

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Den Helder, houdende regels over de verstrekking van Startersleningen (Verordening Starterslening Den Helder 2025)

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel nummer 0000357741 van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 25 maart 2025;

kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Stadsontwikkeling en -beheer op 6 mei 2025;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:

de volgende verordening vast te stellen:

Verordening Starterslening Den Helder 2025

Artikel 1 Begrippen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) *Aanvrager*: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen;
- b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder;
- c) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening;
- d) *Energiebespaarbudget*: een bouwdepot tot maximaal 106% van de woningwaarde voor de financiering van erkende energiebesparende maatregelen van de woning waarbij het niet nodig is om vooraf een specificatie van kosten of maatregelen op te geven;
- e) *Financiële toets*: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend;
- f) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;

- g) *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan de aanvrager ten behoeve van de financiering van de eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- h) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- i) *Toewijzing*: het besluit van het college op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening-aanvragen:
 - a. Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen van 18 jaar of ouder, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn en nooit eerder eigenaar van een woning zijn geweest;
 - b. Voor de aankoop van:
 - bestaande woningen in de gemeente Den Helder, waaronder niet begrepen (huur)woningen die van een woningcorporatie worden verkregen, met een maximale koopsom van 65% van de NHG-grens, inclusief verbeterkosten.; of
 - nieuwbouwwoningen in de gemeente Den Helder met een maximale koop-aanneemsom van 70% van de NHG-grens, inclusief meerwerk; Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten/meerwerk;
 - c. Waarbij de aankoop altijd voldoet aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.
2. De aanvrager mag energiebesparende voorzieningen treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen (energiebespaarbudget).
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Den Helder stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen. Dit budget is een subsidieplafond in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het college afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door het college beschikbaar gestelde wijze.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken aan te vullen met de benodigde gegevens.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is aangevuld met de benodigde gegevens, neemt het college de aanvraag niet in behandeling.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, of na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. Als de termijn, genoemd in het zesde lid, wordt overschreden, kan de aanvrager daaruit niet afleiden dat de aanvraag is of wordt toegewezen.
8. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van 20% van de koop-/aanneemsom (inclusief verbeterkosten/meerwerk) van een bestaande of nieuwbouwwoning met een maximum van € 35.000 of op basis van het nog beschikbare budget.
9. Tegen de toewijzing dan wel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
 - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen; of

- c. Indien blijkt dat de uitkomst van de krediettoets van SVn negatief is.
- 2. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - b. de Starterslening niet tot stand komt.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening. Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of kan de aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
5. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
6. Deze verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen gemeente Den Helder en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 9 Slotbepalingen

1. De Verordening Starterslening Den Helder 2023 en de Verordening Starterslening Den Helder 2019 blijven van toepassing op besluiten die zijn genomen krachtens de Verordening Starterslening Den Helder 2023 respectievelijk de Verordening Starterslening Den Helder 2019.
2. Op aanvragen om een toewijzing voor een Starterslening die zijn ingediend vóór inwerkingtreding van deze verordening en waarop nog geen besluit is genomen, wordt beslist met toepassing van deze verordening.
3. De Verordening Starterslening Den Helder 2023 wordt ingetrokken.
4. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na die waarop zij is bekendgemaakt in het elektronisch Gemeentebblad.
5. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening Starterslening Den Helder 2025.

*Aldus besloten in de raadsvergadering
van 19 mei 2025.*

*voorzitter,
J.A. de Boer Msc.*

*griffier,
mr. drs. M. Huisman*

Toelichting bij de Verordening Starterslening Den Helder 2025

Algemene toelichting

Den Helder kent al langere tijd de Starterslening die is ondergebracht bij de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). In 2023 is de verordening Starterslening Den Helder 2023 vastgesteld. Het is nodig de verordening aan te passen in verband met een verandering in de maximale koopsom voor Startersleningen. In de afgelopen jaren zijn de woningprijzen sterk gestegen en de verwachting is dat deze stijging de aankomende jaren doorzet. Het berekenen van de maximale koopsom door een percentage van de NHG-grens, zorgt ervoor dat de Starterslening mee kan groeien met de verwachte stijging van woningprijzen. Hierdoor blijft een groter gedeelte van de woningmarkt bereikbaar voor de starter en dit biedt daarnaast ruimte voor woningverbetering. Er is een scheiding gemaakt in de hoogte van de Starterslening voor bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. De woningprijzen van nieuwbouwwoningen liggen hoger dan de woningprijzen van de bestaande woningvoorraad in Den Helder. Deze scheiding zorgt ervoor dat ook starters een nieuwbouwwoning kunnen kopen, terwijl het aanbod van woningen in de bestaande voorraad niet te groot wordt.

Met een Starterslening wordt een eigen woning bereikbaar voor nieuwkomers op de koopwoningmarkt, zoals jongeren. De Starterslening stimuleert de woningmarkt en zorgt voor een betere doorstroming. De Starterslening kan het verschil overbruggen tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen op basis van het inkomen. De Starterslening wordt als tweede hypotheek ingezet volgens de actuele normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

De Starterslening wordt verstrekt uit een rekening-courant die de gemeente bij SVn aanhoudt en is bij aanvang renteloos en aflossingsvrij. Na drie jaar begint de starter met het aflossen van de lening inclusief rente. De starter kan een hertoets aanvragen bij de SVn. De productspecificaties, procedures en uitvoeringsregels die van toepassing zijn, kunnen niet worden aangepast. De gemeente bepaalt voor welke doelgroepen en op welke woningcategorieën de starterslening van toepassing is en stelt het maximumbedrag per lening vast.

