

Was-wordt lijst t.b.v. Verordening Starterslening commissievergadering 6 mei 2025 en gemeenteraadsvergadering 19 mei 2025

In verband met het intrekken van de ‘Verordening starterslening gemeente Den Helder 2023’ en het vaststellen van de nieuwe ‘Verordening Starterslening gemeente Den Helder 2025’ is een lijst opgesteld waar de oude en de nieuwe verordening van elkaar verschillen.

De wijzigingen zijn in de onderstaande ‘was-wordt’ lijst weergegeven. Vernummeringen en verletteringen zijn niet meegenomen in de lijst.

Type wijziging	Artikel (nummering van Verordening 2023 aangehouden)	Verordening Starterslening gemeente Den Helder 2023 Was:	Verordening Starterslening Gemeente Den Helder 2025 Wordt:
Tekstwijziging		Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Den Helder houdende regels omtrent de verstrekking van Startersleningen	Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Den Helder, houdende regels over de verstrekking van Startersleningen
Tekstwijziging		De Verordening Starterslening Den Helder 2023 vast te stellen	de volgende verordening vast te stellen:
Tekstwijziging	Artikel 1 Begrippen	Deze verordening verstaat onder:	In deze verordening wordt verstaan onder:
Tekstwijziging	Artikel 1 Begrippen	c) Combinatielening: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning 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;	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.

Type wijziging	Artikel (nummering van Verordening 2023 aangehouden)	Verordening Starterslening gemeente Den Helder 2023 Was:	Verordening Starterslening Gemeente Den Helder 2025 Wordt:
Teksttoevoeging	Artikel 1 Begrippen		d) <i>Energiebespaarbudget</i> : 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.
Tekstwijziging	Artikel 1 Begrippen	f) <i>Starterslening</i> : een lening die door SVn kan worden verstrekt aan <i>Aanvrager</i> ten behoeve van de financiering van de eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;	g) <i>Starterslening</i> : een lening die door SVn kan worden verstrekt aan <i>de aanvrager</i> ten behoeve van de financiering van de eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
Tekstwijziging en teksttoevoeging	Artikel 2 Toepassingsbereik	1b) Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Den Helder, waaronder niet begrepen (huur)woningen die van een woningcorporatie worden verkregen, met een maximale koop-/aanneemsom van € 250.000, inclusief verbeterkosten/meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten/meerwerk.	1b. 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;

Type wijziging	Artikel (nummering van Verordening 2023 aangehouden)	Verordening Starterslening gemeente Den Helder 2023 Was:	Verordening Starterslening Gemeente Den Helder 2025 Wordt:
Teksttoevoeging	Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit	b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.	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.
Teksttoevoeging	Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn	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 zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.	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.
Tekstwijziging	Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn	6. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen gemeente Den Helder en SVn.	6. Deze verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen gemeente Den Helder en SVn.
Tekstwijziging		Artikel 9 Inwerkingtreding en overgangsrecht	Artikel 9 Slotbepalingen
Tekstwijziging en teksttoevoeging	Artikel 9 Slotbepalingen	1. De Verordening starterslening Den Helder 2019, zoals vastgesteld op 7 oktober 2019, wordt ingetrokken met ingang van de dag van inwerkingtreding van deze verordening en blijft van toepassing op de al verstrekte Startersleningen die op grond van de	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

		Verordening starterslening Den Helder 2019 zijn verleend. 2. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de bekendmaking daarvan in het elektronisch Gemeenteblad heeft plaatsgevonden en is van toepassing op alle aanvragen die vanaf die dag worden ingediend. 3. Aanvragen voor een Starterslening die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van deze verordening, worden afgehandeld conform de in het eerste lid ingetrokken verordening. 4. Deze verordening kan worden aangehaald als '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 Gemeenteblad. 5. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening Starterslening Den Helder 2025.
--	--	--	---

Type wijziging	Artikel (nummering van Verordening 2023 aangehouden)	Verordening Starterslening gemeente Den Helder 2023	Verordening Starterslening Gemeente Den Helder 2025
		Was:	Wordt:
Tekstwijziging en teksttoevoeging	Algemene toelichting	In 2019 is de verordening starterslening Den Helder 2019 vastgesteld. Het is nodig de verordening aan te passen in verband met een stijging van de maximale koopsom voor Startersleningen. In de afgelopen jaren zijn de woningprijzen sterk gestegen. Aan deze stijging is in 2022 een einde gekomen. Een verhoging van de maximale koopsom is nodig om een groter gedeelte van de woningmarkt bereikbaar te maken voor starters en daarnaast ook ruimte te bieden voor woningverbetering.	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.

