

Raadsvoorstel-advies

Aan:	de gemeenteraad	Van team:	Omgeving
Portefeuillehouder:	Wethouder Bais	Adviseur:	Lynn van Duivenvoorde
Betrokken portefeuillehouder:		E-mail:	I.van.duivenvoorde@denhelder.nl
Classificatie:	Openbaar	Kenmerk:	0000457551
		Datum voorstel:	8 juli 2025
Onderwerp:	Voorstel tot het verhogen van het budget voor de Starterslening		

Publiekssamenvatting:

De Starterslening is een lening die starters helpt bij de aankoop van hun eerste woning. De verwachting is dat met het vaststellen van de nieuwe Verordening Startersleningen Den Helder 2025 het aantal aanvragen voor de lening zal stijgen. Dit zal ertoe leiden dat het budget sneller opraakt. Om te voorkomen dat er geen leningen meer verstrekt kunnen worden, wordt voorgesteld om de rekening-courant met € 1.000.000 aan te vullen. Starters kunnen zo ondersteund worden bij het kopen van hun eerste woning.

Geadviseerd besluit:

Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen: een bedrag van € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor een storting op de gemeentelijke rekeningcourant bij de SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) ten behoeve van het verlenen van Startersleningen, conform de Verordening Starterslening Den Helder 2023.

Aanleiding en context

In maart 2024 is het Startersfonds waaruit Startersleningen worden verstrekt aangevuld met € 2.000.000. Verder bleek uit de evaluatie van de Starterslening in november 2024 dat de maximale koopsom niet hoog genoeg was. In de raadsinformatiebrief (0000229219) is aangekondigd dat de raad later in 2025 een voorstel zou ontvangen om het budget voor de Starterslening aan te vullen naar aanleiding van het verhogen van deze maximale koopsom.

Uit de evaluatie is gebleken dat een steeds kleiner deel van de woningmarkt in aanmerking komt voor de Starterslening en dus ook voor starters. Om starters te blijven ondersteunen met het aankopen van hun eerste woning is het belangrijk om de maximale koopsom aan te passen. Daarom is voorgesteld om de maximale koopsom van de Starterslening te verhogen in het raadsvoorstel 'Voorstel tot het vaststellen van de Verordening Starterslening Den Helder 2025' (0000357741). Een verhoging van de maximale koopsom brengt met zich mee dat meer woningen in de woningvoorraad in aanmerking komen voor de Starterslening. Dit zorgt ervoor dat er ook meer aanvragen komen voor de lening, wat ertoe leidt dat het budget in de rekening-courant sneller zal slinken dan op dit moment het geval is. Om te voorkomen dat er geen budget meer is voor het verstrekken van nieuwe Startersleningen wordt geadviseerd om de rekening-courant met € 1.000.000 aan te vullen. Dit is genoeg voor minimaal 28 nieuwe leningen.

Doelen en resultaten

Borging van de continuering van de uitvoering van de Verordening Starterslening Den Helder 2023 of de Verordening Starterslening Den Helder 2025 (nog vast te stellen), waarmee invulling wordt gegeven aan een bereikbare woningmarkt voor starters.

Kaders en omstandigheden

Verordening Starterslening Den Helder 2023

De Verordening Starterslening Den Helder 2023 is twee jaar geleden vastgesteld en biedt het kader en randvoorwaarden voor de verstrekking van Startersleningen. Op 15 september zal ook een raadsvoorstel besproken worden over het aanpassen van de Verordening Starterslening Den Helder 2023. Hierin zal onder andere de maximale koopsom aangepast worden. Indien dit raadsvoorstel aangenomen wordt, zal de verordening van 2023 ingetrokken worden en de nieuwe verordening 'Verordening Starterslening Den Helder 2025' vastgesteld worden.

