

Raadsvoorstel-advies

Aan:	de gemeenteraad	Van team:	
Portefeuillehouder:	Wethouder Bais	Adviseur:	Lynn van Duivenvoorde
Betrokken portefeuillehouder:		E-mail:	I.van.duivenvoorde@denhelder.nl
Classificatie:	Openbaar	Kenmerk:	0000357741
		Datum voorstel:	31 maart 2025
Onderwerp:	Voorstel tot het vaststellen van de Verordening Starterslening Den Helder 2025		

Publiekssamenvatting:

De Starterslening, een lening die starters helpt bij de aankoop van hun eerste woning, is in november 2024 geëvalueerd. De stijging van de huizenprijzen is ook te voelen in Den Helder, waardoor een kleiner deel van de woningvoorraad beschikbaar is geworden voor starters. Daarom het voorstel aan de gemeenteraad om deze nieuwe Startersverordening vast te stellen, zodat we starters kunnen blijven ondersteunen bij het kopen van hun eerste woning.

Geadviseerd besluit:

de Verordening Starterslening Den Helder 2025, zoals opgenomen in de bijlage (Bijlage 1 Verordening Starterslening Den Helder 2025), vast te stellen.

Aanleiding en context

Sinds 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 bereikbaar wordt. De lening 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.

De Starterslening is in november 2024 geëvalueerd. De uitkomsten hiervan zijn eind vorig jaar in een raadsinformatiebrief (0000229219) met de gemeenteraad gedeeld. Destijds is ook aangekondigd dat de raad in 2025 een voorstel voorgelegd zou krijgen ten behoeve van het veranderen van de maximale koopsom van de Starterslening. De maximale koopsom van de Starterslening is de koopsom tot wanneer een starters de lening aan mag vragen. 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.

Om de maximale koopsom te veranderen, moet de verordening worden aangepast. Er wordt voorgesteld om een nieuwe verordening vast te stellen. Niet alleen de maximale koopsom verandert, ook wordt er een splitsing gemaakt tussen de hoogte van de maximale koopsom voor bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. Ook is het wenselijk om de verordening aan te laten sluiten bij de modelverordening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en de toelichting te actualiseren. SVn is de organisatie die de uitgave van de Startersleningen voor gemeente Den Helder regelt. De 'was-wordt lijst', die als bijlage is opgenomen, geeft een volledig overzicht van alle wijzigingen.

Doelen en resultaten

Het doel is ervoor te zorgen dat het toepassingsbereik van de Starterslening op peil blijft en starters binnen de bestaande woningvoorraad en bij nieuwbouwwoningen ruimte hebben om een woning aan te kopen.

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.

Helders Perspectief 2.0

Het Helden 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, wat jongeren naar de stad kan trekken en deze trend tegen kan gaan.

