Signed By: Simonse, P. (Petra)
27/10/2026 21:50:14 +01:00
ID: 14274364-38a9-46c8-88ca-917505b2fca3
Auth: Scribble

Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z26-089134

Openbaarheid: Ja
Raad: Besluitvorming

Afgestemd met portefeuillehouder via staf / mail datum: 16 oktober 2026

Portefeuillehouder: wethouder S.J.R. de Vries

Behandelend ambtenaar:
W. Pije
0634559817
w.pije@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp
Verhogen budget startersleningen bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)

Besluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit:

- het raadsvoorstel 'Verhogen budget startersleningen bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)' ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Samenvatting
Het budget voor startersleningen is als gevolg van de sterke vraag vrijwel volledig uitgeput. In 2026 zijn tot op heden 21 startersleningen verstrekt, aanzienlijk meer dan het gemiddelde van circa tien leningen per jaar in de periode 2023-2025. Een belangrijk deel van deze stijging hangt samen met de verkoop van woningen in de nieuwbouwprojecten Westeinderhage en Oosteindedriehoek. Zonder aanvullende middelen kunnen vanaf 2027 geen nieuwe startersleningen meer worden verstrekt. Daarom wordt voorgesteld de raad te vragen een aanvullend budget van € 900.000 beschikbaar te stellen.

Doel
De gemeenteraad in staat stellen een besluit te nemen over het beschikbaar stellen van aanvullend budget voor startersleningen, zodat de regeling ook vanaf 2027 kan worden voortgezet.

Prestatie
Het voorleggen van het raadsvoorstel 'Verhogen budget startersleningen bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)' aan de gemeenteraad. Bij een positief raadsbesluit blijft de starterslening beschikbaar voor Aalsmeerse koopstarters vanaf 2027.

Voorgeschiedenis en context
De gemeente Aalsmeer beschikt sinds 2013 over een starterslening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De regeling ondersteunt starters bij het financieren van hun eerste koopwoning door het verschil tussen de maximale hypotheek en de aankoopprijs van een woning gedeeltelijk te overbruggen.

De vraag naar startersleningen fluctueert en hangt nauw samen met het aanbod van betaalbare koopwoningen. Waar in de periode 2023-2025 gemiddeld circa tien startersleningen per jaar werden verstrekt, zijn in 2026 tot op heden reeds 21 startersleningen toegekend. Deze stijging houdt mede verband met de verkoop van betaalbare koopwoningen in de nieuwbouwprojecten Westeinderhage en Oosteindedriehoek. Binnen deze projecten zijn respectievelijk zeven en vier startersleningen verstrekt. Als gevolg van deze verhoogde vraag is het beschikbare budget nagenoeg uitgeput.

Daarnaast worden binnen Westeinderhage en Oosteindedriehoek de komende jaren gefaseerd nog woningen opgeleverd. Hierdoor wordt verwacht dat de vraag naar startersleningen de komende jaren sterk blijft.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De starterslening is een belangrijk instrument om starters op de Aalsmeerse woningmarkt te ondersteunen. Door de hoge woningprijzen beschikken veel starters over onvoldoende financieringsruimte om zonder aanvullende ondersteuning een woning te kopen.

De sterke vraag in 2026 laat zien dat de regeling voorziet in een concrete behoefte. Zonder aanvullende middelen kunnen vanaf 2027 geen nieuwe startersleningen meer worden verstrekt. Daarmee zou een belangrijk instrument voor het ondersteunen van Aalsmeerse starters wegvallen.

Omdat op grond van de geldende verordening de gemeenteraad het beschikbare budget voor startersleningen vaststelt, is een raadsbesluit nodig om de regeling voort te kunnen zetten.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Er kan besloten worden het voorstel niet aan de raad voor te leggen. In dat geval zal de starterslening vanaf het moment dat de beschikbare middelen zijn opgebruikt niet langer kunnen worden verstrekt totdat er weer voldoende middelen beschikbaar komen uit aflossingen van reeds verstrekte startersleningen. Daarnaast kan ervoor gekozen worden een lager aanvullend budget aan de raad voor te leggen. Dit beperkt echter het aantal starters dat gebruik kan maken van de regeling en vergroot de kans dat het fonds binnen afzienbare tijd opnieuw uitgeput raakt.

Een alternatief is het verlagen van het maximale bedrag van de starterslening. Hierdoor kan het fonds langer worden ingezet. Nadeel hiervan is dat starters een kleiner deel van het financieringstekort kunnen overbruggen. Gezien de hoge woningprijzen in Aalsmeer blijft het verschil tussen de maximale hypotheek van starters en de aankoopprijs van een woning aanzienlijk. Het verlagen van de maximale lening vermindert daarmee de effectiviteit van de regeling.

