemeente deze restschuld kwijtschelden, wat leidt tot een verliespost.

Het risico op niet-terugbetaling is echter zeer gering. De Starterslening wordt verstrekt als tweede hypotheek en is annuïtair geborgd via de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Hierdoor garandeert de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) de terugbetaling van de lening.

Financiën

In het gemeentefonds bij SVn is in totaal een bedrag van € 230.000 gestort. Dit fonds werkt 'revolverend'; uitgeleende bedragen vloeien uiteindelijk (over een periode van 30 jaar) weer terug. Vanaf drie jaar na ontvangst van de starterslening betaalt de starter (in principe) rente en aflossing en wordt het fonds bij SVn van onze gemeente weer gevuld.

De snelheid waarmee startersleningen worden aangevraagd is echter groter dan het bedrag dat maandelijks terugvloeit. De bestedingsruimte van ons fonds bij SVn bedroeg op 12 mei 2026 €-5.731,-

Dit komt er op neer dat, tenzij er wordt bijgestort, geen lening kan worden verstrekt en daarna de regeling (tijdelijk) moet worden dichtgezet.

Voorgesteld wordt om ten behoeve van het kunnen blijven continueren van de regeling € 200.000,- extra beschikbaar te stellen. Met een dergelijke verhoging van € 200.000,- kunnen minimaal 7 leningen (extra) verstrekt worden.

Communicatie

Via de gebruikelijke kanalen wordt gecommuniceerd dat er nieuw budget is bijgestort.

Uitvoering

Het aanvullen van de bestedingsruimte voor het verstrekken van nieuwe leningen betreft een storting van €200.000,- naar de rekening courant van SVn.

Daarnaast wordt de Provincie geïnformeerd, zodat zij hetzelfde bedrag storten.

Bijlage

- 26.0009801 Raadsbesluit starterslening