

Besluitvorming Raad

Onderwerp

Openbaarheid
Zaaknummer
Datum voorstel

Budget Startersleningen

Openbaar
2026-000049
20 januari 2026

Beslispunten

1. Een krediet van € 600.000,- beschikbaar te stellen voor het verstrekken van nieuwe startersleningen.

Kosten, baten en dekking

Het verstrekken van nieuwe startersleningen heeft in principe alleen effect op de balans. Omdat gemeente Westerveld zelf geen leningen verstrekt aan starters wordt er een bedrag van € 600.000,- overgemaakt naar Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). SVn verstrekt dit bedrag vervolgens aan starters in de vorm van een lening die volledig terugbetaald dient te worden. Op dit moment beschikt gemeente Westerveld over voldoende financiële middelen en hoeven er geen leningen afgesloten te worden om dit bedrag naar SVn over te maken.

De uitvoering van de starterslening is bijna geheel in handen van SVn. SVn heeft geen winstoogmerk en hoeft alleen kostendekkend te werken. De kosten van SVn worden enerzijds doorberekend aan de leningnemer, die een vast bedrag aan afsluitkosten bij een starterslening moet betalen. Anderzijds brengt SVn een beheervergoeding en een vaste jaarlijkse vergoeding in rekening bij de gemeente.

De uitvoering van de starterslening aan de zijde van de gemeente is overzichtelijk. Een aanvraag voor een starterslening begint altijd bij de gemeente, waarbij moet worden getoetst of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de verordening.

Wanneer een aanvrager daadwerkelijk aan de voorwaarden voldoet, ontvangt deze een toewijzingsbrief. Met deze toewijzingsbrief kan de aanvrager vervolgens de definitieve aanvraag van de starterslening bij SVn indienen. De toetsing van aanvragen aan de verordening en het opstellen van de toewijzingsbrief brengt slechts een geringe hoeveelheid werk met zich mee, dat past binnen de bestaande formatie. Het is niet gebruikelijk dat gemeenten leges in rekening brengen voor een aanvraag toewijzingsbrief starterslening en daar is thans ook geen aanleiding voor.

De financiële risico's die een starterslening met zich meebrengt worden als laag ingeschat, omdat de starterslening altijd is opgenomen in de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). In het geval een leningnemer niet aan zijn of haar verplichtingen kan voldoen en eventueel tot liquidatie moet worden overgegaan, zal bij een eventueel tekort de gemeente gecompenseerd worden vanuit de NHG.

Inleiding

In 2009 heeft uw raad een verordening starterslening vastgesteld waarmee via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) startersleningen beschikbaar zijn gesteld. In totaal zijn er vanaf 2011 tot 2024 33 startersleningen verstrekt.

In december 2024 heeft uw raad een aangepaste verordening starterslening vastgesteld waarin onder meer het maximale aankoopbedrag van een woning is verruimd en is gekoppeld aan een percentage van de geldende NHG-grens. Door deze verruiming zijn in 2025 16 startersleningen verstrekt. Hiervan zijn 8 leningen verstrekt voor de nieuw te bouwen woningen in de wijk Valderse Kampen in Dwingeloo.

In 2024 heeft uw raad ook besloten om extra budget van € 437.000, - voor de startersregeling beschikbaar te stellen. Dit budget is door de toegenomen vraag in 2025 al bijna geheel uitgegeven. U wordt daarom gevraagd om een besluit te nemen over nieuw budget voor startersleningen.

Beoogd effect

Het verstrekken van startersleningen zodat koopstarters in de gemeente Westerveld kunnen blijven wonen.

Argumenten

1.1. Woningzoekenden blijven helpen bij de aankoop van een eerste woning

In de recent door uw raad vastgestelde Woonvisie 2026-2030 wordt aangegeven dat we als gemeente de starterslening beschikbaar blijven stellen voor kopers van bestaande en nieuwbouwwoningen.

Een starterslening als aanvulling op een hypotheek kan woningzoekenden net dat extra duwtje in de rug geven bij het verkrijgen van een eerste, passende koopwoning.