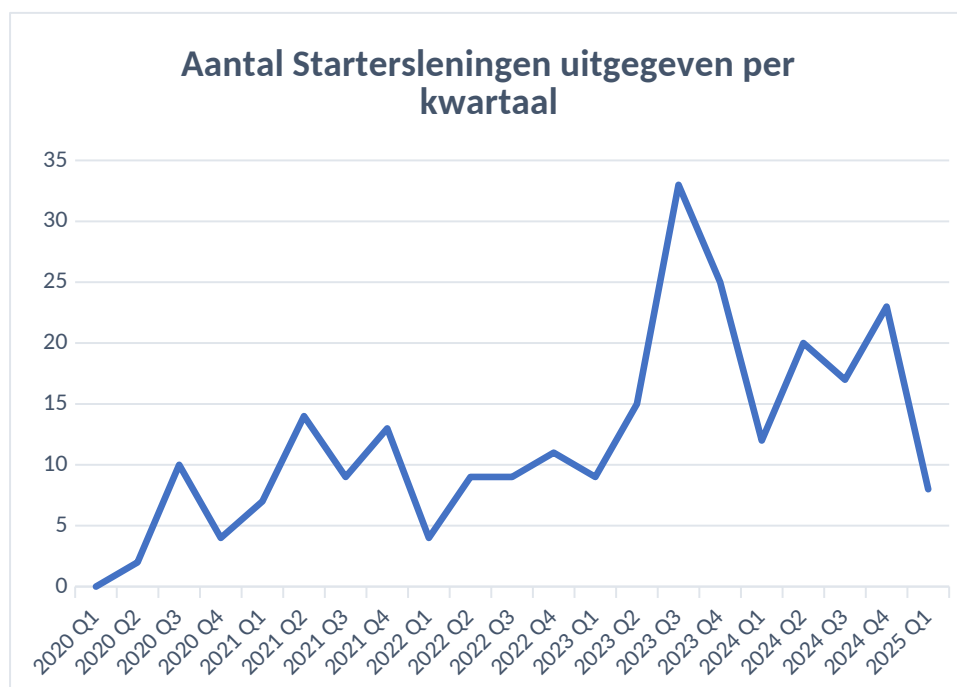
Argumenten en alternatieven

De Verordening Starterslening Den Helder is in 2023 vastgesteld. Bij het vaststellen van deze verordening is de maximale koopsom verhoogd van € 225.000 naar € 250.000. In de afgelopen twee jaar is de woningmarkt in Den Helder veranderd. De maximale koopsom uit de verordening is achterhaald. Waar eind 2023 de gemiddelde transactieprijs nog € 254.000 was, is dit eind 2024 € 309.000. Dat de woningmarkt in Den Helder duurder wordt, is ook gebleken uit de evaluatie. Waar in 2023 nog maar 11% van de starters met een Starterslening een woning aankochten tussen de € 225.000 en € 250.000, was dit in 2024 33%. Ook zijn er in Q1 van 2025 8 Startersleningen uitgegeven. Vergelijken met andere jaren is dit lager (zie Figuur 2). Volgens de SVn is er een grote kans dat dit het gevolg is van een te lage maximale koopsom, waardoor het aanbod van woningen onder de maximale koopsom ook kleiner is.

Figuur 1: De gemiddelde transactieprijs in Den Helder

Q2 2022	€ 274.000
Q4 2022	€ 268.000
Q2 2023	€ 262.000
Q4 2023	€ 254.000
Q2 2024	€ 283.000
Q4 2024	€ 309.000

Bron: Kadaster (2022; 2023; 2024)



In plaats van het verhogen van de maximale koopsom naar een vast bedrag is ervoor gekozen om de maximale koopsom te koppelen aan een percentage van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens. De NHG-grens is per 1 januari 2025 € 450.000 en wordt jaarlijks geïndexeerd. De woningmarkt is zeer dynamisch en er wordt

verwacht dat de prijzen van woningen de komende jaren blijven stijgen. Door de maximale koopsom te koppelen aan een percentage van de NHG-grens kan de Starterslening meegroeien met veranderende omstandigheden en prijsstijgingen op de woningmarkt. Steeds meer gemeenten kiezen ervoor om de maximale koopsom te koppelen aan een percentage van de NHG-grens. Zo heeft Texel een grens van 100% van de NHG-grens en ligt die in Schagen en Hollands Kroon op respectievelijk 80% en 75%. Voor Den Helder worden percentages voorgesteld van 65% (€ 292.500 in 2025) voor bestaande woningen en 70% (€315.000 in 2025) voor nieuwbouwwoningen. Deze percentages liggen lager dan in omliggende gemeenten, omdat de woningen in Den Helder over het algemeen goedkoper zijn dan in de rest van de Kop van Noord-Holland. In Den Helder was de gemiddelde woningprijs in 2024 € 291.964 (Noordhollands Dagblad, 20 februari 2025). Ter vergelijking: in Hollands Kroon was de gemiddelde woningprijs in 2024 € 375.871, op Texel was de woningprijs € 411.009 en in Schagen zelfs € 472.434 (Noordhollands Dagblad, 20 februari 2025).

Naast het koppelen van de maximale koopsom aan een percentage van de NHG-grens, is het ook wenselijk om een scheiding te maken tussen de grenzen voor bestaande en nieuwbouwwoningen. Nieuwbouwwoningen voor starters zijn vaak duurder dan bestaande woningen. Volgens het Stec rapport (2024) is de bestaande woningvoorraad in Den Helder nog enigszins bereikbaar voor startende middeninkomens. Nieuwbouwwoningen daarentegen hebben te maken met stijgende bouwkosten wat de prijs verder doet stijgen. Volgens het CBS (2025) was de gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning in 2023 € 501.947, terwijl dit voor een bestaande woning € 416.153 was. Om starters toch de mogelijkheid te bieden een starterswoning in een nieuwbouwproject te kopen met behulp van de Starterslening, is er een splitsing gecreëerd in de maximale koopsom voor bestaande en nieuwbouwwoningen. Voor bestaande woningen geldt een percentage van 65% (€ 292.500 in 2025), terwijl dit voor nieuwbouwwoningen 70% (€ 315.000 in 2025) is. Deze scheiding zorgt ervoor dat ook starters een nieuwbouwwoning kunnen kopen, terwijl het aanbod van woningen in de bestaande voorraad niet te groot wordt. In omliggende gemeenten in de Kop wordt geen gebruik gemaakt van een scheiding. De gemiddelde woningprijs in deze gemeenten is hoger dan in Den Helder (zie vorige paragraaf). Dit betekent dat de nieuwbouwprijs in deze gemeenten dichterbij de gemiddelde woningprijs ligt en het daarom niet nodig wordt geacht om een scheiding te creëren.