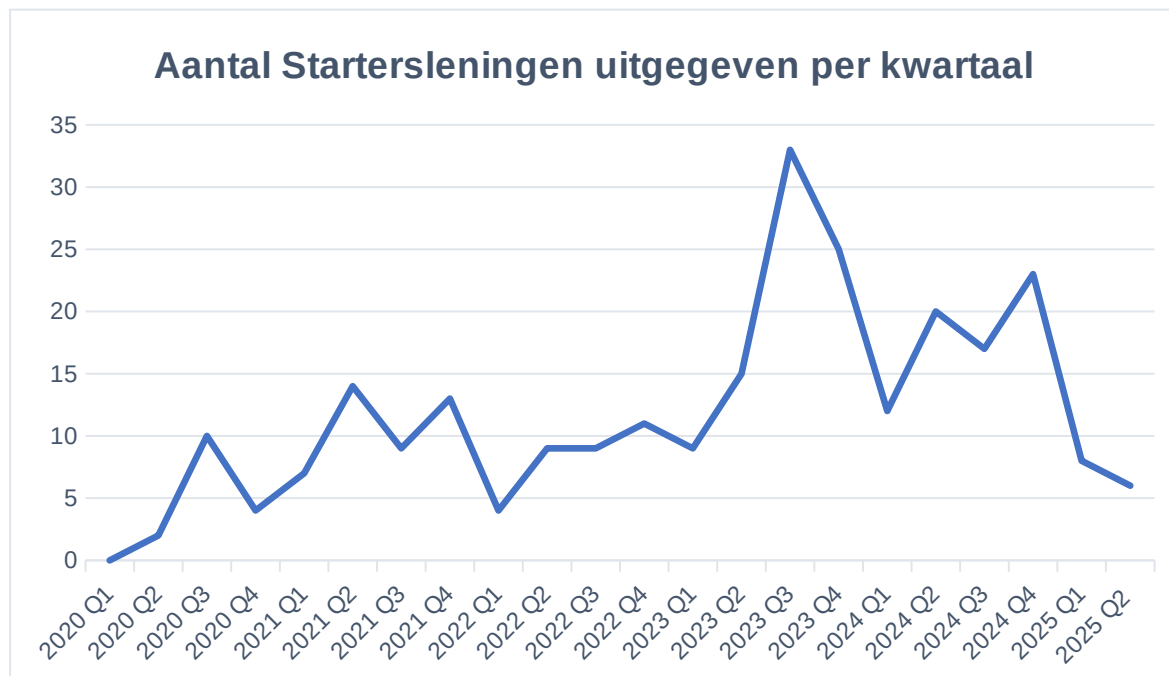
Helders Perspectief 2.0

Het Helders Perspectief 2.0 wil de toegang tot de woningmarkt vergemakkelijken voor starters die voor het eerst een huis willen kopen. Dit creëert kansen rondom werken en kan economische groei stimuleren. Volgens het Woningbehoefte onderzoek van Stec uit 2024 heeft Den Helder een negatief migratiesaldo van jongeren op dit moment. De Starterslening is beschikbaar voor iedereen die nooit eerder eigenaar van een woning zijn geweest, wat jongeren naar de stad kan trekken en deze trend tegen kan gaan.

Argumenten en alternatieven

Sinds het einde van 2019 biedt de gemeente Den Helder starters op de woningmarkt de mogelijkheid een starterslening af te sluiten. Een starterslening biedt een starter een steuntje in de rug, waardoor een koopwoning bereikbaarder wordt. De starterslening heeft een looptijd van 30 jaar. De eerste drie jaar heeft de starter geen maandlasten. Na drie jaar begint de starter met aflossen. Deze aflossing op de lening vloeit weer terug in het startersfonds. Het totale bedrag wat beschikbaar is gesteld voor de Startersleningen in de afgelopen jaren bedraagt € 7.550.000.

Eind juni 2025 bedraagt het overgebleven budget € 1.232.151, waarvan € 488.819 gereserveerd is voor aangevraagde leningen. De beschikbare bestedingsruimte is daarmee € 743.332, wat gelijk staat aan ongeveer 22 leningen. In 2024 zijn in totaal 72 leningen verstrekt. In Figuur 1 is te zien dat het aantal aanvragen voor Startersleningen in het begin van 2025 lager is dan het aantal aanvragen in het eerste half jaar van 2024 (22 in het eerste en tweede kwartaal van 2024 t.o.v. 14 in het eerste en tweede kwartaal van 2025).



Figuur 1

Verschillende makelaars in Den Helder hebben aangegeven dat de interesse in Startersleningen niet is afgenomen, maar dat de maximale koopsom uit de Verordening Starterslening Den Helder 2023 vaak te laag was. De verwachting is dan ook dat het aantal aanvragen snel zal stijgen met de invoering van de nieuwe verordening en de verhoogde maximale koopsom. Een schatting hoeveel extra aanvragen er binnen zullen komen, kunnen wij op dit moment niet geven, omdat het nog onzeker is hoe groot de effecten zullen zijn van de mogelijke nieuwe verordening. Wel blijkt uit een

analyse van Funda op 30 juni 2025 dat de verhoging van de maximale koopsom zorgt voor een aanzienlijk groter bereik van de Starterslening. Op 30 juni 2025 kwam 30% van het totale woningaanbod in aanmerking voor een Starterslening tot een koopsom van € 250.000. Met een maximale koopsom van 300.000 (ongeveer gelijk aan de nieuwe maximale koopsom) kwam 52% van het totale woningaanbod in aanmerking voor de lening.

