

Voorstel starterslening

De raad heeft gevraagd om geïnformeerd te worden over de mogelijkheden voor het invoeren van een Starterslening, de voors- en tegens daarbij te benoemen, mee te nemen wat voor de gemeente Harlingen een passend budget is en een beeld te schetsen van de termijn waarop dit (bij akkoord) kan worden ingevoerd.

Context van het vraagstuk

De vraag vanuit de raad van Harlingen om een voorstel uit te werken voor het herintroduceren¹ van de Starterslening is voortgekomen vanuit de besluitvorming over het woningbouwprogramma en de prijssegmentering voor het omgevingsplan van de nieuwbouwwijk Gratinga (voormalig: Spaansens), waar Harlingen de komende jaren met zo'n 320 nieuwe woningen zal groeien. Deze nieuwe wijk is in de toekomst het thuis van 1 op de 25 huishoudens in Harlingen. Uitgangspunt is dat het een plek is waar iedereen zou moeten kunnen wonen. De Bouwvereniging bouwt er zo'n 65 sociale huurwoningen, de overige woningen komen in het koopsegment, waarvan een groot deel valt binnen het betaalbare segment.

Wat *betaalbaar* is, is voor ieder huishouden anders. Het begrip is niet eenduidig te definiëren. Het gaat niet alleen over het bedrag dat huishouders kunnen betalen, maar ook over de opvatting van de bredere maatschappij over de prijs van een woning in relatie tot de kwaliteit.

De prijssegmentering voor Gratinga is gebaseerd op de landelijke betaalbaarheidsgrens². De grens ligt in 2025 op € 405.000. Met de ontwikkelaars van Gratinga is overeengekomen dat 40% van de woningen in het betaalbare koopsegment vallen. Een derde van de betaalbare woningen wordt gedefinieerd als sociale of goedkope koop. Hiervoor is een grens overeengekomen van maximaal 80% van de landelijke betaalbaarheidsgrens, met het doel om een deel van de nieuwbouw ook bereikbaar te maken voor koopstarters. Prijspeil 2025 betekent dit € 324.000. Ook hiervoor geldt dat het begrip *betaalbaar* niet betekent dat een dergelijke nieuwbouwwoning daarmee ook *haalbaar* is (bijlage 1A).

In de bestaande voorraad staan- en komen regelmatig goedkopere woningen te koop met vraagprijzen onder de € 300.000. De variatie in dit aanbod is groot. Er zijn kleine woningen met een oppervlak <50m² bij, relatief ruime jaren '70 gezinswoningen in bijvoorbeeld de Oosterpark, maar ook grote klusobjecten met hoge bijkomende kosten. Bestaande, instapklare energiezuinige woningen hebben een hoge m² prijs.

NB. In dit document worden bedragen genoemd met het prijspeil van 2025. Voor zover deze bekend zijn, wordt in bijlage 1B een overzicht geboden van de bedragen in 2026.

¹ In het verleden heeft de gemeente Harlingen ook Startersleningen verstrekt via SVn (ingangsdatum verordening was 28 maart 2012, na ca. 20 verstrekte leningen droogde het beschikbare budget op in 2014).

² Deze grens wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld en is inmiddels ook de basis voor de Friese Regionale Woondeals en wordt door het Rijk gehanteerd als toetsingskader bij het toekennen van subsidies (zoals de WBI en de Realisatiestimulans).

Inhoudsopgave

1. Mogelijkheden voor het invoeren van een Starterslening
 - Vormgeving Starterslening.
 - Criteria.
 - Aanbevelingen ten aanzien van de kaders.
2. Een passend budget voor de gemeente Harlingen
 - Schatting van het aantal starters en hun inkomen.
 - Voor welke – en hoeveel – woningen is de Starterslening van toepassing?
 - Wat is de hoogte van de toe te kennen lening?
 - Op welke termijn gaat men terugbetalen en wat betekent dit voor het budget?
3. De voors- en tegens van een Starterslening, met aanbevelingen
 - Argumenten om een Starterslening in te voeren.
 - Argumenten om een Starterslening niet in te voeren.
 - Aanbevelingen ten aanzien van voorgelegde mogelijkheden.
4. Concept tijdlijn invoering Starterslening

1. Mogelijkheden voor het invoeren van een Starterslening

Een Starterslening is een aanvulling op een hypothecaire lening van een huishouden dat voor het eerst een eigen woning koopt. Het doel ervan is om starters op de woningmarkt financieel te ondersteunen bij de aankoop van een eerste woning, die zonder deze lening onbetaalbaar voor hen zou zijn. Met een Starterslening kan het verschil tussen de totale verwervingskosten³ van een woning en het genormeerde maximale bedrag dat op basis van het inkomen van de starter bij een bank of andere geldverstrekker geleend kan worden, overbrugd worden.