Type wijziging	Artikel (nummering van Verordening 2023 aangehouden)	Verordening Starterslening gemeente Den Helder 2023	Verordening Starterslening Gemeente Den Helder 2025						
		Was:	Wordt:						
	Algemene	De Starterslening wordt verstrekt uit een rekening-courant dat de gemeente bij SVn aanhoudt en is bij aanvang renteloos en aflossingsvrij	De Starterslening wordt verstrekt uit een rekening-courant die de gemeente bij SVn aanhoudt en is bij aanvang renteloos en aflossingsvrij						
Tekstwijziging	Algemene toelichting	De maximale koop/aanneemsom is gesteld op € 250.000.	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.						
Tekstwijziging en teksttoevoeging	Artikelsgewijze toelichting Artikel 2 Toepassingsbereik	De aankoop van een woning van een corporatie is uitgesloten omdat de corporaties in Den Helder een eigen regeling hebben voor het aanbieden Startersleningen aan hun huurders. De maximale koop/aanneemsom van een woning die met een Starterslening kan worden aangeschaft is gesteld op € 250.000. Met dit bedrag komt grofweg de helft van de transacties op de woningmarkt van Den Helder in aanmerking voor een Starterslening (zie Figuur 1). Figuur 1: Percentage transacties van woni en € 250.000 van alle woningtransacties in <table><tr><th>Jaartal</th><th>Tot € 200.000</th></tr><tr><td>2020</td><td>69%</td></tr><tr><td>2021</td><td>48%</td></tr></table>	Jaartal	Tot € 200.000	2020	69%	2021	48%	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
Jaartal	Tot € 200.000								
2020	69%								
2021	48%								

t/m 30 september 2022
Bron: Woningmarktrapport Gemeente Den Helder V

Hoewel het prijsniveau van koopwoningen in Den Helder lager ligt dan elders wordt de grens van € 250.000 gesteld om een ruime toepassing te geven aan de uitvoering van de regeling Startersleningen. Dit om Den Helder aantrekkelijk te maken als plaats om zich te vestigen en aan zich 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.

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

Koopsom	Percentage 2023
Minder dan € 225.000	89%
€ 225.000 - € 250.000	11%

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. 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 het 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.
Type wijziging	Artikel (nummering van Verordening 2023 aangehouden)	Verordening Starterslening gemeente Den Helder 2023 Was:	Verordening Starterslening Gemeente Den Helder 2025 Wordt:
Tekstwijziging en teksttoevoeging	Artikel 3 Budget	De bevoegdheid om Startersleningen te verstrekken ligt bij de gemeenteraad. Ook bepaalt de gemeenteraad hoeveel budget beschikbaar wordt gesteld voor Startersleningen	De gemeenteraad bepaalt hoeveel budget beschikbaar wordt gesteld voor Startersleningen.
Tekstwijziging en teksttoevoeging	Artikel 4 Bevoegdheid college	In dit artikel wordt de bevoegdheid om de Starterslening te verstrekken aan het college overgedragen. Het college toetst de aanvragen en bepaalt of een aanvraag voor een Starterslening wordt toegewezen of afgewezen.	In dit artikel wordt de bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag voor een Starterslening aan het college overgedragen. Het college toetst de aanvragen en bepaalt of een aanvraag voor een Starterslening mag worden ingediend bij SVn.
Tekstwijziging		Artikel 9 Inwerkingtreding en overgangsrecht	Artikel 9 Slotbepalingen