

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.