Evaluatie Starterslening gemeente Opmeer

Inleiding
De gemeente Opmeer heeft sinds 2006 een Verordening Starterslening welke als doel heeft om starters financieel te helpen bij het kopen van hun eerste woning indien het gat tussen het aankoopbedrag van het huis en de bancaire hypotheek niet te overbruggen is. Eind 2024 heeft de gemeenteraad besloten om het krediet voor de starterslening aan te vullen. Er is toen afgesproken om in de 2e helft van 2025 de starterslening te evalueren. Via motie M18.1 is gevraagd om na de evaluatie een drietal eisen in overweging te nemen en een aangepaste verordening starterslening aan te bieden aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Motie M18.1
Tijdens de raadsvergadering van 12 december 2024 is motie M18.1 unaniem aangenomen. De gemeenteraad verzoekt het college met deze motie om in overweging te nemen om de eisen aan de aanvrager aan te verscherpen en een aangepaste Verordening Starterslening daarop ter besluitvorming aan te bieden aan de gemeenteraad.
De aanvrager zou minimaal moeten voldoen aan één van de volgende eisen:

1. De aanvrager moet woonachtig zijn in gemeente Opmeer
2. De aanvrager heeft een werkrelatie in gemeente Opmeer
3. De aanvrager is een jongere die zich na het studeren terug wil vestigen in Opmeer

Centrale vraag
Is het nodig om n.a.v. evaluatie en de Motie M18.1 de Verordening Starterslening gemeente Opmeer aan te passen en zo ja op welke punten zou deze dan moeten worden aangepast?

Wat is een starterslening?
Een starterslening is een aanvullende lening voor starters op de woningmarkt om de aankoop van het eerste koophuis mogelijk te maken. De lening overbrugt het verschil wat de starter nodig heeft om de woning te kunnen kopen (aankoopprijs + evt. meerwerk of verbouwing) en op basis van het eigen inkomen kan lenen bij de bank. De starterslening wordt in opdracht van de gemeente door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verstrekt. In een gemeentelijke Verordening staat de toepassing op lokaal niveau beschreven. De Starterslening kent de eerste drie jaar geen maandlasten. Na afloop van deze drie jaar betaalt de starter in principe gewoon rente en aflossing tenzij het inkomen daartoe op dat moment ontoereikend is. Dit zal dan uit de hertoets blijken.

Waarom een starterslening?
Voor jongeren/starters in de gemeente Opmeer is het moeilijk om aan een betaalbare koopwoning te komen, terwijl de behoefte onder deze doelgroep hoog is. Steeds meer jongeren wonen noodgedwongen nog bij hun ouders thuis in afwachting van een koopwoning, die betaalbaar op de markt komt of een nieuwbouwproject dat moet voorzien in 'betaalbare' woningen. Conform de Woondeal Noord-Holland Noord geldt voor nieuwbouwprojecten dat 66% van de woningen betaalbaar moeten zijn, waarbij 'betaalbaarheid' gedefinieerd is op 405.000 euro (prijspeil 2025). Dit is echter voor een (alleenstaande) jongere/starter in de meeste gevallen geheel niet

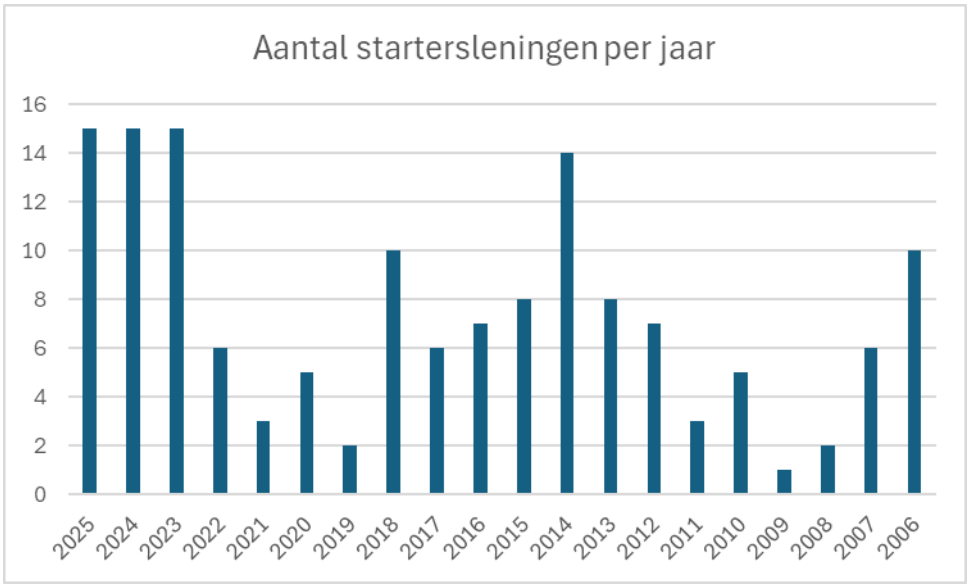
betaalbaar. Een starterslening, kan net die financiële steun bieden om toch over te kunnen gaan tot het kopen van een eerste woning. De behoefte aan financiële steun voor de aankoop van een 1e woning is dan ook stijgende. Een starter is vaak een jongere, maar kan ook een ouder iemand zijn die voor de 1e keer een woning wil kopen. Binnen de categorie 'betaalbaarheid' heeft Westfriesland overigens ook nog een categorie 'goedkope koop' ingesteld, welke 60% van de NHG-grens inhoudt (270.000 euro volgens prijspeil 2025). Realisatie van deze categorie woningen blijkt helaas bij ontwikkelaars financieel lastig haalbaar.

Aantal verstrekte startersleningen in Opmeer

In onderstaande figuur 1 is het aantal toegewezen startersleningen in de gemeente Opmeer per jaar vanaf het begin vermeld. Kijkende naar de afgelopen vijf jaar, dan is er een duidelijke stijging van het aantal verstrekte startersleningen te zien. Ook regionaal en landelijk is er sprake van een stijging van het aantal startersleningen.

In 2025 zijn er in de gemeente Opmeer tot 1 september 15 startersleningen toegewezen. Naar verwachting zullen dit er tegen het einde van het jaar ongeveer 20 zijn.

Figuur 1 Aantal startersleningen per jaar



Mede vanwege alle nieuwbouwplannen wordt voor de komende jaren verwacht dat het aantal aanvragen voor startersleningen in de gemeente Opmeer verder stijgt.