De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) heeft het instrument Starterslening in nauwe samenwerking met het Waarborgfonds Eigen Woningen en deelnemers ontwikkeld. Het is een beproefd instrumentarium waar veel gemeenten al gebruik van maken. Dit ontzorgt (zeker kleine) gemeenten ten aanzien van de uitvoering, financieel toezicht en administratie.

Vormgeving Starterslening

De looptijd van de SVn Starterslening is dertig jaar. De rente staat voor de eerste vijftien jaar vast. Hierna wordt de rente herzien en opnieuw voor vijftien jaar vastgesteld. Voor de aankoop van de woning worden een Starterslening (box 1) en een combinatielening (box 3) afgesloten:

- De eerste drie jaar worden er geen rente en aflossing betaald. De ‘fictieve’ aflossing wordt echter meegenomen in de combinatielening in box 3. De rente van de box 1 hypotheek is nog niet fiscaal aftrekbaar en de combinatielening in box 3 wordt hoger.
- Na drie jaar wordt er rente en aflossing betaald voor beide delen van de lening. De rente van het box 1-deel kan in de belastingaangifte worden opgeven voor renteaftrek. De combinatielening wordt vanaf dat moment een normale lening met rente en aflossing, welke ook betaald wordt tenzij de leningnemer dit niet kan betalen⁴.
- Er vinden bij aanvang van de lening toetsen op inkomen en vermogen plaats, maar ook tussentijds⁵. Op basis van deze toetsen wordt, bij toegenomen betaalbaarheid, gestart met (deel)rentebetaling en/ of aflossen op de Starterslening.
- De lening dient aan het einde van de looptijd volledig te worden afgelost (of eerder bij verkoop). Het is echter nog nooit voorgekomen dat een Starterslening zo’n lange looptijd heeft.

Criteria

De Starterslening kent op sommige onderdelen harde voorwaarden en uitsluitingscriteria, maar op onderdelen is

³ De verwervingskosten zijn de koopsom of de koop-/aanneemsom met evt. bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens de bouw, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening.

⁴ De leningnemer kan een hertoets aanvragen, 3 maanden voor aanvang betaling van het volledige maandbedrag.

⁵ Ook een verandering in het huishouden (zoals nieuwe partner met inkomen) wordt in de tussentijdse beoordeling van aflossingsruimte getoetst. Na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar is het mogelijk een hertoets aan te vragen. SVn verstuurt hiervoor, 3 maanden voor einde periode, een brief aan de leningnemer.

lokaal maatwerk mogelijk. Binnen Friesland is hierin ook veel variatie (zie bijlage 2). Iedere gemeente legt de keuzes vast in de gemeentelijke verordening voor de Starterslening.

Belangrijke vaste criteria

- Een Starterslening is alleen mogelijk voor natuurlijke personen die hun eerste woning kopen.
- Maximale koopsom van de woning moet aan NHG grens / voorwaarden voldoen⁶.
- De hoogte van de Starterslening is nooit hoger dan 20% van de NHG grens.

