



Voorstel

Onderwerp: Het vergroten van het budget voor startersleningen in Albrandswaard	College van burgemeester en wethouders 9 september 2025	Zaaknummer 2025-057158
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
Opsteller: Koene Marijke		

Geadviseerd besluit

1. Het bedrag dat is gereserveerd voor SVn leningen voor het onderhoud aan gemeentelijke monumenten, namelijk €100.000, te verlagen tot €50.000.
 2. Het budget voor startersleningen te verhogen met €497.243, bestaande uit:
 - €97.243 afkomstig van de gemeentelijke rekening bij SVn, met een huidig saldo van €147.243, bedoeld voor het verstrekken van leningen voor het onderhoud aan gemeentelijke monumenten;
 - een nieuw krediet van €400.000.
 3. Een begrotingswijziging van €8.729, namelijk de maximale jaarlijkse financiële consequentie van dit voorstel, op te laten nemen in de eerstvolgende tussenrapportage van de begroting.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

In de raadsvergadering van 10 juni 2013 is het initiatiefvoorstel van de fractie EVA voor het verstrekken van geldleningen aan starters op de woningmarkt aangenomen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de verordening Starterslening Gemeente Albrandswaard 2014, die in werking is getreden op 28 januari 2014. Hierna is de verordening nog tweemaal gewijzigd, namelijk in 2017 vanwege gewijzigde voorwaarden en om verkoop van sociale huurwoningen te ontmoedigen, en in 2023 naar initiatief van Stem-Lokaal. Met deze regeling worden starters op de woningmarkt, die binding hebben met Albrandswaard en in deze gemeente een woning zoeken, geholpen bij het aankopen van hun eerste woning. De lening kan het verschil overbruggen tussen de prijs van de aan te kopen woning en hun maximale hypotheek.

In 2014 is een budget van €225.000 gereserveerd voor het verlenen van startersleningen. Dit geld staat op een rekening bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Tot nu toe is van dit budget gebruikgemaakt, het is sinds 2014 niet meer verhoogd. Startersleningen kunnen worden aangevraagd voor een maximaal bedrag van €35.000. Dit betekent dat met het oorspronkelijke budget zes aanvragers in aanmerking konden komen voor een lening van de maximale hoogte.

Sinds 2014 zijn er 14* startersleningen verstrekt. Dit zijn meer leningen dan de zes die hierboven zijn benoemd. Dit komt door de revolverende werking van het fonds, maandelijkse of volledige aflossingen stromen terug naar het fonds, waardoor er nieuwe leningen kunnen worden verstrekt, en door een aanvullende regeling vanuit het Rijk.

Op 16 mei 2025 is door de gemeente een aanvraag voor een starterslening toegewezen. Op het moment dat met deze toewijzing een aanvraag werd gedaan bij SVn, op 22 mei 2025, is de bestedingsruimte op de rekening voor startersleningen gedaald onder het minimale leenbedrag van €2.500. We kunnen op dit moment dus geen nieuwe aanvragen voor een starterslening toewijzen. Omdat vier van de zes lopende leningen in de laatste drie jaar zijn verstrekt en de leningen de eerste drie jaar lastenvrij zijn, is het niet te verwachten dat er binnenkort weer voldoende budget beschikbaar komt door gedeeltelijke of volledige aflossingen.

In 2014 was deze regeling al relevant en belangrijk, maar met de huidige woningmarkt is dat meer dan ooit het geval. Dit is ook te zien aan het stijgend aantal aanvragen voor de starterslening, met name in 2024 en 2025. We stellen daarom voor om het budget voor het verlenen van startersleningen met €497.243 te verhogen. Hiermee kunnen in eerste instantie 14 extra leningen van €35.000 worden verstrekt. De revolverende werking van het fonds zal er echter voor zorgen dat er de komende jaren meer leningen kunnen worden verstrekt.