Hoogte starterslening

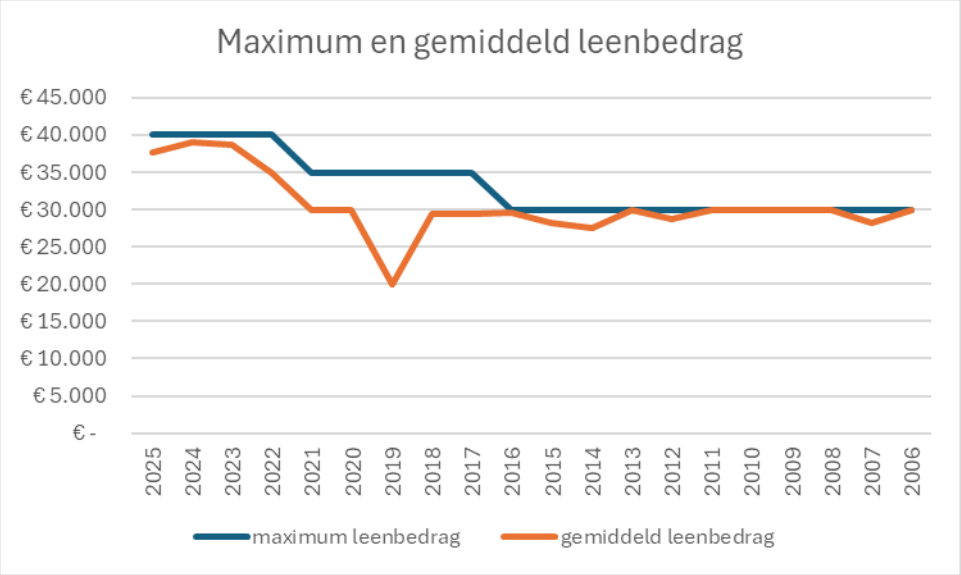
In de huidige Verordening Starterslening van de gemeente Opmeer (2022) is de maximale hoogte van de starterslening vastgesteld op € 40.000 euro. Het precieze bedrag wordt berekend op basis van het inkomen, de financieringsruimte en de koopsom van de woning. De maximale hoogte wordt ook beïnvloed door de geldende NHG-grens en de voorwaarden van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). In onderstaande figuur 2 geeft de groene kolom weer welke bedragen, binnen welke Verordening, zijn beschikt. De afgelopen drie jaar (huidige verordening) wordt in 87% van de aanvragen het maximale bedrag van € 40.000 aangevraagd.

Figuur 2 Maximale beschikkingen en status van de lening per Verordening

Verordening	Maximale lening	Aangevraagd bedrag	Aantal leningen		Lening loopt nog	Lening beëindigd
2022	€ 40.000	€ 40.000	40			
		€ 36.000	2			
		€ 25.000	2			
		€ 30.000	1			
		€ 20.000	1			
				46	42	4
2017	€ 35.000	€ 35.000	5			
		€ 30.000	23			
		€ 25.000	3			
		€ 10.000	1			
				32	19	13
2013	€ 30.000	€ 30.000	27			
		€ 20.000	4			
				31	4	27
2006	€ 30.000	€ 30.000	35			
		€ 25.000	3			
		€ 20.000	1			
				39	4	35
Totaal			**148**		**69**	**79**

In figuur 3 is het leenbedrag per jaar weergegeven. Met uitzondering van de periode 2017-2022 is het geleende bedrag in de meeste gevallen het maximaal gestelde bedrag.

Figuur 3 Maximaal en gemiddelde lening per jaar



De hoogte van een starterslening varieert per gemeente, maar ligt in Westfriesland tussen de € 35.000 en € 50.000, met een maximum van 20% van de koopprijs van de woning, inclusief kosten en meerwerk. In bijlage 1 is de hoogte van de starterslening per gemeente weergegeven.

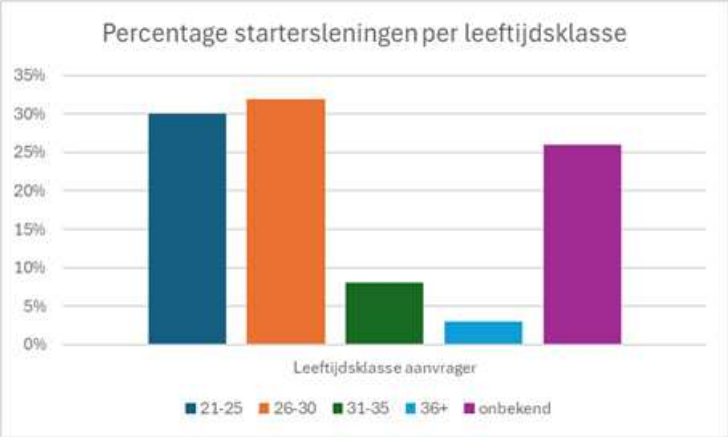
Voor wie?

Leeftijd

De starterslening is er voor starters, die voor de eerste keer een woning willen kopen. De starter moet minimaal de meerderjarige leeftijd hebben (dus 18 jaar). Er is geen grens aan de maximale leeftijd; een ouder iemand kan immers ook een starter zijn, maar de lening moet over jaren uitgesmeerd uiteindelijk wel terug betaald kunnen worden. Daarnaast moet de aanvrager de woning waarvoor een starterslening wordt verstrekt, zelf gaan bewonen.

Van 73% van alle beschikte startersleningen is de leeftijd bekend[1].
Van deze groep is in 85% de leeftijd van de aanvrager voor een starterslening tussen de 21 en 30 jaar en in 96% tussen de 21 en 35 jaar.

Figuur 4 Percentage startersleningen per leeftijdsklasse



Uit welke woonplaats?

In de huidige Verordening Starterslening van de gemeente Opmeer kan een ieder die in Nederland woonachtig of verblijfsgerechtigd is, een starterslening aanvragen. Hetzelfde geldt voor de gemeente Koggenland. In de overige Westfriese gemeenten is de doelgroep versmald naar lokale inwoners, voormalige lokale inwoners en mensen met een werkrelatie in de gemeente. Zoals aangegeven in de inleiding wordt in de motie van de gemeenteraad gevraagd om te overwegen voor de starterslening Opmeer de doelgroep te versmallen naar lokale inwoners, mensen met een werkrelatie in Opmeer en jongeren die zich na een studie terug willen vestigen in Opmeer.

