Nota van toelichting

Kerkrade, 28 oktober 2026

Nummer: 26TI050

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 26Rb069

Commissie: 2 december 2026

- Grondgebied en Economische Zaken

Aangeboden door: College van burgemeester en wethouders

- Wethouder A. Geers

Onderwerp

Nieuw budget ter beschikking stellen ten behoeve van de starterslening

Beslispunten

1. In te stemmen met het ter beschikking stellen van nieuw budget van € 2.500.000,- voor de starterslening in de vorm van een lening bij de bank.

2. In te stemmen met het verzoek aan de Provincie om € 2.500.000,- aan nieuwe trekkingsrechten toe te kennen aan de gemeente Kerkrade.

Samenvatting

Op 28 mei 2025 heeft uw Raad voor het laatst budget ter beschikking gesteld voor de starterslening. Dit budget is op dit moment ver uitgeput. Om de starterslening te kunnen voortzetten is er nieuw budget nodig en wordt er gevraagd om € 2.500.000,- ter beschikking te stellen voor de resterende maanden van 2026 en het jaar 2027.

Aanleiding

Sinds 2007 voert Kerkrade de Starterslening uit waardoor starters gemakkelijker een eerste woning kunnen kopen en hun positie op de woningmarkt verbetert.

Starters hebben het nog steeds moeilijk op de woningmarkt, ook in Limburg. Dit komt onder andere door de forse stijging van de huizenprijzen. Door de starterslening kunnen starters gemakkelijker een woning kopen en verbetert hun positie op de woningmarkt. Als meer starters een woning kunnen kopen, behouden we meer jongere mensen voor onze stad.

Op 28 mei 2025 heeft de Raad voor het laatst budget ter beschikking gesteld. Dit budget is op dit moment ver uitgeput. Met deze nota wordt het voorstel gedaan om nieuw budget ter beschikking te stellen voor de resterende maanden van 2026 en 2027.

Historie
Tot nu toe is er door de Raad en het College in totaal € 3.700.000,- aan budget beschikbaar gesteld voor de startersleningen.

Op 28 mei 2025 heeft de Raad voor het laatst budget ter hoogte van € 1.500.000,- ter beschikking gesteld en heeft zij ingestemd met het verhogen van de maximale koop-/aanneemsom van € 245.000,- naar € 280.000,-.

Op 25 februari 2026 heeft de Raad ingestemd met het verhogen van de maximale koop-/aanneemsom van € 280.000,- naar € 345.000,- waarbij de maximale lening van € 56.000,- gehandhaafd is. Deze maximale koop-/aanneemsom is toen verhoogd om de concurrentiepositie van de gemeente Kerkrade ten aanzien van onze omliggende gemeenten voor starters op de woningmarkt te behouden. In februari is geen nieuw budget aangevraagd omdat er toen nog voldoende budget beschikbaar was.

Voorstel

Algemeen
Tot en met oktober 2018 is het budget revolverend ingezet om leningen te verstrekken (de terugbetaalde rente en aflossingen van de lopende leningen werden opnieuw ingezet voor het verstrekken van de startersleningen). Sinds september 2018 wordt het budget niet meer revolverend ingezet. De ontvangen aflossingen en rente worden sindsdien ingezet ter dekking van onze eigen financieringslasten

Het totale bedrag waarvoor startersleningen zijn verstrekt, bedraagt nu € 3.662.023,38 (stand per 28 oktober 2026). Hiervan zijn vanaf 2008 tot en met 28 oktober 2026 in totaal 404 leningen verstrekt. Zie voor meer detailinformatie ook de bijgevoegde factsheet startersleningen.

Huidige budget starterslening
Van het verstrekte budget op 28 mei 2025 van € 1.500.000 is per 28 oktober 2026 € 1.259.466,98 uitgegeven aan verstrekte leningen. Er is dus nog € 240.533,02 beschikbaar aan budget. Naar verwachting zal het budget eind 2026/begin 2027 uitgeput zijn.

Bijdrage Provincie
De starterslening wordt niet alleen uit gemeentelijk budget betaald, maar ook door de Provincie. Hiertoe stelt de Provincie de zogenaamde “trekkingsrechten” ter beschikking aan de gemeente. Per starterslening droeg de gemeente jarenlang 25% bij en de Provincie 75%. Sinds 1 januari 2026 is dit veranderd. De gemeente draagt sindsdien per starterslening 50% bij en de Provincie ook 50%.

Het voortzetten van de starterslening is zeer wenselijk
Er worden steeds meer aanvragen voor een starterslening gedaan. Als gevolg van de hogere box 3-belasting en de begrenzing van de huurstijgingen door de Wet betaalbare huur verkopen veel commerciële en particuliere beleggers hun huurwoningen. Dit zijn veelal woningen die in de starterscategorie vallen. Hierdoor is het aanbod aan starterswoningen groter geworden en worden er ook daadwerkelijk meer woningen door starters gekocht. Dit geldt niet alleen voor Kerkrade maar betreft een landelijke trend. Ter illustratie: in 2024 zijn in Kerkrade in totaal 42 leningen verstrekt, in 2025 51 en in 2026 zijn er per 28 oktober al 59 leningen verstrekt.