Participatie/Communicatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt via de gemeentelijke website en de communicatiekanalen van SVn gecommuniceerd dat de regeling beschikbaar blijft voor nieuwe aanvragen.

Kanttekeningen en risico's

De vraag naar startersleningen is mede afhankelijk van de woningmarkt en het tempo waarmee betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd en verkocht. Hierdoor blijft de benodigde omvang van het fonds deels onzeker.

Het aantal verstrekkingen kan in sommige jaren aanzienlijk hoger liggen dan het meerjarig gemiddelde, zoals in 2026 het geval was. Bij een blijvend hoog aantal aanvragen kan op termijn opnieuw aanvulling van het fonds noodzakelijk zijn. Daar tegenover staat dat niet alle uitgezette middelen definitief worden uitgegeven. Starters lossen hun lening af en rente- en aflossingsbetalingen vloeien terug naar het fonds, waardoor middelen op termijn opnieuw inzetbaar worden.

Financiën

Het fonds voor startersleningen bij de SVn is als gevolg van de grote vraag in 2026 vrijwel volledig uitgeput. Er is dit jaar, tot nu toe, voor circa € 837.000 aan startersleningen uitgegeven. Sinds de start van de regeling hebben wij 175 leningen uitgegeven, van in totaal circa €4,5 miljoen. We hebben inmiddels €2,62 miljoen terug ontvangen, in de vorm van aflossing en rentebetaling (op zowel de leningen als op het uitstaande bedrag bij de SVn).

Alhoewel het fonds zichzelf geleidelijk weer aanvult (dit jaar is er bijvoorbeeld voor circa € 285.000 aan rente- en terugbetalingen binnen gekomen), is een aanvullende storting noodzakelijk om de regeling op korte termijn te kunnen voortzetten. Het geld dat op dit moment vrij uit te lenen is, is namelijk bijna op. De afgelopen jaren zijn de volgende aantallen startersleningen verstrekt:

Jaartal	Aantal verstrekte leningen	Gemiddelde leningshoogte
2026	21	€39.935
2025	8	€36.520
2024	11	€35.210
2023	13	€39.425

De gemiddelde hoogte van een verstrekte starterslening bedroeg in deze periode ongeveer € 38.000.

Op basis van deze historische cijfers bedraagt de jaarlijkse financieringsbehoefte gemiddeld circa € 420.000 tot € 450.000. Omdat het aantal verstrekkingen per jaar sterk afhankelijk is van het aanbod van betaalbare koopwoningen en nieuwbouwprojecten, wordt voorgesteld voldoende middelen beschikbaar te stellen voor een periode van twee jaar. Daarom wordt voorgesteld een budgetvoorstel van € 900.000 aan de raad voor te leggen, ten dienste van het startersleningenfonds bij de SVn voor de periode 2027-2028.

De middelen worden ondergebracht binnen het bestaande gemeentelijke fonds bij de SVn. Vanuit dit fonds worden de startersleningen verstrekt. Door aflossingen en rentebetalingen vloeien de middelen op termijn terug in het fonds, waardoor deze opnieuw kunnen worden ingezet om startersleningen uit te geven.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na besluitvorming door het college wordt het raadsvoorstel op 17 december 2026 aangeboden aan de gemeenteraad. Na een positief raadsbesluit worden de middelen toegevoegd aan het gemeentelijke startersleningenfonds bij SVn, waarna nieuwe aanvragen kunnen worden behandeld.

Evaluatie

Jaarlijks wordt gemonitord hoeveel startersleningen worden verstrekt, wat de gemiddelde leningomvang is en in hoeverre het beschikbare budget aansluit bij de vraag.

Duurzaamheidsaspecten

Verduurzamingsmaatregelen aan de woning kunnen de verwervingskosten verhogen en hierdoor ook invloed hebben op de hoogte van de starterslening. Starters kunnen in de meeste gevallen echter al meer hypotheek krijgen voor de verduurzaming van hun woning. Hierdoor hoeft het extra tekort niet aangevuld te worden door de starterslening. Verder is te zien dat veel mensen al het maximum van

€40.000 lenen. De starterslening kan niet verder opgehoogd worden om verduurzamingsmaatregelen te financieren.

Bijlagen

- Raadsvoorstel Verhogen budget startersleningen
- Raadsbesluit Verhogen budget startersleningen

Behandeld in B&W-vergadering d.d. 27 oktober 2026, nr. 10

Besluit B&W *Conform advies*