De financiering van het voorgestelde bedrag komt uit twee verschillende posten. We stellen enerzijds voor om €97.243 te gebruiken van het geld dat nu op de Gemeentelijke rekening staat bij SVn. Op deze rekening stond €100.000 voor het verstrekken van leningen voor het onderhoud van gemeentelijke monumenten. In het raadsvoorstel Verordening Starterslening Gemeente Albrandswaard 2014 (kenmerk 138133) is besloten om dit bedrag voor dit doel te reserveren. Door ontvangen rente is dit bedrag gegroeid tot een waarde van €147.243. Omdat er tot op heden geen enkele aanvraag is gedaan binnen de regeling voor het onderhoud van gemeentelijke monumenten, stellen we voor om het bedrag dat hiervoor is gereserveerd te verlagen naar €50.000 en de rest van het bedrag, namelijk €97.243, over te hevelen naar de rekening voor startersleningen. Het andere deel van de voorgestelde €497.243, namelijk €400.000, gaat om een krediet. Hiervoor zal een lening bij BNG worden afgesloten tegen 3,5% rente. De rente die wordt ontvangen over de verstrekte startersleningen is op dit moment 4%.

In de bijlage (*Bijlage 1_Aanvullende informatie bij voorstel verhogen budget startersleningen AW*) vindt u verdiepende informatie over onder andere de volgende zaken:

- De regeling voor het onderhoud aan gemeentelijke monumenten;

- Het verloop van de regeling voor startersleningen in de afgelopen 11 jaar, zowel op het gebied van aanvragen als financieel;
- Een onderbouwing van het voorgestelde bedrag van €497.243.

**Twee aanvragen zijn nog in behandeling, deze zijn dus nog niet meegeteld met de verstrekte leningen, maar zorgen er wel voor dat er onvoldoende bestedingsruimte over is voor het toewijzen van een nieuwe aanvraag. Wanneer er een aanvraag bij SVn binnenkomt wordt het voorgenomen leenbedrag namelijk gereserveerd op de rekening.*

Beoogd effect

Door het beschikbaar stellen van extra budget voor startersleningen kan de regeling worden voortgezet en blijven starters met binding aan Albrandswaard ondersteund bij de aankoop van hun eerste woning binnen de gemeente.

Argumenten

1.1 Het verlagen van het bedrag dat is gereserveerd voor het onderhoud van gemeentelijke monumenten, zorgt ervoor dat het daarmee vrijgekomen bedrag kan worden gebruikt voor het vergroten van het budget voor startersleningen, waardoor er minder krediet nodig is

Door het geld van de rekening voor leningen voor het onderhoud aan gemeentelijke monumenten te gebruiken, hoeft een minder grote lening te worden afgesloten bij BNG. Hiermee worden rentelasten voor een deel beperkt.

2.1 Starters met een binding met Albrandswaard blijven helpen bij het aankopen van hun eerste woning binnen de gemeente

In de verordening Starterslening Albrandswaard 2023 is bepaald dat starters met een binding met Albrandswaard een starterslening kunnen aanvragen voor een woning die zij in onze gemeente kopen. Omdat het budget is uitgeput, is het op dit moment niet mogelijk om aan deze regeling uitvoering te geven. Met het beschikbaar stellen van extra budget kunnen we starters binnen deze regeling blijven ondersteunen bij het kopen van een woning in deze lastige woningmarkt.

2.2 Het uitvoeren van doelstellingen uit het raadsakkoord

In het raadsakkoord staat dat wordt ingezet op een evenwichtige woonvoorraad, gericht op starters en ouderen. Met het vergroten van het budget voor startersleningen, wordt er bovendien aan bijgedragen dat de woningen die worden gerealiseerd ook daadwerkelijk voor jongeren (starters) bereikbaar worden.

Overleg gevoerd met

Er is overleg gevoerd met de financieel en communicatieadviseurs.

Kanttekeningen

1.1 Het afschalen van de regeling voor het onderhoud voor gemeentelijke monumenten

Het afschalen van de regeling voor monumenten betekent dat de gemeente in mindere mate kan ondersteunen in het onderhoud aan de gemeentelijke monumenten. Dit valt echter te verantwoorden omdat er enerzijds tot nu toe geen aanvragen zijn gedaan binnen deze regeling, en anderzijds omdat op dit moment geen van de gemeentelijke monumenten voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een lening binnen deze regeling.

2.1 Financiële consequenties

Onder het kopje financiën is te lezen dat dit voorstel jaarlijkse kosten van (in het ongunstigste geval) maximaal €8.729 met zich meebrengt. Deze kosten zijn echter relatief laag in vergelijking met het voorgestelde krediet, terwijl de impact van het beschikbaar stellen van extra budget groot is.