In onderstaande figuur 5 is te zien dat 61% van de aanvragers binnen de huidige Verordening 2022 de starterslening vanuit woonplaats Opmeer aanvraagt, 29% is woonachtig buiten de gemeente Opmeer maar in de regio Westfriesland. Van de laatst genoemde 29% woont de helft op moment van de aanvraag in buurgemeente Medemblik.

[1] Van 27% van de aanvragers is de leeftijd niet bekend; SVn geeft aan dat dit komt doordat er op een gegeven moment is overgegaan naar een nieuw beheersysteem, waarbij toen alleen de gegevens van de lening over zijn gegaan en geen andere data (zoals de leeftijd van de aanvrager).

Figuur 5 Herkomst aanvragers starterslening vanaf 2022



In bijlage 2 is per Westfriese gemeente weergegeven wie in de betreffende gemeente een starterslening kan aanvragen.

Voor welke woningen?
Een starterslening kan ingezet worden voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in een prijsklasse waarbij de maximale NHG-grens wordt gehanteerd. De hoogte van de NHG-grens voor 2025 is € 450.000, met een verhoogde grens van € 477.000 als er geld wordt geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen, zoals isolatie of zonnepanelen. De NHG-grens wordt jaarlijks aangepast op basis van de gemiddelde koopsommen van de afgelopen 27 maanden, verhoogd met 5% en afgerond.

Binnen alle nieuwbouwprojecten wordt vanuit de Woondeal NHN gesteld dat 66% van de nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur. De definitie van betaalbare koop is voor 2025 gesteld op maximaal € 405.000. De definitie voor de categorie goedkope koop in Westfriesland behelst 60% van de NHG-grens oftewel € 270.000 (prijspeil 2025).

Conform de huidige Verordening is in gemeente Opmeer een starterslening aan te vragen voor woningen tot de maximale NHG-grens.

In bijlage 3 is te zien dat de Westfriese gemeenten startersleningen inzetten voor koopwoningen tot de NHG-grens, tot 80% van de NHG-grens of voor een maximale koopprijs van € 230.000 of € 355.000. De gemeente Stede Broec heeft in haar Verordening tevens opgenomen dat de starterslening niet van toepassing is op leningsaanvragen voor het in eigendom verkrijgen van een niet-permanente woning of een recreatiewoning.

Beheer starterslening
Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beheert fondsen van (vooral) gemeenten. Uit deze fondsen verstrekt SVn op verzoek van de gemeenten leningen aan

particulieren en andere initiatiefnemers van projecten op het brede terrein van wonen en stedelijke vernieuwing. Rente en aflossing op deze leningen vloeien terug op de rekening courant van de gemeente, zodat deze middelen onafgebroken vrijkomen voor nieuwe 'zachte' leningen. Hiermee ontstaat een duurzaam investeringsfonds. De gemeente Opmeer maakt gebruik van SVn bij het uitgeven van de Starterslening en de Blijverslening[2].

Het SvN rekent een vaste beheervergoeding per jaar welke is gebaseerd op het aantal inwoners met daarnaast variabele beheerkosten welke afhankelijk zijn van de portefeuille. Voor de gemeente Opmeer komen de totale beheerkosten gemiddeld neer op circa 5.000 euro per jaar.

Aflossing

De starterslening kent gunstige voorwaarden. De eerste drie jaar wordt geen rente en aflossing betaald. Na drie jaar kan de starter een verzoek voor een hertoets indienen. Als het inkomen voldoende is gestegen na de hertoets, wordt er rente en aflossing betaald. Als het inkomen onvoldoende is gestegen, volgt een nieuwe periode van drie jaar. Er zijn hierbij verschillende uitkomsten van een hertoetsing met als gevolg:

1. geen rente en aflossingen betalen
2. een deel van de rente betalen; geen aflossingen betalen
3. volledige rente betalen; geen aflossingen betalen

Tot en met het vijftiende jaar mag er in iedere periode van drie jaar een hertoetsing worden aangevraagd. Op het moment dat de starter de volledige maandtermijn betaalt, is een hertoets niet meer mogelijk. Na het vijftiende jaar blijft de originele maandtermijn ongewijzigd voor het restant van de looptijd. Zolang er in de laatste vijftien jaar geen hertoetsing wordt aangevraagd, blijft de uitkomst van de laatste hertoetsing van kracht. Als er na 30 jaar nog een restschuld is, wordt deze renteloos en aflosssingsvrij verlengd voor een periode van 40 jaar. Mocht er aan het einde van de verlengde looptijd, bij verkoop of overlijden een restschuld overblijven, dan wordt deze kwijtgescholden.

In figuur 2 is te zien dat er tot 1 september 2025 vanaf het begin totaal 148 startersleningen zijn verstrekt. Hiervan zijn er 79 volledig afgelost en dus beëindigd.
Van deze 79 beëindigde startersleningen heeft 32% (25) de lening binnen 3 jaar afgelost, 23% (18) binnen vijf jaar, 41% (32) binnen 10 jaar en 5% (4) aanvragers hebben de lening over meer dan 10 jaar afgelost.

In figuur 6 is te zien welke bedragen er zijn uitgegeven aan de verstrekte startersleningen en wat er van dat bedrag is afgelost. Totaal is er 4,7 miljoen euro aan leningen verstrekt waarvan totaal 49% inmiddels is afgelost.

