Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000217028
Datum:	24 juni 2025
Opsteller:	W.A.M. Oude Vrielink
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Aanvulling fonds Starterslening

Het college van B&W besluit:
1. De raad voor te stellen nogmaals een bedrag van € 1.500.000 beschikbaar te stellen als aanvulling op het reeds bestaande fonds bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) voor inzet van de startersleningen.
2. De raad voor te stellen jaarlijks een extra bedrag van € 7.500 aan rente-inkomsten terug te laten vloeien naar het begrotingssaldo vanuit het volledige fonds voor startersleningen bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Harderwijk ondersteunt sinds 2013 eerste kopers van een woning met een starterslening via SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). Op 13 februari 2025 heeft de raad €1.500.000 extra beschikbaar gesteld aan het fonds, onder andere vanwege het grote aantal betaalbare nieuwbouwwoningen dat de eerste helft van dit jaar in de verkoop zou gaan.
Er blijkt nog meer vraag naar startersleningen te zijn dan begin 2025 verwacht: Sinds februari hebben we aan 45 starters een starterslening toegewezen, waarvan 22 voor nieuwbouwwoningen in Waterfront (15) en Brinken in de Zoom (7). Begin juni is er nog budget beschikbaar om aan zo'n 12 starters een lening van maximaal €35.000 te verstrekken.
We verwachten dat er ook komende maanden veel woningen beschikbaar komen voor starters: Op Harderweide staat de verkoop van 73 woningen onder de NHG-grens gepland, en wordt waarschijnlijk een flink deel gekocht door starters. Daardoor is het waarschijnlijk dat het budget voor startersleningen rond de zomer op raakt. Door het fonds voor startersleningen aan te vullen, voorkomen we dat er starters achter het net vissen en net te weinig geld hebben voor hun woning.

Kader

Collegeprogramma 2022-2026 – Vandaag bouwen aan morgen
Verordening starterslening Harderwijk 2023
Omgevingsprogramma Volkshuisvesting

Alternatieven

- **Geen nieuw geld beschikbaar stellen.** In dat geval kunnen we nog zo'n 12 startersleningen toewijzen, waarna wij alleen nog nieuwe starters helpen wanneer het budget genoeg is aangevuld door middel van terugbetaalde leningen. Met de huidige terugbetalingen zou dit betekenen dat we 1x per 10 maanden een lening kunnen vergeven. Hierdoor kunnen wij veel minder starters helpen.
- **Het fonds voor de starterslening aanvullen met een ander bedrag.** Van het voorgestelde budget kunnen ongeveer 45 starters extra worden geholpen. Door meer budget uit te trekken, verkleinen we het risico dat er starters achter het net vissen wanneer er veel aanvragen tegelijkertijd binnenkomen. Echter heeft dit effect op de liquiditeit van de gemeente. Daarom is het voorstel voorlopig opnieuw €1.500.000 uit te trekken en op een later moment eventueel opnieuw aan te vullen.
- **De rente-inkomsten beschikbaar houden voor het startersfonds**. Als niet wordt besloten om de rente-inkomsten terug te laten vloeien naar de financiële middelen van de gemeente, blijven deze beschikbaar voor nieuwe startersleningen. De rentelasten van het beschikbaar gestelde lening aan de SVn, komen volledig ten laste van de gemeentelijke begroting.

Beoogd effect

Zoveel mogelijk starters die met eigen middelen nét geen koopwoning kunnen krijgen, toch helpen aan een koopwoning.

Argumenten

1. De starterslening is populair. In de huidige woningmarkt zijn veel starters afhankelijk van een starterslening. In 2025 zijn tot nu toe 49 aanvragen (€1,7 miljoen) voor de starterslening toegewezen, waardoor het budget sneller uitput dan verwacht. Om zoveel mogelijk starters te

kunnen blijven helpen en zekerheid te geven van beschikbaarheid van de starterslening, is het van belang om het budget tijdig weer aan te vullen. Begin juni is er in het fonds nog zo'n €420.000 om toe te wijzen bij nieuwe aanvragen. Daarmee kunnen nog 12 leningen van maximaal €35.000 worden toegekend.
Rond de zomer worden in ieder geval nog 73 nieuwbouwwoningen verkocht onder de NHG-grens, waarvoor naar verwachting een deel aan starters die een starterslening zullen aanvragen.

2. Het verstrekken van een extra lening aan de SVN voor de Startersleningen, drukt op de liquiditeit van de gemeente. Door de rente die binnenkomt op het fonds deels terug te laten vloeien ten gunste van het begrotingssaldo, drukt het verstrekken van een extra lening aan SVN niet op de financiële positie van de gemeente. Op basis van de omslagrente wordt een bedrag van € 7.500 voorgesteld, wat 0,5% rentetoerekening betekent.

