Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido)
27/10/2026 22:51:52 +01:00
ID: bdd136e5-e186-4b9f-9c2b-e53d8c20bb4d
Auth: Scribble

Signed By: Simonse, P. (Petra)
27/10/2026 21:49:59 +01:00
ID: bdd136e5-e186-4b9f-9c2b-e53d8c20bb4d
Auth: Scribble

Zaaknummer: Z26-089134

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

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

Datum: 17 december 2026

Portefeuillehouder: wethouder S.J.R. de Vries

Onderwerp

Verhogen budget startersleningen bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

Een aanvullend budget van € 900.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen aan Aalsmeerders via de SVn en de programmabegroting 2026 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

De belangstelling voor de starterslening in Aalsmeer is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Met name door de verkoop van woningen in de nieuwbouwprojecten Westeinderhage en Oosteindedriehoek zijn in 2026 aanzienlijk meer startersleningen verstrekt dan in voorgaande jaren. Hierdoor is het beschikbare budget inmiddels volledig benut.

Voor voortzetting van de regeling vanaf 2027 is aanvullend budget nodig. In de Verordening VROM Starterslening Aalsmeer 2013 is bepaald dat de raad het budget vaststelt dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen. Voorgesteld wordt om € 900.000 aanvullend beschikbaar te stellen.

Doel

Het ondersteunen van Aalsmeerse koopstarters bij het verkrijgen van een eerste koopwoning en het vergroten van hun kansen op de woningmarkt.

Prestatie

Het beschikbaar houden van de starterslening voor Aalsmeerse starters die een woning kopen binnen de voorwaarden van de gemeentelijke regeling.

Voorgeschiedenis en context

De gemeente Aalsmeer kent sinds 2013 de regeling startersleningen via de SVn. De regeling helpt starters uit Aalsmeer die op basis van hun inkomen onvoldoende hypotheek kunnen verkrijgen voor een woning. Via de SVn bieden wij hen een starterslening aan om het gat te overbruggen, zodat ze toch een passende woning kunnen kopen.

De regeling sluit aan bij de doelstellingen uit de Woonvisie 2024-2030 om de positie van Aalsmeerders op de woningmarkt te versterken en meer mogelijkheden te creëren voor inwoners om binnen de gemeentegrenzen wooncarrière te maken.

De vraag naar startersleningen fluctueert en hangt nauw samen met het aanbod van betaalbare koopwoningen. Waar in de periode 2023-2025 gemiddeld ongeveer 10 startersleningen per jaar werden verstrekt, zijn in 2026 tot op heden al 21 startersleningen

toegekend. Een belangrijk deel hiervan hangt samen met de verkoop van betaalbare koopwoningen in de nieuwbouwprojecten Westeinderhage (7 startersleningen) en Oosteindedriehoek (4 startersleningen). Deze verhoogde vraag heeft ertoe geleid dat het beschikbare budget voor startersleningen vrijwel volledig is uitgeput.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De woningmarkt in Aalsmeer blijft voor starters moeilijk toegankelijk. De aankoopprijzen van woningen zijn hoog, terwijl de maximale hypotheek die starters op basis van hun inkomen kunnen verkrijgen vaak onvoldoende is om de aankoop van een woning te financieren. De Starterslening vormt een effectief instrument om dit financieringsgat te verkleinen. De regeling biedt starters de mogelijkheid om aanvullend op hun eerste hypotheek financiering te verkrijgen, waardoor de aankoop van een eerste woning vaker binnen bereik komt. Daarmee draagt de regeling bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

De grote belangstelling voor de regeling laat zien dat de behoefte aanwezig blijft. Zonder aanvullende middelen kunnen nieuwe aanvragen vanaf 2027 niet meer worden gehonoreerd. In zowel Westeinderhage als Oosteindedriehoek worden de komende jaren gefaseerd woningen opgeleverd. Een deel van deze woningen bevindt zich in segmenten die bereikbaar zijn voor starters. Hierdoor ligt het voor de hand dat ook in de komende jaren een substantieel aantal starters gebruik zal maken van de starterslening.

In artikel 3 lid 1 van de Verordening VROM Starterslening Aalsmeer 2013 is bepaald dat de raad het budget vaststelt dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen. Met het besluit over het verhogen van het budget voor startersleningen dient het krediet in de programmabegroting overeenkomstig te worden verhoogd

---

Keuzemogelijkheden/alternatieven

De raad kan besluiten geen aanvullende middelen beschikbaar te stellen. 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. De raad kan daarnaast besluiten een lager aanvullend budget beschikbaar te stellen. 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

De starterslening is een bestaande regeling. Na besluitvorming zal via de gemeentelijke website en de communicatiekanalen van de SVn worden gecommuniceerd dat de regeling beschikbaar blijft.

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 bedrag van € 900.000 beschikbaar te stellen aan 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 zal het beschikbare budget worden overgemaakt naar het gemeentelijke startersleningenfonds bij de SVn. Vervolgens kunnen nieuwe aanvragen vanaf 2027 volgens de bestaande regeling worden behandeld.

Evaluatie

Jaarlijks wordt gemonitord hoeveel startersleningen worden verstrekt, hoe hoog de gemiddelde lening is en in hoeverre het beschikbare budget aansluit bij de vraag. De ontwikkeling van het fonds nemen wij op in de gemeentelijke jaarstukken.

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

- Raadsbesluit Verhogen budget startersleningen
- Verordening VROM Starterslening Aalsmeer 2013, via volgende link: Verordening VROM Starterslening Aalsmeer 2013 | Lokale wet- en regelgeving
- Communicatie startersleningen op gemeentewebsite, via volgende link: Starterslening aanvragen | Gemeente Aalsmeer

De secretaris,	De voorzitter,
P. Simonse	mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.