Alternatief 1

Een alternatief voor het verhogen van het budget is om deze niet te verhogen. In dat geval kunnen nieuwe aanvragen alleen worden goedgekeurd als er voldoende aflossingen binnenkomen. Dat is onwenselijk, aangezien de Starterslening een essentiële rol kan spelen voor starters bij het kopen van hun eerste woning.

Mede door het risico dat het aantal aanvragen met de invoering van de nieuwe verordening zal stijgen en het huidige budget hier waarschijnlijk te klein voor is, wordt dit alternatief afgeraden.

Alternatief 2

Een ander alternatief voor het verhogen van het budget met € 1.000.000, is om het budget met minder te verhogen, bijvoorbeeld met € 500.000. In dat geval kunnen er minder nieuwe leningen verstrekt worden en moeten starters eerder wachten met het aanvragen van een lening tot er voldoende aflossingen binnenkomen. Dit is onwenselijk gezien de verwachting dat de nieuwe verordening tot een stijging in het aantal aanvragen zal leiden.

Mede door het risico dat het aantal aanvragen met invoering van de nieuwe verordening zal stijgen en de € 1.000.000 nodig is om alle leningen te verstrekken, wordt dit alternatief afgeraden.

Duurzaamheid

Bij het afsluiten van een Starterslening kunnen starters verduurzamingsingrepen meefinancieren. In de Verordening Starterslening 2025 is opgenomen dat energiebesparende maatregelen meegefinancierd mogen worden, daarmee is het voor starters mogelijk om tot 6% boven de woningwaarde te lenen en hiermee verduurzamingsingrepen te financieren.

Bestuurlijke vernieuwing

Bestuurlijke vernieuwing is niet van toepassing.

Financiële consequenties

De gemeente stort € 1.000.000 op de rekening-courant 'Startersleningen' bij SVn. SVn verstrekt de leningen en voert vooraf een krediettoets uit. Dit minimaliseert het risico voor zowel de gemeente als de leners. De risico's op niet-terugbetaling zijn daarmee beperkt.

Naast de storting zijn er enkele kosten verbonden aan het beheer en de uitvoering van de Starterslening:

- Beheervergoeding vast: SVn rekent een jaarlijks vaste beheervergoeding, deze bedraagt voor 2025 € 4.453.
- Beheervergoeding variabel: SVn rekent over het saldo van de rekening courant een variabele beheersvergoeding van 0,59% (peildatum 2025) over de uitstaande schuld.
- Rentekosten: de renteomslag is 0,9%.

De beheervergoeding wordt gedekt door de rente-inkomsten van de reeds eerder verstrekte leningen. De rentekosten voor het aantrekken van geld door de gemeente worden gedekt uit de rente die bij deelnemers in rekening worden gebracht. De regeling is hiermee budgettair neutraal.

De rente die de SVn rekent voor de starterslening is marktconform en is op dit moment 4%. De rente-inkomsten en tussentijdse aflossingen van startersleningen worden teruggestort in de rekening-courant. Hiermee kunnen nieuwe startersleningen worden uitgegeven. Op dit moment is het startersfonds nog geen revolverend fonds. Het fonds vult zichzelf nog niet aan met alleen rentebetalingen en aflossingen, waarmee vervolgens nieuwe leningen kunnen worden verstrekt. Na een aantal jaar wordt het fonds revolverend en zal er niet meer om extra budget van de gemeenteraad gevraagd worden.

Tot en met 2024 is er € 7.550.000 in het fonds gestort. Op 30 juni 2025 zit er nog € 1.232.151 in de pot, waarvan € 743.332 beschikbaar is voor nieuwe aanvragen. De rest van het geld is gereserveerd voor lopende aanvragen. In totaal is er € 7.609.472 uitgegeven aan leningen, dit is exclusief het bedrag wat gereserveerd is voor lopende aanvragen. Ook is er € 149.799 aan rente teruggevloeid in het fonds en is er voor € 1.130.783 tussentijds extra afgelost. Dit kan voorkomen wanneer mensen hun woning verkopen en zij het gehele bedrag van de Starterslening af moeten lossen. Ten slotte is er al € 348.552 afbetaald.

Uitvoering en Planning

Na conforme besluitvorming wordt het bedrag op de rekening-courant gestort, waarmee de uitvoering kan worden voortgezet.

Communicatie

Na besluitvorming wordt gecommuniceerd dat de gemeenteraad extra budget beschikbaar stelt om de Starterslening voort te zetten. Indien ook de nieuwe Verordening Starterslening Den Helder 2025 vastgesteld wordt, zullen deze samen aangekondigd worden in een persbericht.