Omgevingswet
Omdat het om een financieel besluit gaat, zijn er geen effecten in het kader van de omgevingswet.

Financiën
Stand van het startersfonds:
Op 10 juni 2025 staat er nog zo'n €1.900.000 op de rekening voor startersleningen bij Svn. Daarvan reserveren we zo'n €1.480.000 voor starters die al een toewijzingsbrief gekregen hebben, maar waarvan de lening nog niet is ingegaan. Dit betekent dat er nog voor €420.000 aan startersleningen vergeven kan worden. Dit staat gelijk aan ongeveer 12 leningen van maximaal €35.000 per lening. Vanuit aflossingen en rente komt er op dit moment per maand zo'n €3.000 extra terug in het fonds. Dit bedrag wordt langzaam hoger, starters beginnen na 3 jaar met het terugbetalen van de lening.

In 2023 is circa €1.100.000 verstrekt aan 34 starters.
In 2024 is circa €774.000 verstrekt aan 24 starters.
In 2025 is er tot nu toe circa €268.000 verstrekt aan 8 starters, en daarnaast €1.480.000 gereserveerd voor 41 toegewezen leningen waarvan de hypotheek nog niet is ingegaan.

Financiële effecten van het besluit:
Het fonds is revolverend. Dit houdt in dat terugvloeiende financiële middelen van aflossing en rente opnieuw worden uitgeleend. Aan het uitlenen van financiële middelen zit risico verbonden, om welke reden de SVn altijd een krediettoets uitvoert.

Bij het vorige besluit over de startersleningen (13 februari 2025) is besloten de inkomsten die er tot nu toe zijn (€10.000 per jaar) in de vorm van een vast bedrag per jaar (€10.000) terug te laten vloeien naar de gemeente. Op deze wijze kunnen de rentebaten structureel begroot worden als inkomst en dekking bieden voor mogelijke rentelasten indien de gemeente zelf een lening aan zou moeten trekken. Dit betrof alle tot dan toe uitgegeven leningen en niet alleen de extra toevoeging van €1.500.000.

De €1.500.000 die nu voorgesteld wordt, zal niet direct rente-inkomsten genereren. De rente-inkomsten op het fonds bij SVn fluctueren. Starters betalen bijvoorbeeld de eerste drie jaar geen rente en een deel van het geld brengt geen rente op omdat het nog op de rekening van SVn staat totdat het is uitgeleend. Ook kunnen rentepercentages fluctueren. De werkelijke rente-inkomsten van circa €10.000 groeien dus niet evenredig mee met de extra storting van € 1.500.000. Tegelijkertijd wordt bij de gemeente bij de jaarrekening en begroting op totaalniveau weer een inschatting gegeven van de liquiditeitspositie en eventuele rentelasten begroot. We stellen voor de omslagrente terug te laten vloeien vanuit het fonds richting de begroting zodat dit dekking kan bieden aan de kapitaallast die *wellicht* toegerekend moet worden aan uitgezette liquide middelen van 0,5%. Op €1.500.000 is dit circa € 7.500.

Duurzaamheid
Het voorstel kan bijdragen aan onze duurzaamheidsopgave. Starters kunnen met een starterslening ook duurzaamheidsinvesteringen doen in hun nieuwe woning. De invloed is echter beperkt omdat mogelijk niet alle starters hierin investeren.

Inwonerperspectief
Door het fonds aan te vullen, hebben inwoners meer zekerheid over de beschikbaarheid van startersleningen op het moment dat zij een bod doen.
Na besluit van de raad wordt hierover gecommuniceerd, en onder andere hypotheekadviseurs zijn op de hoogte van het bestaan van de starterslening.

Communicatie
Na vaststelling door de raad wordt de aanpassing bekend gemaakt via een bericht op de website van de gemeente.

Uitvoering
Na het raadsbesluit wordt het budget aangevuld en kunnen extra startersleningen worden toegekend. Mocht het budget in de tussentijd ontoereikend zijn en er daarom aanvragen zijn afgewezen, dan kunnen zij na het raadsbesluit opnieuw indienen.

Evaluatie
De gemeente controleert regelmatig de bestedingsruimte op de SVn-rekening. Hiermee is inzichtelijk of het aantal leningaanvragen toeneemt. Bij dreigende uitputting van de rekening wordt tijdig geëvalueerd.

Bijlagen
n.v.t.