Het nog steeds toenemende aantal aanvragen voor een starterslening geeft aan dat deze regeling nog steeds nodig is voor starters om een woning te kunnen kopen. Dit is tevens van belang om starters voor de gemeente te behouden en nieuwe starters aan te trekken.

Aanvragen van budget van € 2.500.000
Er zijn een aantal redenen waarom er nu meer budget wordt aangevraagd dan de vorige keren:

- Het aantal aanvragen voor een starterslening zal naar verwachting toenemen.
  Naar verwachting zal het aantal aanvragen de komende tijd stabiel blijven of verder toenemen. Dit omdat commerciële en particuliere beleggers hun huurwoningen de komende tijd zullen blijven verkopen. De huidige marktomstandigheden bieden een unieke kans om starters aan Kerkrade te binden. Nu particuliere beleggers zich in toenemende mate terugtrekken van de woningmarkt, ontstaat meer ruimte voor starters om een koopwoning te verwerven. Omdat een koopwoning doorgaans leidt tot een langdurigere binding aan de gemeente dan een huurwoning, is het van belang juist nu van dit momentum gebruik te maken en starters actief te ondersteunen bij het zetten van deze stap. Daarnaast stijgen de koopprijzen van woningen nog steeds, waardoor meer starters een starterslening nodig hebben om een woning te kunnen kopen.

- Er vallen door de in februari 2026 verhoogde maximale koop-/aanneemsom naar € 345.000,-meer woningen binnen de regeling.
  Op dit moment zien we dat hier nog niet veel gebruik van wordt gemaakt. Van de 32 verstrekte leningen die binnen de hogere maximale koopsom vallen, zijn 4 woningen gekocht met een prijs boven € 280.000,-. Van de 11 lopende aanvragen die nog niet zijn ingediend of nog lopen bij SVn, zijn er 2 met een koopprijs boven € 280.000,-. Waarschijnlijk zal het aantal woningen met een koopprijs boven € 280.000,- de komende tijd gaan toenemen.

- De gemiddelde starterlening loopt langzaam op.
  De woningprijzen zijn de laatste jaren gestegen. Naar verwachting zullen de koopprijzen de komende tijd verder doorstijgen. Daardoor is er gemiddeld ook een hogere lening nodig om een woning te kunnen kopen. Op dit moment bedraagt de gemiddelde lening € 19.165,73.

Kanttekening
De starterslening kan leiden tot hogere woningprijzen, doordat starters met een starterslening meer financiële ruimte hebben. De vraag is echter in hoeverre de starterslening daadwerkelijk bijdraagt aan het prijsopdrijvende effect. De krapte op de woningmarkt zal hier een veel grotere rol in spelen. Gezien de grote vraag naar startersleningen blijkt dat starters deze op dit moment nog steeds nodig hebben om een woning te kunnen kopen.

Financiën
De gemeente loopt geen financieel risico bij de startersregeling, omdat de leningen worden afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit betekent dat in geval van verliesdeclaratie bij verkoop van een woning, de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning 90% en SVn de resterende 10% voor haar rekening neemt.

De gemeente ontvangt het totaal verstrekte bedrag inclusief rente terug. Dit heeft geen consequenties voor het begrotingssaldo en is daarmee financieel neutraal.

De leningen uit 2018 en 2020 zijn binnen respectievelijk twee jaar en één jaar volledig afgelost. Van de in 2021 verstrekte lening van € 500.000 resteert nog een af te lossen bedrag van € 140.775,70. De in 2023 en 2025 verstrekte leningen van € 500.000 en € 1.500.000 staan nog volledig open om af te lossen.

Nieuw benodigde budget
Op basis van het aantal aanvragen tot nu toe in 2026, de toenemende vraag naar een starterslening en de geleidelijk oplopende gemiddelde lening wordt ingeschat dat voor de resterende maanden van 2026 en het jaar 2027 € 2.500.000,- aan nieuw budget nodig is. Dit is gebaseerd op een gemiddelde lening van ca. € 19.200, gedurende 14 maanden en ca. 9 verstrekte leningen per maand.

Voorgesteld wordt daarom om een nieuw budget van € 2.500.000 ter beschikking te stellen voor de resterende maanden van 2026 en het jaar 2027.

De Provincie zal worden verzocht om de gemeente Kerkrade nieuwe trekkingsrechten ter hoogte van € 2.500.000 toe te kennen.

Maatschappelijke betrokkenheid
Op het voorstel in deze nota is trede 1 "informeren" van de Participatieladder van toepassing. Onze inwoners zullen over het nieuwe budget op de hoogte worden gesteld in overleg met afdeling Communicatie.

Vervolg
Na het besluit door de Raad zal samen met de afdeling Communicatie bekeken worden hoe hier over gecommuniceerd kan worden.

Evaluatie
De Provinciale verordening voor de startersleningen loopt tot en met 31 december 2027. De Provincie zal in het 4e kwartaal van 2027 de starterslening evalueren en bezien of zij de regeling gaat verlengen en op welke manier. De gemeente zal de uitkomst hiervan in de gaten houden en te zijner tijd bezien hoe verder.

Bijlagen
1. Factsheet.