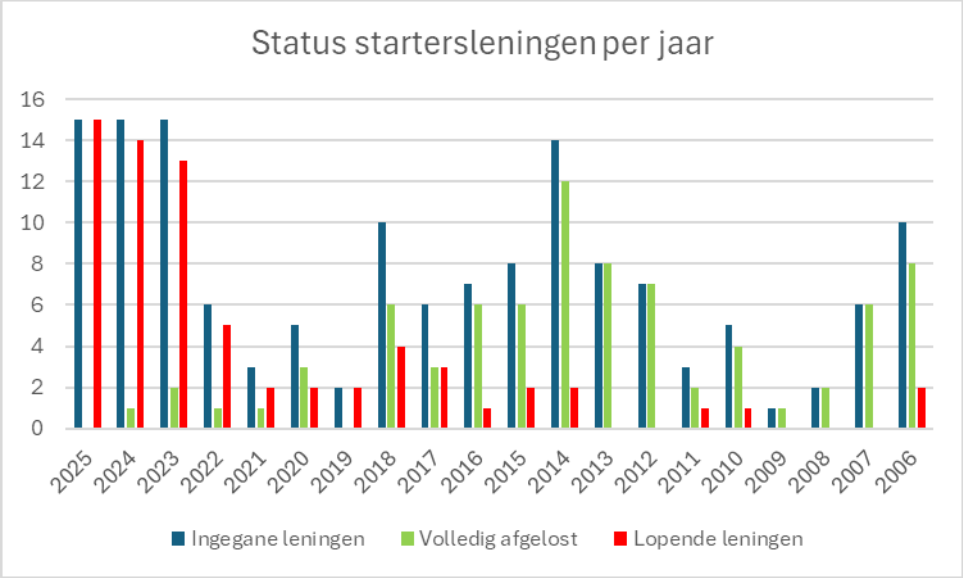
[2] Met de Blijverslening kunnen eigenaren/bewoners een lening krijgen om maatregelen te treffen waarmee aantoonbaar wordt bijgedragen aan het beleidsdoel om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Figuur 6 Financieel overzicht per Verordening

Verordening	Maximale lening	Aantal leningen	Lening loopt nog	Lening beëindigd	Uitgegeven leningen	Inkomsten aflossing	Staat nog uit
2022	€ 40.000	46	42	4	€ 1.772.220	€ 160.000	€ 1.612.220
2017	€ 35.000	32	19	13	€ 949.498	€ 360.739	€ 588.759
2013	€ 30.000	31	4	27	€ 875.850	€ 768.615	€ 107.235
2006	€ 30.000	39	4	35	€ 1.149.979	€ 1.029.979	€ 120.000
Totaal		**148**	**69**	**79**	**€ 4.747.547**	**€ 2.319.333**	**€ 2.428.214**

In onderstaande figuur 7 is per jaar te zien hoeveel leningen zijn aangevraagd, hoeveel dàárvan zijn afgelost en hoeveel er nog lopende zijn.

Figuur 7 Aflossingen en lopende leningen per jaar



Kijkende naar de 70 leningen die vanaf 2006 tot 2016 zijn uitgegeven, dan zijn er totaal 8 nog niet volledig afgelost.

Figuur 8 Nog niet beëindigde aflossingen

Nog niet afgeloste startersleningen periode 2006-2016				
Verordening	**leeftijd bij aanvraag**	**ingangsdatum**	**economische einddatum**	**bedrag totaal starterslening**
2006	29	1-10-2006	1-10-2036	€ 30.000
	30	1-11-2006	1-11-2036	€ 30.000
	33	1-11-2010	1-11-2040	€ 30.000
	36	1-02-2011	1-02-2041	€ 30.000
2013	21	1-04-2014	1-04-2044	€ 27.800
	27	1-04-2014	1-04-2044	€ 30.000
	23	1-08-2015	1-08-2045	€ 19.435
	27	1-10-2015	1-10-2045	€ 30.000

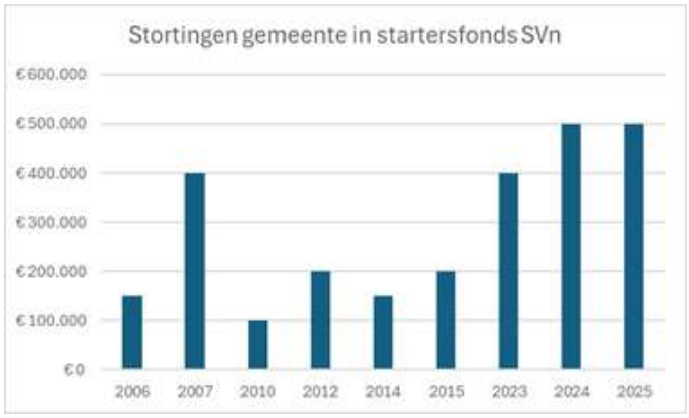
Financieel

Het krediet voor de starterslening betreft eigen geld van de gemeente; er hoeft geen lening te worden aangetrokken, de gemeente zet de lening juist uit en ontvangt aflossing en rente. Het is dus een 'revolverend fonds'; de maandelijkse rente en aflossingen komen weer ten goede aan het beschikbare budget. De lening wordt opgenomen als langlopende vordering onder de activa op de gemeentelijke balans.

Financiële risico's zijn niet groot, het betreft immers een hypotheekverstrekking met NHG-garantie. Wel is het ingelegde geld voor langere tijd niet inzetbaar voor andere investeringen.

Vanaf de aanvang van de starterslening in 2006 tot heden (01/10/2025) is totaal € 2,6 miljoen in het startersfonds gestort. In onderstaande figuur 9 is te zien in welk jaar een storting in het fonds heeft plaats gevonden. Op 12 december 2024 heeft de gemeenteraad besloten om een aanvullend krediet van 2 miljoen euro beschikbaar te stellen voor startersleningen. Dit bedrag wordt in gedeelten doorgestort naar SVn; zo is in 2024 en in 2025 een bedrag van 500.000 euro doorgestort. De overige 1 miljoen euro staat gereserveerd en wordt pas doorgestort op moment dat het saldo bij SVn niet meer toereikend is.

Figuur 9 Stortingen van de gemeente bij SVn



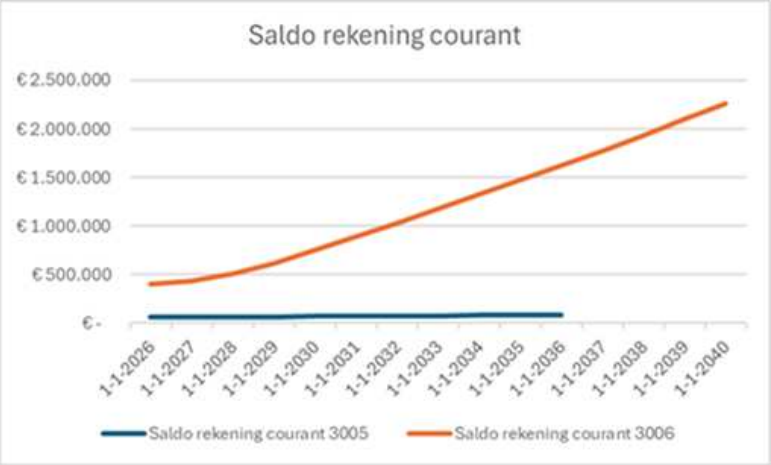
Er is totaal voor € 4,4 miljoen aan leningen verstrekt. Aan aflossing én rente is inmiddels van de aanvragers totaal ca. € 2,6 miljoen ontvangen (zie figuur 10).