Alternatief 1

Een alternatief voor het koppelen van de maximale koopsom aan een percentage van de NHG-grens, is om opnieuw gebruik te maken van een vaste grens. Dit zou dan bijvoorbeeld € 300.000 kunnen zijn. Dit ligt in 2025 tussen de voorgestelde percentages van 65% en 70% van de NHG-grens. Door gebruik te maken van een vaste grens heeft de gemeente Den Helder meer invloed op het controleren of de maximale koopgrens past bij lokale woningmarktontwikkelingen. Dit geeft de gemeente de kans om bij iedere evaluatie te bekijken of de maximale koopsom nog passend is.

Een nadeel van het gebruiken van een vaste maximale koopgrens is dat de verordening niet meebeweegt met veranderingen op de woningmarkt. Dit betekent dat de verordening telkens moet worden aangepast wanneer de maximale koopsom niet meer past bij de woningmarkt. Ook geeft dit het risico dat de verordening te laat wordt aangepast, waardoor starters kansen op de woningmarkt mislopen.

Mede door een gebrek aan bewegingsruimte en langdurige besluitvorming bij het gebruik van een vaste maximale koopgrens, wordt dit alternatief afgeraden. De woningmarkt is enorm dynamisch en woningprijzen stijgen ieder jaar. Een vaste grens die niet snel meebeweegt met veranderingen is hierbij niet gewenst.

Alternatief 2

Een alternatief voor het creëren van een scheiding tussen bestaande en nieuwbouwwoningen is om deze gelijk te trekken. Dit zou dan bijvoorbeeld 70% (315.000 in 2025) van de NHG-grens kunnen zijn. Een gelijke grens zou meer duidelijkheid kunnen scheppen over wanneer welke grens gebruikt mag worden.

Een nadeel van het niet creëren van een splitsing is dat bij een te hoge grens, een te groot deel van de bestaande woningvoorraad in aanmerking komt voor de starterslening. Hierdoor kunnen ook starters die dat niet direct nodig hebben, een lening aanvragen voor hun woning waardoor het budget voor de Startersleningen sneller krimpt.

Mede door het risico dat het budget van de starterslening te snel krimpt bij het gelijktrekken van de grens van de NHG, wordt dit alternatief afgeraden.

Duurzaamheid

Bij het afsluiten van een Starterslening kunnen starters verduurzamingsingrepen meefinancieren, zolang de koopsom van een bestaande woning niet het maximale bedrag van 65% van de NHG-grens overstijgt en zolang de koopsom van een nieuwbouwwoning niet het maximale bedrag van 70% van de NHG-grens overstijgt. In de verordening 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

Met het verhogen van de maximale koopsom voor de Starterslening van € 250.000 naar 65% van de NHG-grens voor bestaande woningen en 70% van de NHG-grens voor nieuwbouwwoningen neemt het bereik van de Starterslening toe. Dit houdt in dat er meer woningen in aanmerking komen voor het eventueel afsluiten van een Starterslening. Hierdoor kan het aantal aanvragen stijgen en het budget dat beschikbaar is gesteld voor Startersleningen sneller slinken. Op dit moment is het startersfonds nog geen revolverend fonds. Het fonds vult zichzelf nog niet met alleen rentebetalingen en aflossingen, waarmee vervolgens nieuwe leningen kunnen worden verstrekt. Na een aantal jaar wordt het fonds revolverend, maar de verwachting is dat het fonds in de tussentijd wel aangevuld moet worden. U heeft het raadsvoorstel ontvangen om het budget van het fonds voor de Starterslening te verhogen; dit wordt ook in deze vergadering besproken.

Uitvoering en Planning

Na besluitvorming wordt de Verordening starterslening Den Helder 2023 ingetrokken en wordt de Verordening Startersleningen Den Helder 2025 gepubliceerd.

Communicatie

Ten tijde van het vaststellen van de verordening is een breed communicatietraject gestart. Met dit besluit wordt naast de huidige communicatie een persbericht verzonden.