Uitvoering/vervolgstappen

Wanneer wordt besloten om het budget voor startersleningen te verhogen, zal de €400.000 worden overgemaakt naar de Gemeentelijke rekening van SVn. Vervolgens zal een verzoek worden ingediend bij SVn om het totale bedrag van €497.243 over te hevelen naar de rekening voor startersleningen. Wanneer dit is voltooid zal de informatievoorziening zoals beschreven bij 'communicatie' worden uitgevoerd.

Financiën

Voor het verhogen van het budget voor startersleningen met €497.243 kan €97.243 worden gebruikt van de Gemeentelijke rekening bij SVn. Er blijft dan €50.000 over voor leningen voor het onderhoud aan monumenten.

Aanvullend is dan een krediet nodig van €400.000. Dit bedrag zal worden geleend bij BNG, tegen een rente van 3,5%*. Dit betekent dus een jaarlijkse kostenpost van €14.000, voor zolang de regeling voor startersleningen loopt (en tot alle startersleningen zijn afgelost). Daarnaast is er sprake van een beheervergoeding die SVn in rekening brengt. Deze bestaat uit een vaste en een variabele vergoeding. De vaste beheervergoeding bedraagt €3.562 (exclusief btw), maar wordt in de berekening van de financiële consequenties van dit voorstel niet meegenomen, omdat dit bedrag ook nu al wordt betaald en dus niet afhankelijk is van het vergroten van het budget. Voor de rekening voor startersleningen bedraagt de variabele vergoeding 0,59% van de schuldrest (het bedrag dat aan leningen verstrekt is). Met het voorgestelde budget van €497.243 kunnen de variabele beheerlasten variëren van €0 (wanneer er geen enkele lening wordt verstrekt) tot €2.934 (wanneer het gehele budget aan leningen wordt verstrekt). De vaste lasten komen dan per jaar maximaal uit op de rente van BNG en de variabele beheervergoeding van SVn, samen €16.934.

Er zijn echter ook baten. Voor de startersleningen die via SVn worden verstrekt geldt op dit moment een rente van 4%, daarnaast geldt er een creditrente van 1,65% over de bestedingsruimte. Wanneer het maximaal aantal leningen wordt verstrekt en we 4% rente ontvangen, komt dit neer op €19.890 per jaar. Dit zou een positieve jaarlijkse balans opleveren van €2.956. Wanneer, in het meest ongunstige geval, al het geld op de rekening zou blijven staan ontvangen we 1,65% rente, wat neerkomt op €8.205 per jaar. Dit levert een negatieve jaarlijkse balans op van €8.729.

Samenvattend kunnen de financiële consequenties van dit voorstel variëren van een positief bedrag van €2.956 per jaar tot een negatief bedrag van €8.729 per jaar.

**In alle gevallen is gerekend met de nu geldende bedragen en rentepercentages. Deze kunnen in de toekomst wijzigen. Ook is alleen gerekend met het nieuw voorgestelde budget, zoals gezegd is de vaste beheervergoeding niet meegenomen, maar ook de baten van het bestaande budget zijn niet meegenomen.*

Inclusiviteitstoets

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Wanneer het nieuwe budget beschikbaar is, willen we dit op twee manieren communiceren: een snelle en brede informatievoorziening richting inwoners en een manier waarop specifiek de doelgroep wordt geïnformeerd.

De snelle en brede informatievoorziening bestaat uit het plaatsen van een stuk in de Schakel, het plaatsen van een nieuwsbericht op de website van de gemeente en het plaatsen van een mededeling op de webpagina van de startersleningen (ook onderdeel van de gemeentewebsite). Dat laatste is van belang om dat we meermaals hebben gecommuniceerd dat we het op die pagina bekend zouden maken als er nieuw budget beschikbaar zou zijn.

De informatievoorziening specifiek gericht op de doelgroep bestaat uit een informatiepakket over de regeling voor startersleningen. Dit informatiepakket zal worden gedeeld met hypotheekverstrekkers en lokale makelaars. Zij kunnen het informatiepakket vervolgens delen met starters in Albrandswaard die een woning zoeken of een hypotheek willen afsluiten.