Figuur 10 Financieel overzicht van de rekening courant bij SVn

Rekening SVn	Jaar	Stortingen in fonds	Verstrekte leningen	Ontvangen aflossing	Staat nog uit	Ontvangen rente	Beheer-vergoeding	Saldo per 01-01-25	Saldo per 01-10-25
3005	2006+2007	€ 550.000	€ 469.338	€ 422.727	€ 46.611	€ 113.288	€ 20.275	€ 54.604	€ 56.639
3006	vanaf 2008	€ 2.050.000	€ 3.941.946	€ 1.781.989	€ 2.159.957	€ 207.852	€ 79.187	€ 277.280	€ 433.811
Reservering bij gemeente									€ 1.000.000
Totaal		**€ 2.600.000**	**€ 4.411.284**	**€ 2.319.333**	**€ 2.428.214**	**€ 321.139**	**€ 99.462**	**€ 331.884**	**€ 1.490.450**

Figuur 11 laat de prognose van het saldo van rekening courant 3005 en 3006 zien bij het huidige aantal verstrekte leningen. Het eindsaldo op rekeningcourant 3005 zal bij beëindiging op 01-11-2026 (30 jaar na de laatste verstrekking) € 115.752 bedragen. Het eindsaldo op rekeningcourant 3006 zal 01-11-2055 (30 jaar na de laatste afgegeven lening) € 4.931.443 bedragen.

Figuur 11 Prognose ontwikkeling saldo rekening courant bij SVn



Prognose aantal nieuwe aanvragen en benodigd krediet tot 2029

Uitgaande van de nieuwbouwplannen is de verwachting dat er de komende jaren ieder jaar meer startersleningen van 40.000 euro worden aangevraagd, waarbij in 2028 een piek wordt verwacht van 40 nieuwe aanvragen. Zoals de planning er nu uitziet zullen in dat jaar nieuwe woningen gerealiseerd/verkocht gaan worden binnen o.a. het woningbouwplan aan De Weijver (ca. 31 koopwoningen gericht op starters/jongeren) en op de vrijkomende scholenlocatie in Opmeer (ca. 55 koopwoningen vooral gericht starters/jongeren maar in een mix met senioren). Het betreft hier voornamelijk betaalbare woningen tot 270.000 euro (goedkope koop) resp. 405.000 euro.

Figuur 12 Prognose saldo tot 2029

Prognose saldo beschikbaar krediet				
Jaar	Prognose saldo inclusief reservering bij huidig aantal leningen*	Verwachte aantal nieuwe aanvragen	Totaal bedrag nieuwe aanvragen	Prognose saldo
1-1-2026	€ 1.453.506	5 sep-dec 2025	€ 200.000	€ 1.253.506
1-1-2027	€ 1.496.030	24 in 2026	€ 960.000	€ 336.030
1-1-2028	€ 1.563.929	27 in 2027	€ 1.080.000	€ -676.071
1-1-2029	€ 1.682.019	40 in 2028	€ 1.600.000	€ -2.157.981

* prognose SVn met daarbij opgeteld 1.000.000 euro beschikbaar krediet dat nog niet is doorgestort naar SVn

In figuur 12 is de prognose van het saldo van de rekening courant te zien voor de komende jaren. In het laatste kwartaal van 2025 worden nog 5 aanvragen verwacht. Het betreft een zeer globale inschatting, waarbij geen rekening is gehouden met aflossing en rente, omdat dit in de eerste drie jaar niet hoeft. Ook is er geen rekening gehouden met extra aflossingen. Het geeft echter wel een indicatie dat de huidige beschikte financiële middelen voldoen tot en met het jaar 2026, maar dat halverwege 2027 aanvullend krediet nodig is om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen.

De Woonvisie 2023-2028 ‘Een (t)huis voor iedereen in Opmeer’ wordt (in 2026) als visie geïntegreerd/opgenomen in de Omgevingsvisie van de gehele gemeente Opmeer. Volgens de aanstaande Wet Regie op de Huisvesting moeten alle gemeenten op 01-07-2027 een Volkshuisvestingsprogramma hebben. Tegelijkertijd met het opstellen van dit Volkshuisvestingsprogramma wordt dan ook de Starterslening opnieuw geëvalueerd. Het is dan tevens duidelijk wat de werkelijke stand van zaken van de realisatie van de nieuwbouw is, waarmee een nieuwe prognose van het aantal startersleningen in de periode 2027 tot 2032 kan worden opgesteld en benodigd krediet kan worden aangevraagd.

Kaders

a. Toekomstvisie 2030 Thuis in Opmeer

Zowel in het Coalitie programma 2022-2026 Vitaal Opmeer als in de Toekomstvisie Opmeer 2030 Thuis in Opmeer wordt aandacht gevraagd voor oplossingen om starters te helpen aan betaalbare koopwoningen.

b. Uit het Coalitieakkoord 2022-2026 Vitaal Opmeer

‘Wij gunnen al onze inwoners een eigen koop- of huurwoning. Dat is op dit moment niet voor iedereen weggelegd. Deze pijn doet zich met name gevoelen bij jongeren en starters. Er zijn tekort woningen en de prijzen voor koopwoningen worden hoger en hoger. Ook de wachtlijst voor een sociale huurwoning is lang. Hierdoor wordt het steeds moeilijker voor de inwoners van Opmeer om een woning te kopen of huren, dan wel te verhuizen naar een nieuwe passende woning. De woningnood maakt het noodzakelijk om op korte termijn hoge prioriteit te geven aan oplossingen’.

b. Woonvisie 2023-2028 Een (t)huis voor iedereen in Opmeer

In de Woonvisie wordt ingezet op o.a. betaalbare koopwoningen voor de doelgroep jongeren/ starters en het blijven aanbieden van startersleningen om zo de positie van de jongere/starter op de woningmarkt beter te positioneren.

d. Verordening Starterslening gemeente Opmeer

Om een starterslening uit te kunnen geven dient de gemeente de toepassing ervan vast te leggen in een Verordening. De eerste Verordening van de gemeente Opmeer dateert uit 2013, daarna zijn er in 2017 en 2022 aanpassingen doorgevoerd. De aanpassingen waren met name gericht op het prijspeil.