Omdat we als gemeente de komende jaren nog meer gaan inzetten op nieuwbouw van betaalbare koopwoningen is de verwachting dat hierdoor ook meer startersleningen worden aangevraagd.

De Verordening starterslening gemeente Westerveld 2024 (zie bijlage) is zodanig ruim opgesteld dat deze de komende jaren niet hoeft te worden aangepast.

1.2 Het huidige krediet voor startersleningen is onvoldoende

Middels het eerder genoemd raadsbesluit uit 2009 werd een krediet beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen. Allereerst moet benadrukt worden dat het hier geen uitgave betreft, maar het verstrekken van leningen. Dit bedrag komt te zijner tijd weer terug (revolverend fonds), al moet wel rekening gehouden worden met de lange looptijd van de starterslening van maximaal 30 jaar. In de praktijk zien we echter vaak dat leningnemers de starterslening versneld aflossen, omdat zij - in tegenstelling tot een hypotheek - de starterslening boetevrij versneld kunnen aflossen.

In de jaren dat er startersleningen werden verstrekt, is in totaal € 837.000,- in tranches op de rekening courant bij SVn geplaatst. Door leningen, aflossingen en renteopbrengsten bedraagt het saldo op deze rekening momenteel circa € 50.000,-. Hiermee kunnen we op dit moment nog 1 of 2 nieuwe startersleningen verstrekken. Er is extra krediet nodig om de rekeningcourant van SVn aan te vullen, zodat de komende periode nieuwe startersleningen kunnen worden verstrekt.

1.3 Op basis van 2025 is een budget van € 600.000,- voor 2026 nodig

In 2025 zijn 16 aanvragen gehonoreerd. Uitgaande van een maximale leensom van € 37.600,- per aanvraag (NHG-grens 2026 = € 470.000,- x 80% x 10%) verwachten we de komende jaren gemiddeld 15 aanvragen op jaarbasis te ontvangen. In de meeste gevallen wordt de maximale lening aangevraagd. Dit betekent dat naar verwachting een budget van € 600.000,- nodig is om de regeling in 2026 het hele jaar open te houden.

Kanttekeningen en opmerkingen

- In de afgelopen jaren van flinke prijsstijgingen is meerdere malen de vraag aan de orde geweest of de starterslening bijdroeg aan het opdrijven van de woningprijzen. SVn heeft om die reden in 2019 en in 2023 onderzoek laten doen door het Kadaster naar deze vraag. In beide onderzoeken was de conclusie dat de starterslening geen direct of indirect prijseffect met zich meebracht. Koopstarters met een starterslening betaalden niet meer dan andere kopers voor een vergelijkbare woning. En als er in een buurt veel aankopen werden gedaan met startersleningen, had dat geen effect op de koopsom die kopers in die buurt betalen. Daarvoor is de omvang van de starterslening te klein. Er zijn niet zozeer meer starters op de woningmarkt gekomen als gevolg van het beschikbaar stellen van een starterslening, maar de starters die al wilden kopen werden daar eerder toe in staat gesteld.

- Door het verstrekken van startersleningen (via SVn) is het mogelijk dat gemeente Westerveld op enig moment niet meer over voldoende financiële middelen beschikt en dat hierdoor externe leningen aangetrokken moeten worden. Echter is dit op dit moment niet de verwachting.

Communicatie

Na het raadsbesluit zal een persbericht over het nieuwe budget uitgaan en zal dit besluit via de gemeentewebsite en de sociale media onder de aandacht van de inwoners worden gebracht.

Inwonersparticipatie

Er is geen sprake van inwonersparticipatie.

Bijlage(n) - Verordening Starterslening gemeente Westerveld 2024

RAADSBSLUIT

Onderwerp	Budget Startersleningen
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2026-000049
Datum voorstel college	20 januari 2026

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

BESLUIT

1. Een krediet van € 600.000,- beschikbaar te stellen voor het verstrekken van nieuwe startersleningen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.

Datum: 17 februari 2026

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier
R. Weernekers

Voorzitter
J. Spoelstra