Bijlagen

1. Bijlage 1_Aanvullende informatie bij voorstel verhogen budget startersleningen AW.pdf

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Het vergroten van het budget voor startersleningen in Albrandswaard		Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 9 september 2025,
gelet op
Verordening Starterslening Albrandswaard 2023
overwegende, dat
n.v.t.

BESLUIT:

1. Het bedrag dat is gereserveerd voor SVn leningen voor het onderhoud aan gemeentelijke monumenten, namelijk €100.000, te verlagen tot €50.000.
 2. Het budget voor startersleningen te verhogen met €497.243, bestaande uit:
 - €97.243 afkomstig van de gemeentelijke rekening bij SVn, met een huidig saldo van €147.243, bedoeld voor het verstrekken van leningen voor het onderhoud aan gemeentelijke monumenten;
 - een nieuw krediet van €400.000.
 3. Een begrotingswijziging van €8.729, namelijk de maximale jaarlijkse financiële consequentie van dit voorstel, op te laten nemen in de eerstvolgende tussenrapportage van de begroting.
-

Aanvullende informatie bij voorstel 'Het vergroten van het budget voor startersleningen in Albrandswaard'

Kenmerk voorstel: 2025-057158

1. Belang van het voorstel

Nederland verkeert al geruime tijd in een woningcrisis. Het woningtekort is landelijk opgelopen tot meer dan 400.000 woningen, en ook in Albrandswaard merken we de gevolgen daarvan. Starters op de woningmarkt, met name jongeren en jonge gezinnen, worden onevenredig hard geraakt. Zij kunnen steeds moeilijker een betaalbare koopwoning vinden, laat staan bemachtigen.

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning in Nederland lag in 2024 rond de €451.000 (bron: CBS). In onze gemeente is dat nog hoger: hier bedraagt de gemiddelde verkoopprijs in datzelfde jaar ongeveer €548.000. Ter vergelijking: een starter met een modaal inkomen van €46.500 bruto per jaar kan op basis van de actuele hypotheeknormen zo'n €215.000 tot €255.000 lenen, afhankelijk van de rente, woning en persoonlijke situatie.

Dat betekent dat het verschil tussen wat een starter kan lenen en de gemiddelde woningprijs in Albrandswaard oploopt tot ruim €290.000.

Dit onderstreept hoe belangrijk het is dat we in 2014 in Albrandswaard zijn begonnen met het aanbieden van startersleningen, om starters te helpen om (een deel) van dit gat te overbruggen. Het verklaart ook waarom de populariteit van de starterslening toeneemt de laatste jaren, en geeft het belang van het voortzetten van de regeling aan.

2. Regeling onderhoud gemeentelijke monumenten

Er wordt voorgesteld om het bedrag dat is gereserveerd voor leningen t.b.v. het onderhoud aan gemeentelijke monumenten te verlagen van €100.000 naar €50.000. Deze paragraaf geeft wat meer inzicht in de regeling.

De verordening laagrentende geldlening gemeentelijk monumenten is vastgesteld in 2001 en is nog steeds van kracht (de regeling vindt u hier: [Verordening laagrentende geldlening gemeentelijk monumenten | Lokale wet- en regelgeving](#)). In deze verordening is geregeld dat een lening kan worden aangevraagd voor het beheer en onderhoud van beschermde gemeentelijke monumenten. Onder een beschermd gemeentelijk monument wordt een monument verstaan dat overeenkomstig de bepalingen van de Monumentenverordening Albrandswaard op verzoek van een belanghebbende als beschermd gemeentelijk monument is aangewezen. In 2001 is de status van de gemeentelijke monumenten afgeschaald. Vanwege het stimulerend beleid moeten eigenaren van gemeentelijke monumenten zelf een aanvraag bij de gemeente indienen om de status van het gemeentelijk monument te verhogen. Tot op heden is er geen enkel verzoek ingediend voor het verhogen van de status van een monument naar volledig beschermd. Om die reden komt op dit moment geen van de gemeentelijke monumenten in aanmerking voor een laagrentende geldlening.

Het maximale leenbedrag is vastgesteld op € 13.613,41. Met het verlagen van het budget voor deze regeling kunnen nog altijd 3 leningen worden verstrekt. Daarnaast kan er nog een lening voor een kleiner bedrag worden toegekend en vanwege de revolverende werking kunnen op een later moment meer leningen mogelijk worden.

