Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2026	351716-2026

Onderwerp:

Vaststellen budgetplafond starterslening vanaf 2027

Portefeuillehouder: A.J. Jakobs

Team: Beleid leefomgeving
D. Jansen, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. Een jaarlijks budgetplafond van € 3.000.000 in te stellen voor het toewijzen van startersleningen via de regeling ‘Starterslening’ van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Bijlage(n)
Geen

Stuk(ken) ter inzage
Collegebesluit d.d. 27 oktober 2026 en de daarbij behorende stukken.

jaar	Zaaknummer
2026	351716-2026

1. Inleiding
Sinds 1 januari 2025 beschikt de gemeente Emmen over een starterslening. De regeling is ingevoerd om starters te ondersteunen bij het kopen van hun eerste woning in een woningmarkt die nog altijd onder druk staat. Voor veel starters blijkt het verschil tussen de maximale hypotheek en de aankoopprijs van een woning een belangrijke belemmering. De starterslening helpt om dit verschil te overbruggen en draagt daarmee bij aan de kansen van starters op de koopwoningmarkt.

De belangstelling voor de regeling is sinds de invoering groot. Het oorspronkelijk door uw gemeenteraad beschikbaar gestelde budget van € 750.000,- was binnen enkele maanden volledig benut. Vervolgens heeft het college 2 maal € 400.000,- aanvullend beschikbaar gesteld, waarna de gemeenteraad op 25 september 2025 een budget van € 2.100.000,- voor 2026 heeft vastgesteld. Ook deze middelen blijken sneller te worden aangesproken dan vooraf werd verwacht waardoor het college in oktober 2026 nogmaals € 400.000,- beschikbaar heeft gesteld.

Tot op heden is gewerkt met afzonderlijke budgetten, waarbij na uitputting van het beschikbare budget telkens een nieuw voorstel aan het college of de gemeenteraad werd voorgelegd voor aanvullende middelen. Voorgesteld wordt om over te stappen naar een systematiek met een jaarlijks budgetplafond voor de starterslening. Hiermee wordt vooraf duidelijk welk budget beschikbaar is voor het verstrekken van startersleningen, terwijl uw gemeenteraad, wanneer nodig geacht, kan bijsturen. Op basis van de jaarlijkse monitoring en evaluatie van de regeling kan uw gemeenteraad besluiten het budgetplafond naar boven of beneden bij te stellen wanneer ontwikkelingen op de woningmarkt, de vraag naar startersleningen of de financiële positie van de gemeente daar aanleiding toe geven.

Voorgesteld wordt om een budgetplafond van € 3.000.000,- voor de starterslening vanaf 2027 in te zetten.

2. Beoogd effect
Het continueren van ondersteuning aan starters bij het aankopen van een eerste woning in de gemeente Emmen.

3. Argumenten
1.1 Dit is noodzakelijk om de starterslening aan te blijven bieden.
De Starterslening sluit aan bij de ambities uit de Woonvisie, waarin starters expliciet als prioritaire doelgroep worden genoemd. Inmiddels blijkt dat de vraag aanzienlijk groter is dan vooraf werd voorzien. Starters weten de regeling goed te vinden en maken hier in grote aantallen gebruik van. Hoewel deze ontwikkeling laat zien dat de regeling voorziet in een daadwerkelijke behoefte, betekent dit ook dat het beschikbare budget sneller is toegekend. Door een jaarlijks plafond in te stellen kan de lening structureel worden aangeboden

1.2. Op basis van de huidige gegevens is een plafond van € 3.000.000,- passend.
Sinds de invoering van de starterslening op 1 januari 2025 is de regeling gedurende 82 weken (circa 19 maanden) opengesteld geweest. In deze periode zijn 158 aanvragen ontvangen. Dit komt neer op gemiddeld 1,92 aanvragen per week.

Wanneer deze ontwikkeling wordt doorgetrokken naar een volledig jaar, resulteert dit in een verwachte vraag van ongeveer 100 aanvragen per jaar. Uitgaande van het maximale leenbedrag van € 30.000 per aanvraag bedraagt de jaarlijkse financieringsbehoefte circa € 3.000.000,-. Voorgesteld wordt om het budgetplafond daarmee vast te stellen op € 3.000.000,-.

1.3 Een budgetplafond zorgt voor meer duidelijkheid.
Met de huidige werkwijze wordt pas aanvullende financiering aangevraagd wanneer het beschikbare budget vrijwel volledig is benut. Hierdoor ontstaat regelmatig de noodzaak om tussentijds nieuwe besluitvorming voor te bereiden. Dit vraagt bestuurlijke capaciteit en kan leiden tot onzekerheid over de beschikbaarheid van de regeling voor starters.

Door te werken met een jaarlijks budgetplafond ontstaat vooraf duidelijkheid over de financiële ruimte voor de starterslening. Dit maakt de uitvoering van de regeling voorspelbaarder en duidelijker.

4. Kanttekeningen
1.1 Het plafond biedt geen garantie dat de lening voor elk jaar toereikend is.
Het voorgestelde budgetplafond is gebaseerd op de huidige inzichten en verwachte vraag naar startersleningen. De ervaring van de afgelopen jaren laat echter zien dat de belangstelling voor de regeling moeilijk voorspelbaar is en sneller kan toenemen dan vooraf geraamd. Daarom is het voorgestelde budgetplafond al hoger ingeschat dan de afgelopen jaren.

5. Financiën
De starterslening wordt als vordering op de balans verantwoord. Door te werken met een budgetplafond wordt niet langer uitgegaan van een eenmalig budget dat na uitputting moet worden aangevuld, maar van een maximale omvang. Hierdoor ontstaat vooraf duidelijkheid over de beschikbare ruimte voor startersleningen en de maximale gemeentelijke bijdrage. Alleen voor zover het budget onder het vastgestelde plafond zakt, is het opvolgende jaar aanvulling nodig. Naarmate meer leningen worden terugbetaald, neemt de benodigde aanvulling af en kan een groter deel van de nieuwe leningen worden gefinancierd vanuit het revolverende karakter van het fonds.

Verder is de starterslening één van de leningen die bij SVn worden beheerd en financieel getoetst. Hiervoor betaald de gemeente een algemene beheersvergoeding van € 6.500,- voor alle leningen samen. Per lening betalen we hiervoor rentekosten. Deze zal bij een totaal plafond van € 3.000.000 voor de starterslening op basis van kort geld circa € 50.000,- bedragen. Er is bij de startersleningen sprake van een revolverend principe, waarbij de (rente)lasten en (rente)baten op lange termijn weer in evenwicht zijn.

6. Uitvoering
Via team Communicatie wordt de gemeentelijke website met het nieuwe plafond aangepast. De regeling wordt, net als nu het geval is, continu gemonitord via een dynamisch dashboard.

Na afhandeling van de laatste starterslening van het betreffende kalenderjaar ontvangt uw gemeenteraad een evaluatie via een raadsbrief.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 27 oktober 2026.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
N.A. Plantinga	H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
2026	351716-2026

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2026,

besluit:

1. Een jaarlijks budgetplafond van € 3.000.000 in te stellen voor het toewijzen van startersleningen via de regeling ‘Starterslening’ van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2026.

de griffier,	de voorzitter,
S. Engelen	H.F. van Oosterhout