Vrije keuze criteria

- Aanvullende definitie van een starter (leeftijdsgrens): Er is geen landelijke standaard voor de maximale leeftijd waarop men nog gebruik mag maken van een Starterslening. Veel gemeenten hanteren echter wel een leeftijdsgrens (30-35 jaar). Een argument hiervoor is dat de leningnemer de mogelijkheid moet hebben om de lening af te betalen. Dit vergt niet alleen een periode van (maximaal) 30 jaar, maar ook een groeicurve in het inkomen van leningnemer. De gemiddelde leeftijd van starters stijgt zeer geleidelijk en ligt momenteel rond de 31 jaar.
- Startersleningen kunnen zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw worden ingezet. Het is mogelijk om verschillende criteria te hanteren voor nieuwbouw en bestaande bouw. Of om zelfs op projectniveau een aparte verordening in te stellen. Echter, SVn raadt aan om voor een eenduidige en pragmatische insteek te kiezen die past bij de schaal van Harlingen: Eén verordening met heldere voorwaarden voor een uitlegbare toetsing van de aanvragen.
- In de motie is als uitgangspunt opgenomen dat de Startersleningen (alleen) beschikbaar moeten zijn voor inwoners van de gemeente Harlingen. In verband met de (dubbele) vergrijzing van Harlingen is het te overwegen om hier anders mee om te gaan. Het vraagt ook om een principiële keuze ten aanzien van het wel of niet willen aantrekken van jonge(re) mensen van buitenaf. Lokale marktpartijen geven ter overweging mee om hier helemaal geen voorwaarden aan te stellen, om Harlingen aantrekkelijk(er) te maken voor alle starters. Een tussenoplossing kan zijn om te kiezen voor een verordening met als voorwaarde 'binding met Harlingen'. Zie bijlage 3 voor een overzicht van de toepassing in andere Friese gemeenten en bruikbare voorbeeldteksten uit verordeningen die binding met de gemeente hanteren.
- Maximale koopsom waarvoor de Starterslening van toepassing is. Insteek van de motie is dat de koopwoningen van €324.00,- in de nieuwbouwwijk Gratinga bereikbaar zijn voor starters. Dit komt neer op 80% van de nationale betaalbaarheidsgrens. In hoofdstuk 2 wordt hier op in gegaan.
- De hoogte van het bedrag van de Starterslening (een percentage of een vast bedrag). Wanneer gekozen wordt voor een vast bedrag moet dit jaarlijks geïndexeerd (en opnieuw vastgesteld) worden. Het verdient de aanbeveling om te kiezen voor een percentage dat samenhangt met een landelijke norm, bijvoorbeeld de NHG norm of norm voor betaalbaarheid. Dit voorkomt terugkerende besluitvorming. In hoofdstuk 2 wordt hier nader op in gegaan.

Aanbevelingen ten aanzien van de kaders

Ten aanzien van de flexibele criteria gelden de volgende aanbevelingen:

- Om een leeftijdsgrens te hanteren van maximaal 35 jaar van de jongste aanvrager van de financiering. Dit sluit aan bij de gemiddelde leeftijd van een starter in Nederland (31 jaar) en geeft ook ruimte aan een groep 'alleen-starters' die gemiddeld vaak iets ouder zijn (en meer vermogen of een hoger salaris op moeten bouwen) voordat zij een eerste woning kunnen kopen. Kadasterdata⁷ van 2025 laat zien dat 82% van de alleen starters jonger dan 35 jaar is.

NB: In maart '25 is er door ontwikkelaar OWC Harns Invest - Kuin BV een 'aanvullend besluit' gedeeld met de

⁶ Voorwaarden Nationale Hypotheekgarantie - in 2025 max. € 450.000 (of € 477.000 incl. energiebesparende maatregelen), in 2026 is dat € 470.000/ € 498.200.

⁷ <https://www.kadaster.nl/-/steeds-meer-starters-kopen-samen-woning#>

Commented [MD1]: Hiervoor zijn EU eisen, deze heb ik ontvangen van SVn en wil ik graag juridisch laten toetsen voordat de stukken verder op route worden gebracht.

raad. Het betreft een besluit tussen ontwikkelaar en college om starters een voorrang te geven in het segment 'goedkope koop'. De criteria die hiervoor gesteld worden aan de definitie van 'starter', zijn een maximale leeftijd van 30 jaar en reeds woonachtig zijn in de gemeente. Deze voorrang is tot op heden nog niet verder uitgewerkt, maar staat in feite los van de criteria voor de Starterslening.

- Om de Starterslening mogelijk te maken voor zowel de aankoop van een nieuwbouwwoning als een bestaande woning, onder dezelfde voorwaarden met betrekking tot hoogte lening, maximale koopsom, leeftijd starter, etc. Dit maakt de toepassing van de Starterslening begrijpelijker en goed uitlegbaar.
- Om niet alleen 'inwoners van Harlingen' een kans op een Starterslening te geven, maar ook starters van buiten Harlingen.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de bedragen en budgetten.

2. Een passend budget voor de gemeente Harlingen

Op basis van diverse bronnen en landelijke gemiddeldes kan worden gesteld dat er in Harlingen voor de leeftijdsgroep 20-35 jaar oud ongeveer 3.000 werkende inwoners zijn die nog nooit een woning gekocht hebben. Echter heeft Rigo in 2025 onderzoek opgeleverd⁸ waaruit bleek dat slechts een paar procent van de 'geslaagde starters'⁹ (in 2021) binnen de beoogde doelgroep voor 'betaalbare' koop viel in Friesland. Om tot een passend budget voor de gemeente Harlingen te komen, is het slechts mogelijk om dit op basis van ruwe schattingen te doen omdat exacte data ontbreekt.