3. Verloop van de regeling voor startersleningen van 2014-2025

Deze paragraaf geeft inzicht in het verloop van de startersleningen vanaf het begin van de regeling in 2014 tot nu, zowel op het gebied van aanvragen als op financieel gebied.

Op het moment van het vaststellen van de verordening in 2014, was er vanuit het Rijk ook een regeling waarin was bepaald dat per verstrekte starterslening 50% zou worden bijgedragen vanuit het Rijk. Een lening van €35.000 kwam dus voor €17.500 voor rekening van de gemeente en voor hetzelfde bedrag voor het Rijk. Hier is echter bij slechts drie leningen gebruik van gemaakt, in alle gevallen in 2014. Hierna was het landelijke budget uitgeput. Dit heeft er wel voor gezorgd dat er in plaats van zes, acht leningen verstrekt konden worden vanuit het oorspronkelijke budget.

In onderstaande tabel is te zien hoeveel aanvragen de gemeente in elk jaar sinds het vaststellen van de verordening in 2014 heeft gekregen, hoeveel er daarvan zijn toegewezen en tot hoeveel verstrekte leningen dat uiteindelijk heeft geleid bij SVn.

	Aantal aanvragen	Aantal toegewezen door de gemeente	Aantal toewijzingen dat tot een lening heeft geleid bij SVn
2014	4	3	3
2015	2	2	2
2016	3	3	3
2017	0	0	0
2018	1	1	0
2019	0	0	0
2020	2	2	2
2021	0	0	0
2022	1	1	1
2023	4	1	1
2024	7	2	1
2025 (t/m 13 augustus)	8	5	1 ¹
Totaal	31	19	14

¹Twee van de aanvragen zijn nog in behandeling bij SVn.

Het valt op dat met name aan het begin van de regeling in 2014 er relatief veel interesse was in de startersleningen. Vanaf 2023 kwam dit opnieuw op gang. Dit kan te maken hebben met het opnieuw vaststellen van de verordening, maar de huidige woningmarkt zal hierin ook een belangrijke rol spelen. In 2025 zijn er tot half augustus al meer aanvragen geweest dan in welk voorgaand jaar dan ook.

In onderstaande tabel is te zien voor welk bedrag tot nu toe leningen zijn verstrekt, hoeveel leningen er al (gedeeltelijk) zijn afgelost en voor welk bedrag, hoeveel lopende leningen er zijn en wat dit alles betekent voor het totale budget en het overgebleven saldo.

Leningen ¹	Aantal	Bedrag
Verstrekte leningen	14	€410.528 ²
Volledig afgeloste leningen	8	€221.062
Lopende leningen	6	€189.466
Reeds afgeloste bedrag op lopende leningen	n.v.t.	€7.765
Lopende leningen minus aflossing		€181.701
Ontvangen rente		€32.766
Beheervergoeding		-€8.941
Huidig saldo		€67.131 ³
Totale waarde huidig budget		€248.832

¹De tabel geeft de stand van zaken weer op 23-07-2025

²Dit is het bedrag dat is verstrekt vanuit Albrandswaard. Omdat bij drie leningen de 50% bijdrage van het Rijk is gebruikt, is in totaal voor €51.500 extra aan leningen verstrekt, dit bedrag valt echter niet onder ons budget en is dus niet in deze berekening meegenomen.

³Het huidige saldo is niet gelijk aan de bestedingsruimte. Van dit saldo is €66.000 gereserveerd i.v.m. de twee nog lopende aanvragen.

Er zijn tot nu toe 14 leningen verstrekt voor een bedrag van €410.528. Acht van deze leningen zijn al volledig afgelost. Er zijn op dit moment zes lopende leningen, waarvan een klein bedrag is afgelost, namelijk €7.765. Dat dit bedrag relatief laag is kan worden verklaard doordat vier van de zes leningen in de afgelopen drie jaar zijn verstrekt en voor de starterslening de eerste 3 jaar geen rente en aflossing hoeven te worden betaald.

De bedragen onder de grijze balk laten zien dat de totale waarde van het huidige budget €248.832 is. Dit bedrag bestaat uit de lopende leningen en het huidige saldo. De groei van het oorspronkelijke budget van €225.000 naar €248.832 is te verklaren door de ontvangen rente min de beheervergoeding.