De gemeente Den Helder wil ruime toepassing geven aan Startersleningen om de verkoop van bestaande en nieuw te bouwen koopwoningen aan nieuwkomers op de woningmarkt te bevorderen. De regeling is niet beperkt tot inwoners uit Den Helder; iedereen die zich met de hulp van een Starterslening wil vestigen in Den Helder is welkom. Huishoudens die in het bezit zijn van een eigen woning zijn meer gebonden aan een gemeente dan huishoudens in de huursector die meer mobiel zijn op de woningmarkt. Vergroting van het eigen-huis-bezit bevordert de demografische ontwikkeling van de gemeente.

Er wordt een onderscheid gemaakt in de hoogte van de maximale koopsom voor bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. De maximale koopsom voor bestaande woningen is gesteld op 65% van de NHG-grens. De maximale koop/aanneemsom voor nieuwbouwwoningen is gesteld op 70% van de NHG-grens.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel beschrijft de algemene begrippen die in deze verordening worden gebruikt.

Artikel 2 Toepassingsbereik

In dit artikel wordt de doelgroep van de regeling bepaald. Het gaat om personen van 18 jaar en ouder, die nog nooit een woning in eigendom hebben gehad en die de met de Starterslening aan te schaffen woning (bestaand of nieuwbouw) zelf gaan bewonen.

De aankoop van een woning van een corporatie is uitgesloten omdat de corporaties in Den Helder een eigen regeling hebben voor het aanbieden van Startersleningen aan hun huurders.

De maximale koopsom van een woning in de bestaande woningvoorraad die met een Starterslening kan worden aangeschaft is gesteld op maximaal 65% van de NHG-grens. Met deze grens komt een groter deel van de woningmarkt in aanmerking voor een Starterslening. Dat ook de woningmarkt in Den Helder duurder wordt is gebleken uit onderzoek van Kadaster (2024). Daaruit bleek dat de gemiddelde prijs van woningen in Den Helder is gestegen van € 254.000 in 2023 naar € 309.000 in 2024. Dat de woningmarkt duurder is geworden blijkt ook uit Figuur 1. Het aandeel starters die met een Starterslening een woning hebben gekocht in de prijsrange van € 225.000 tot € 250.000 is gestegen van 11% naar 33%.

Figuur 1: Het percentage uitgegeven leningen per koopsom range		
Koopsom	Percentage 2023	Percentage 2024 (t/m oktober)
Minder dan € 225.000	89%	67%
€ 225.000 - € 250.000	11%	33%

De maximale koop/aanneemsom van een nieuwbouwwoning die met de Starterslening kan worden aangeschaft, is gesteld op 70% van de NHG-grens. Nieuwbouwwoningen zijn over het algemeen duurder dan de woningen in de bestaande woningvoorraad van Den Helder. Om nieuwbouwwoningen toch beschikbaar te maken voor de Starterslening is de grens voor nieuwbouwwoningen hoger dan de grens voor bestaande woningen.

Hoewel het prijsniveau van koopwoningen in Den Helder lager ligt dan elders in onze regio, worden de grenzen van 65% en 70% van de NHG-grens gesteld om ruime toepassing te geven aan de uitvoering van de regeling Starterslening. Door gebruik te maken van een percentage van de NHG wordt gegarandeerd dat de maximale koopsom meegroeit met het aanbod voor starters in Den Helder. De Starterslening maakt Den Helder aantrekkelijk als woonplaats en als plaats om zich aan te binden.

Daarnaast maakt een ruime grens het ook mogelijk voor starters de lening in te zetten voor het verbeteren en bijvoorbeeld energiezuiniger maken van de woning.

Artikel 3 Budget

De gemeenteraad bepaalt hoeveel budget beschikbaar wordt gesteld voor Startersleningen.

Artikel 4 Bevoegdheid college

In dit artikel wordt de bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag voor een Starterslening aan het college overgedragen. Het college voert de verordening uit. Het college toetst de aanvragen en bepaalt of een aanvraag voor een Starterslening mag worden ingediend bij SVn..

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

Dit artikel beschrijft de aanvraagprocedure bij en de toewijzing door de gemeente. Deze voldoet aan de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening en de Productspecificaties Starterslening, vastgesteld door SVn. Deze zijn van toepassing op deze verordening. Doordat de gemeente zich met een deelnemingsovereenkomst heeft uitgesproken voor deelname aan producten van SVn, zijn ook de procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels van die producten van kracht. Hierin zijn de voorwaarden en procedures opgenomen voor deelname aan de Starterslening.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

Dit artikel bepaalt in welke gevallen het college een aanvraag afwijst en in welke gevallen een toewijzingsbesluit door het college wordt ingetrokken.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer starterslening door SVn

Dit artikel geeft aan dat, nadat de gemeente een aanvraag voor een Starterslening heeft toegewezen, de aanvrager deze toewijzing kan gebruiken om een lening aan te vragen bij SVn.

Vervolgens wordt de procedure beschreven die door SVn wordt gevoerd bij de financiële toetsing van een aanvraag voor een Starterslening en bij het verstrekken en beheren van de Starterslening. Dit gebeurt op basis van de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening en de Productspecificaties Starterslening, vastgesteld door SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Dit artikel bepaalt dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van het bepaalde in deze verordening. Dit kan alleen maar ten gunste en nooit ten nadele van de betrokken aanvrager. Het gebruik maken van de hardheidsclausule moet beschouwd worden als een uitzondering

en niet als een regel. Het college moet in verband met precedentwerking dan ook duidelijk aangeven waarom in een bepaalde situatie van de verordening wordt afgeweken.

Artikel 9 Slotbepalingen

Dit artikel spreekt voor zich.