Gemeenten maken zelf hun keuzes ten aanzien van:

a. Nadere specificatie van de doelgroep starter;
b. Woningcategorie;
c. Toestaan van meerwerk, verbouwingskosten en energie bespaarbudget;
d. De maximale koopsom en de maximale NHG-grens;
e. De maximale hoofdsom van de lening;
f. Toestaan stapeling met erfpacht- en kortingsconstructies;
g. Een eventuele leeftijdsgrens > ervaring en risico (huurhuis achter laten).

Conclusies

I. Aantal aanvragen is sinds 2023 stijgend.
II. 90% van de aanvragers komt uit de regio Westfriesland; 61% uit de gemeente Opmeer
III. 96% van de aanvragers heeft de leeftijd tussen de 21 en 35 jaar.
IV. Het merendeel vraagt het maximale bedrag.
V. Het financieel risico is gering; van de beëindigde startersleningen heeft 96% de lening binnen 10 jaar volledig afgelost; de kosten voor de gemeente zijn relatief laag.
VI. Volgens de prognose lijkt het huidig beschikbare krediet toereikend tot eind 2026 en zal er vanaf 2027 weer nieuw krediet beschikbaar moeten worden gesteld om aan de te verwachtten aanvragen te voldoen.

Voorstel

De gemeenteraad heeft op 23 juni 2022 de 'Verordening Starterslening gemeente Opmeer 2022' vastgesteld, welke vanaf 01 juli 2022 in werking is getreden. Voorgesteld wordt om deze huidige Verordening 2022 op een aantal uitgangspunten aan te passen naar de actuele situatie.

a. *Nadere specificatie van de doelgroep starter*
   - Voorgesteld wordt om de doelgroep te versmallen van 'inwoners en verblijfsgerechtigden in Nederland' naar lokale inwoners van de gemeente Opmeer. Dit is in overeenstemming met de algemene wens om vooral te zorgen dat de huidige lokale starters de mogelijkheid (voordeel) krijgen tot de aankoop van een eerste woning in hun eigen gemeente. De meeste aanvragers blijken ook onze lokale inwoners te zijn. Daarbij wordt de komende jaren een flinke stijging van het aantal aanvragen verwacht. Bovendien is dit voorstel in lijn met Motie 18.1 (dd. 12/12/2024) van de gemeenteraad.
   - Tevens wordt voorgesteld om de regeling wel open te stellen voor niet-lokale inwoners, die een werkrelatie hebben binnen de gemeente Opmeer. Belangrijk ook vanwege de vergrijzing. Zo is Opmeer aantrekkelijk voor jongeren als vestigingsplaats wanneer zij hier werk vinden. Ook dit voorstel is in lijn met Motie 18.1.
   - Tot slot wordt qua doelgroep voorgesteld om iedere starter, die zich terug wil vestigen in Opmeer in aanmerking te laten komen voor een starterslening ongeacht of dit na het studeren is zoals staat aangegeven in Motie 18.1. Men moet voorheen dan wel minimaal een jaar aaneengesloten in de gemeente Opmeer hebben gewoond.

b. *Woningcategorie*
   Met een starterslening kunnen verschillende woning categorieën bestaande woningen of nieuwbouw gekocht worden, zoals een appartement, tussenwoning of vrijstaande woning, zolang de woning voldoet aan de voorwaarden van de gemeente en de maximale NHG-grens. Daarnaast mag de aankoop niet strijdig zijn met de NHG-voorwaarden. In de huidige verordening is geen beperking op het type woning gelegd. Voorgesteld wordt om in de aangepaste verordening recreatiewoningen uit te sluiten.

c. *Toestaan van meerwerk, verbouwingskosten en energie bespaarbudget*
   In de huidige verordening worden meerwerk en verbouwingskosten al toegestaan. In de Woonvisie 2023-2028 zet de gemeente in op het faciliteren van het verduurzamen van woningen. Voorgesteld wordt dan ook om duurzaamheidsmaatregelen toe te voegen.

Duurzaamheidsmaatregelen kunnen ook energiebesparende maatregelen zijn, die bijvoorbeeld het energieverbruik van een woning verminderen, zoals isolatie (dak, muur, vloer), hoogrendementsglas (HR++), warmtepompen en zonnepanelen. Met het Energiebudget (EBB) reserveert de aanvrager een deel (maximaal 6%) van de starterslening voor energiebesparende maatregelen die hij/zij later moet nemen, maar nu nog niet voor hoeft te kiezen. Starters kopen naast betaalbare nieuwbouw, ook vaak oudere woningen waarbij zij moeten kunnen investeren in duurzaamheidsmaatregelen om lagere maandlasten te hebben. Op het moment dat men gebruik maakt van het Energiebespaarbudget mag men 106% van de waarde van de woning financieren.

d. *De maximale koopsom en de maximale NHG-grens*
Volgens de Woondeal NHN moet 66% van de nieuwbouwwoningen binnen de nationale betaalbaarheidsgrens vallen van € 405.000 (prijspeil 2025). Voorgesteld wordt dan ook om de starterslening open te stellen voor woningen die binnen deze nationale betaalbaarheidsgrens vallen. De huidige verordening geldt voor woningen tot de maximale NHG-grens (€ 450.000). Mede in het licht van het toenemende aantal aanvragen, wordt op deze wijze zo gericht mogelijk omgegaan met de regeling.

e. *Leeftijdsgrens*
In de huidige verordening is geen leeftijdsgrens aangegeven. Vanaf 18 jaar kan men de lening aanvragen. 96% van de aanvragers van een starterslening in de gemeente Opmeer heeft een leeftijd tussen de 21 en 35 jaar.
Vraag is of er een leeftijdsgrens ingesteld moet worden.
   - Vanwege de woningnood kopen jongeren op een steeds latere leeftijd hun eerste woning (waar de leeftijd landelijk vroeger gemiddeld tussen de 30 en 35 jaar lag, is dat inmiddels opgeschoven naar 40 tot 45 jaar).
   - Slechts 4% van de aanvragers van een starterslening in de gemeente Opmeer is 36 jaar of ouder (1 van 36 jaar, 2 van 41 jaar en 1 van 54 jaar).
   - Hoge de leeftijd om een starterslening aan te gaan, hoe korter de looptijd en dus de tijd om rente en aflossing te betalen. Zeker bij het ingaan tegen de pensioengerechtigde leeftijd. Na het 55^{e} levensjaar maakt men doorgaans geen inkomensgroei meer mee.
   - In de Woonvisie 2023-2028 'Een (t)huis voor iedereen in Opmeer' wordt benadrukt dat zowel jongeren, als ouderen, als kwetsbaren een passende woning moeten kunnen hebben.
   - De andere Westfriese gemeenten hebben geen maximale leeftijdsgrens opgenomen in hun lokale Verordening.
   - Landelijk wordt steeds vaker een maximale leeftijdsgrens in de Verordening opgenomen.