4. Onderbouwing van het voorgestelde bedrag van €497.243

We kunnen niet in de toekomst kijken, toch is het van belang om nu een keuze te maken over (de hoogte van) het aanvullende budget voor startersleningen. Om het voorgestelde bedrag van €497.243 te onderbouwen, zijn hieronder een aantal gegevens en inzichten uiteengezet.

Hoeveel budget er op dit moment nodig is om de komende jaren startersleningen te kunnen verstrekken is afhankelijk van twee factoren: hoeveel leningen we kunnen verstrekken met het nieuwe budget, in combinatie met het bestaande budget, rekening houdend met de revolverende werking van het fonds, en het aantal aanvragen dat de komende jaren te verwachten is. Dit laatste is op twee manieren in te schatten, namelijk door te kijken naar het aantal aanvragen in de afgelopen periode, en/of door te kijken naar het aanbod aan woningen dat onder de voorwaarden van de verordening valt. Hieronder gaan we dus enerzijds in op het aantal leningen dat we kunnen verstrekken met het voorgestelde budget, en anderzijds op de verwachte aanvragen op basis van eerdere aanvragen en het aanbod aan woningen.

Aantal leningen dat kan worden verstrekt (revolverende werking van het fonds)

Van de tot nu toe verstrekte leningen zijn er acht volledig afgelost. Deze leningen werden gemiddeld na ongeveer 6,25 jaar afgelost (variërend van 2 tot 10 jaar). Twee leningen zijn nog niet afgelost, deze leningen lopen nu 9 en langer dan 10 jaar. Over de vier leningen die de afgelopen drie jaar zijn verstrekt valt nog moeilijk iets te zeggen. Op basis van de eerste tien leningen zou geconcludeerd kunnen worden dat 80% binnen 10 jaar wordt afgelost, met een gemiddelde looptijd van 6,25 jaar.

Als we dit toepassen op het voorgestelde budget, dan zal 80% van €497.243 binnen 10 jaar volledig worden afgelost. Dat komt neer op €397.794. Wanneer dit ook met het huidige budget van €248.831 gebeurt, levert dit nog eens €199.066 bestedingsruimte op. Wanneer we het voorgestelde budget optellen bij het verwachte revolverende bedrag van het huidige en het voorgestelde budget, komen we uit op €1.094.103. Met een maximaal leenbedrag van €35.000 zouden hiermee 31 startersleningen kunnen worden verstrekt te komende 10 jaar. In eerste instantie gaat het echter om 14 leningen, want voorlopig komt, wanneer het voorstel wordt aangenomen, alleen het voorgestelde bedrag beschikbaar.

In de berekening zijn maandelijkse aflossingen niet meegenomen, omdat is gebleken dat dit slechts om kleine bedragen gaat.

Aanvragen afgelopen jaren

In de afgelopen twee jaar is de populariteit van de regeling erg toegenomen. In 2024 zijn er zeven aanvragen gedaan en in 2025 tot nu toe acht. Daarnaast is het goed om te benoemen dat naast de officiële aanvragen er ook nog een aantal informatieverzoeken zijn gedaan waarbij interesse is getoond om op een later moment een aanvraag te doen of die niet tot een officiële aanvraag hebben geleid omdat er op dat moment geen bestedingsruimte meer was.

Verwacht aantal woningen dat voldoet aan de voorwaarden van de verordening

Alleen starters die een woning kopen waarvan de koopsom lager of gelijk is aan de maximale NHG-grens (in 2025 is deze grens €450.000) komen voor de starterslening in aanmerking. Dit mogen zowel bestaande als nieuwbouwwoningen zijn. Hieronder is zowel het verwachte aanbod in de bestaande koopvoorraad als in de nieuwbouw geschetst.

Bestaande woningen

Het aantal woningen in Albrandswaard met een WOZ-waarde $\leq$ €450.000¹ is 6.506. Hiervan zijn 2.626 woningen een (sociale) huurwoning. Dit brengt het aantal koopwoningen met een WOZ-waarde $\leq$ €450.000 op 3.880.

Het is echter niet realistisch om uit te gaan van de WOZ-waarde, omdat de vraagprijs en de koopsom (tegenwoordig) ver boven de WOZ-waarde liggen. Van de woningen die in (een deel van) augustus 2025 in Albrandswaard zijn aangeboden, lag de gemiddelde vraagprijs 26% boven de gemiddelde WOZ-waarde. Daarnaast wordt er in Nederland op dit moment gemiddeld 4,4% meer dan de vraagprijs betaald voor koopwoningen (bron: NVM). Voor kleinere woningen ligt dit percentage waarschijnlijk nog hoger. Voor een realistisch beeld zullen we dus moeten rekenen met woningen met een WOZ-waarde van ongeveer €340.000.

Het aantal woningen in Albrandswaard met een WOZ-waarde $\leq$ €340.000¹ is 3.272. Hiervan zijn 2.139 woningen een (sociale) huurwoning. Dit brengt het aantal koopwoningen met een WOZ-waarde $\leq$ €340.000 op 1.133.

In de regio 'Groot-Rijnmond' zijn 319.379² koopwoningen. Per kwartaal³ worden in deze regio 2.957 koopwoningen aangeboden, dat is ongeveer 11.828 woningen per jaar. Dit levert een mutatiegraad in onze regio op van 3,7%. Per jaar komen dus ongeveer 42 ($1.133 \cdot 3,7\%$) koopwoningen op de markt die voldoen aan de voorwaarden van de verordening voor startersleningen. Niet elke woning die wordt aangeboden zal ook gekocht worden door een starter met een binding met Albrandswaard, maar dit geeft wel een indicatie.

¹Peiljaar 2024

²Peiljaar 2024, bron: CBS

³Kwartaal 2 van 2024, bron: NVM

Nieuwbouw

In de Woonvisie 2024-2028 staat dat we twee derde van de nieuwbouw betaalbaar willen bouwen, waarvan de helft (dus een derde van het totaal) in de sociale huursector. Dit betekent dat er een derde van de nieuwbouw overblijft in het betaalbare koop en middenhuur segment, waarbij te verwachten is dat het aandeel betaalbare koop groter zal zijn dan de middenhuur. We rekenen hier daarom met 25% betaalbare koop (waarbij de aanschafwaarde lager ligt dan het maximale bedrag volgens de verordening). Met een verwachte toevoeging van ongeveer 1.650 woningen de komende tien jaar, levert dit 413 betaalbare koopwoningen op. Dat is gemiddeld 41 betaalbare nieuwbouw koopwoningen per jaar. Ook hierbij moet worden opgemerkt dat niet elke nieuwbouwwoning zal worden gekocht door een startende Albrandswaarder. Bovendien zullen in sommige jaren meer en in andere jaren minder woningen worden opgeleverd.

Bij project Kruisdijkpark zien we al gebeuren dat starters die een woning toegewezen hebben gekregen ook interesse hebben in een starterslening. Voor de appartementen die in april 2025 in de verkoop zijn gegaan zijn al verschillende (aan)vragen binnengekomen. Een derde blok van dit project komt op een later moment nog in de verkoop.

Conclusie

Als we kijken naar het budget de afgelopen 11 jaar, dan kunnen we een grove schatting maken en concluderen dat we, met het beschikbaar stellen van een extra budget van €497.243, de komende 10-11 jaar 31 startersleningen kunnen verstrekken.

Als we kijken naar het aantal aanvragen, met name in de afgelopen twee jaar, dan kunnen we uitgaan van minstens 10 aanvragen voor een starterslening per jaar.

Als we kijken naar het aanbod in de bestaande en nieuwe koopvoorraad, dan is de verwachting dat er de komende 10 jaar gemiddeld 83 woningen per jaar op de markt komen die voldoen aan de verordening. Hoeveel er daarvan worden gekocht door starters met een binding aan Albrandswaard laat zich lastig voorspellen, maar dat aantal zal in elk geval lager zijn dan het aantal aangeboden woningen.

Ondanks dat bovenstaande cijfers doen vermoeden dat de vraag naar startersleningen op korte en langere termijn waarschijnlijk hoger zal liggen dan waar het beschikbaar stellen van €497.243 aan kan voldoen, stellen we op dit moment voor om dit bedrag aan het budget voor startersleningen toe te voegen. Het is te verwachten dat we hier de komende jaren mee vooruit kunnen, en de woningmarkt laat zich moeilijk voorspellen. Mocht blijken dat dit bedrag toch te hoog of te laag is, dan leggen we dit aan u voor en kunt u besluiten tot een op- of afschaling.