   Voorgesteld wordt om een maximale leeftijdsgrens van 55 jaar op te nemen voor de aanvraag van een starterslening. Vanaf 56 jaar kan men de lening dan dus niet meer aanvragen. Mede in het licht van het toenemende aantal aanvragen, wordt op deze wijze zo gericht mogelijk omgegaan met de regeling.

In onderstaande figuur 13 staan de aanpassingen kort en overzichtelijk weergegeven. In bijlage 4 treft u het concept van de aangepaste Verordening 2025 aan. Als basis voor de Verordening is het actuele model van de VNG gebruikt (in een rode kleur treft u datgene aan dat specifiek voor de gemeente Opmeer geldt).

Figuur 13 Samenvatting aanpassing in Verordening

	Lokale uitgangspunten	**Huidige Verordening 2022**	**Voorstel aanpassing**
a	Doelgroep	○ inwoners en verblijfsgerechtigden in Nederland	○ inwoners van Opmeer ○ werkrelatie in gemeente Opmeer ○ voormalige inwoners
b	Woningcategorie	geen beperkingen	recreatiewoningen uitsluiten
c	Toestaan meerwerk, verbouwingskosten en Energiebespaarbudget	meerwerk en verbouwingskosten zijn toegestaan	toevoegen Energiebespaarbudget (duurzaamheidsmaatregelen)
d	Maximale koopsom en de maximale NHG-grens	maximale koop(/aanneemsom) van de maximale NHG-grens = € 450.000 (prijspeil 2025)	maximale betaalbaarheids-grens volgens de Woondeal NHN = € 405.000 (prijspeil 2025) oftewel 90% van de NHG-grens
e	Een eventuele leeftijdsgrens	geen leeftijdsgrens (minimaal 18 jaar)	55 jaar als maximale leeftijd bij het aanvragen van de lening (en minimaal 18 jaar)

Communicatie

Op www.opmeer.nl en de themapagina 'www.woneninopmeer.nl' staat een toelichting over de starterslening. Na vaststelling van de aangepaste verordening door de gemeenteraad wordt de bekendmaking gepubliceerd op de gemeentepagina in De Kogge en op overheid.nl. Daarnaast plaatsen we een bericht op de gemeentelijke communicatiekanalen. Tevens worden ontwikkelaars en makelaars in de gemeente geïnformeerd.

Organisatie

Een aanvraag voor een starterslening wordt bij het college ingediend. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van 40.000 euro of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget. De toewijzing door het college vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de starterslening worden ingediend bij SVn. SVn stelt de definitieve hoogte van de starterslening vast op basis van de financiële toets. De starterslening wordt in opdracht van de gemeente door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verstrekt.

Bijlage 1 Hoogte starterslening Westfriese gemeenten

	Jaartal vastgestelde Verordening	Hoogte starterslening op dit moment	Toelichting uit de betreffende Verordening
Gemeente Opmeer	2022	maximaal € 40.000	absolute grens van € 40.000 of maximaal 20% van de koopprijs of koop-/aanneemsom (inclusief verbeterkosten/meerwerk) .
Gemeente Koggenland	2020	maximaal € 35.000	20% van de koopsom met een maximum van € 35.000.
Gemeente Medemblik	2025	maximaal € 40.000	○ maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning met een maximum van € 40.000; ○ de aanvrager mag energiebesparende voorzieningen treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen (energie bespaarbudget).
Gemeente Stede Broec	2021	maximaal € 35.000	maximaal 20% van de aankoopprijs (koopprijs inclusief verbeterkosten of meerwerk en/of eventuele energiebesparende voorzieningen) van de woning waar de lening voor wordt aangevraagd met een maximale hoogte van € 35.000.
Gemeente Drechterland	2019 > regeling vervallen per 22/11/2021	maximaal € 35.000	absolute grens van € 35.000 of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget.
Gemeente Enkhuizen	2022	maximaal € 35.000	maximale hoogte van de starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 35.000 of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget.
Gemeente Hoorn	2025	• maximaal € 36.000 • maximaal € 38.000 bij woningen met erfpacht bij Duo Koop	• maximaal 10% van de maximale koopsom bij woningen tot en met 80% van de NHG-Grens; • 20% van de kostengrens NHG bij het geval van woningen gekocht met Duo Koop.

Bijlage 2 Wie kan starterslening aanvragen Westfriese gemeenten

	Jaartal vastgestelde Verordening	Doelgroep / toepassingsbereik	Toelichting uit de betreffende Verordening
Gemeente Opmeer	2022	inwoner Nederland	in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen
Gemeente Koggenland	2020	inwoner Nederland	in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn.
Gemeente Medemblik	2025	inwoner lokaal / werkrelatie / voormalige inwoner	• in de gemeente Medemblik woonachtige, meerderjarige, verblijfsgerechtigde en natuurlijke personen die voor de eerste maal een woning kopen of verkrijgen. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt deze bindingseis voor één van beide aanvragers. • meerderjarige, verblijfsgerechtigde en natuurlijke personen die een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben bij een werkgever die gevestigd is binnen de gemeente Medemblik. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt deze eis voor één van beide aanvragers. • meerderjarige, verblijfsgerechtigde en natuurlijke personen die behoren tot een groep terugkerende voormalige inwoners van de gemeente Medemblik behoren, die zich opnieuw in de gemeente Medemblik willen vestigen en voorheen minimaal 1 jaar aaneengesloten in de gemeente Medemblik hebben gewoond. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt deze eis voor één van beide aanvragers.
Gemeente Stede Broec	2021	inwoner lokaal / voormalige inwoner	• in de gemeente Stede Broec woonachtige, meerderjarige, verblijfsgerechtigde en natuurlijke personen die voor de eerste maal een woning kopen of verkrijgen. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde bindingseis voor één van beide aanvragers. • meerderjarige, verblijfsgerechtigde en natuurlijke personen die in de 15 jaren voorafgaand aan het moment van aanvraag tenminste 8 jaren in de gemeente Stede Broec als inwoner waren ingeschreven en die voor de eerste maal een woning kopen of verkrijgen. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde bindingseis voor één van beide aanvragers.
Gemeente Drechterland	2019 > regeling vervallen per 22/11/2021	inwoner lokaal / voormalige inwoner	• in de gemeente Drechterland woonachtige verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning bewonen of minimaal een jaar inwonend zijn • terugkerende voormalige inwoners, die zich opnieuw in de gemeente Drechterland willen vestigen en

			voorheen minimaal 1 jaar aaneengesloten in de gemeente Drechterland hebben gewoond
Gemeente Enkhuizen	2022	inwoner lokaal / voormalige bewoner / werkrelatie	• in de gemeente Enkhuizen woonachtige verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning bewonen of minimaal een jaar inwonend zijn, • terugkerende voormalige inwoners, die zich opnieuw in de gemeente Enkhuizen willen vestigen en voorheen minimaal 1 jaar aaneengesloten in de gemeente Enkhuizen hebben gewoond. • De aanvrager kan ook behoren tot de groep die economisch aan Enkhuizen gebonden is.
Gemeente Hoorn	2025	inwoner Westfriesland / voormalige inwoner in de regio / werkrelatie	• in de regio Westfriesland woonachtige, meerderjarige, verblijfsgerechtigde en natuurlijke personen • terugkerende voormalige inwoners die zich opnieuw in de gemeente Hoorn willen vestigen en voorheen minimaal 1 jaar aaneengesloten in de regio Westfriesland hebben gewoond • werknemers die een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben bij een werkgever, die gevestigd is binnen de regio Westfriesland

Bijlage 3 Voor welke woningen

	Jaartal vastgestelde Verordening	Voor welke woningen	Toelichting uit de betreffende Verordening
Gemeente Opmeer	2022	maximale koopprijs € 450.000	voor de 1e aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen met een maximale koop(/aanneemsom) van de maximale NHG-grens inclusief verbeterkosten en meerwerk.
Gemeente Koggenland	2020	maximale koopprijs € 360.000	voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Koggenland waarvan de aankoopprijs, inclusief meerwerk en verbeterkosten niet meer bedraagt dan 80% van de op dat moment geldende koopgrens van de Nationale Hypotheekgarantie NHG
Gemeente Medemblik	2025	maximale koopprijs € 405.000	voor de aankoop van een bestaande of nieuwbouwwoning in de gemeente Medemblik wordt de nationale betaalbaarheidsgrens gehanteerd, dit is inclusief verbeterkosten en meerwerk.
Gemeente Stede Broec	2021	maximale koopprijs € 382.500	voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Stede Broec met een maximale koop(/-aanneem)som van 85% van de van toepassing zijnde NHG-grens, inclusief verbeterkosten of meerwerk en/of eventuele energiebesparende voorzieningen.
Gemeente Drechterland	2019 > regeling vervallen per 22/11/2021	maximale koopprijs € 230.000	voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Drechterland met een maximale koop(/-aanneem)som van € 230.000 inclusief verbeterkosten en meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk.
Gemeente Enkhuizen	2022	maximale koopprijs € 450.000	voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Enkhuizen met een maximale koop(/-aanneem)som van de van toepassing zijnde NHG-grens, inclusief verbeterkosten of meerwerk en/of eventuele energiebesparende voorzieningen.
Gemeente Hoorn	2025	maximale koopprijs € 360.000 of € 190.000 voor woningen met erfpacht via Duokoop	• voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Hoorn met een maximale koop of aanneemsom van 80% van de NHG-grens, inclusief verbeterkosten en meerwerk • voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen met Duokoop in de gemeente Hoorn met een maximale koop of aanneemsom van € 190.000,-, inclusief verbeterkosten.

Bijlage 4 Aangepaste Verordening Starterslening gemeente Opmeer

De raad van de gemeente Opmeer;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. <12 februari 2026>;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening gemeente Opmeer 2026

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat 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 beide 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 Opmeer;

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 Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn 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 de Gemeente 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. Doelgroep:
   a. Van in de gemeente Opmeer woonachtige, meerderjarige, verblijfsgerechtigde en natuurlijke personen, die voor de eerste maal een woning kopen of verkrijgen. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt deze bindingseis voor één van beide aanvragers.

b. Van meerderjarige, verblijfsgerechtigde en natuurlijke personen die tot een groep terugkerende voormalige inwoners van de gemeente Opmeer behoren, die zich opnieuw in de gemeente Opmeer willen vestigen en voorheen minimaal 1 jaar aaneengesloten in de gemeente Opmeer hebben gewoond. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt deze eis voor één van beide aanvragers.

c. Van meerderjarige, verblijfsgerechtigde en natuurlijke personen die een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben bij een werkgever die gevestigd is binnen de gemeente Opmeer. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt deze eis voor één van beide aanvragers.

B. Markt-/woning en prijssegment
Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Opmeer met een maximale koop(/-aanneem)som van 90% van de maximale NHG-grens (€ 405.000 prijspeil 2025), inclusief verbeterkosten en meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG, dat wil zeggen dat de woning minimaal beschikt over keuken, badkamer, toilet en verwarmingsinstallatie.

2. De Aanvrager mag gebruik maken van het Energiebespaarbudget om energie besparende voorzieningen te treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen.

3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

4. Een Starterslening wordt niet verstrekt voor de aankoop van een recreatiewoning.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Opmeer stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
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 de gemeente 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 te completeren.

4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.

5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.

6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

7. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 40.000 of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget.

8. De in lid 5 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzing

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 toewijzing Starterslening in, indien de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
3. De toewijzing Starterslening verloopt van rechtswege indien de Starterslening niet tot stand komt binnen de in de toewijzing genoemde termijn.

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 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. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Opmeer en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 1 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van <01 maart 2026>.

2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening wordt de Verordening starterslening gemeente Opmeer 2022 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Verordening Starterslening gemeente Opmeer 2026’.

Aldus vastgesteld te Opmeer op <12 februari 2026>