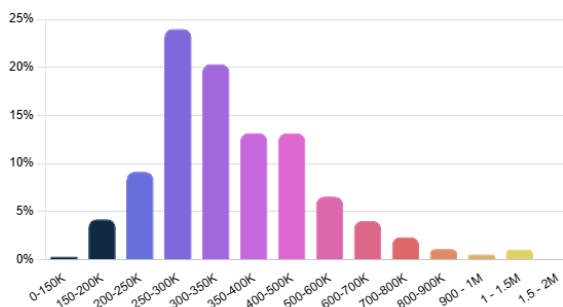
Inkomens en leenvermogen

Het (landelijke) gemiddelde inkomen voor 20–35 jarigen ligt rond €3.200–€3.800 bruto per maand. Met de NHG norm (2025) betekent dit (afhankelijk van rente en lasten) dat de maximale hypotheek, op basis van 4,5 x bruto jaarinkomen¹⁰, ca. €204.000 voor een alleenverdiener is en €408.000 (maar veelal minder) voor tweeverdieners. Daarbij komt dat het gemiddelde inkomen in Friesland lager ligt dan het landelijke gemiddelde.

Hieruit blijkt dat een woning in de 'betaalbare koop' van €324.000 voor de alleen-verdienende starter niet haalbaar en betaalbaar is. Dit geldt ook voor veel startende tweeverdieners, zonder hulp van ouders. Dit wordt bevestigd in gesprekken met lokale makelaars en financieel adviseurs. De starter(s) met een leenvermogen van €200.000–€250.000 zou(den) baat hebben bij een Starterslening, om kans te maken op een bestaande woning.

Aantal woningen in het 'betaalbare' segment

Verschillende bronnen geven verschillende gemiddelde koopprijzen van verkochte en te koop staande woningen (2025) in Harlingen aan. Onderstaand figuur geeft een aardig beeld¹¹:



⁸ “Verkenning passendheid betaalbaarheidsgrenzen voor de nieuwbouw” (in opdracht van de provincie Friesland)

⁹ Op basis van WoON2021 wordt door Rigo geschat dat ca. 5% van de hh in Fryslân een ‘geslaagde starter’ was.

¹⁰ Voor het rekenvoorbeeld wordt gerekend met 12x het bruto maandinkomen en 8% vakantiegeld

¹¹ Bron afbeelding: Huispedia.nl

Echter zeggen gemiddelde koopprijzen weinig over de beschikbaarheid van het segment tot €250.000. Of het aantal woningen dat verkocht wordt voor een koopsom van €324.000 (los van de vraagprijs, want er wordt ook overboden). Er worden in Harlingen 30-35 woningen verkocht per kwartaal, wat neer komt op 120-140 per jaar. Ongeveer 35 woningen van het totaal kosten maximaal €300.000.

Schatting aantal startersleningen per jaar

Op basis van het aantal potentiële starters en het aantal woningen in het 'betaalbare' segment is het niet hard te maken hoeveel leningen er aangevraagd kunnen/zullen worden. Vergeleken met de data van andere Friese gemeenten (aantal inwoners, aantal jaren dat de regeling loopt en het aantal aanvragen dat er gedaan is), kan gesteld worden dat een gemiddeld aantal van 3 aanvragen voor Startersleningen per jaar realistisch is. Dit wordt bekrachtigd door SVn. (Zie bijlage 4).

Een kanttekening hierbij is dat, wanneer de woningen in Gratinga in de verkoop gaan, er 'ineens' een piek in het aantal aanvragen verwacht kan worden. Ook is het afhankelijk van het besluit om Startersleningen alleen beschikbaar te maken voor inwoners van Harlingen, of ook voor starters met binding met Harlingen. Het is verstandig hiervoor een overloop te reserveren in het budget.

Maximale koopsom en leenbedrag Harlingen

Ondanks de stijgende huizenprijzen lukt het starters (samen, of met hulp van ouders) nog steeds een huis te kopen. Het aantal alleen-starters neemt toe¹², 38% van de starters doet dit op één inkomen, maar vaak wel met hulp van financiële ondersteuning van ouders, of bijvoorbeeld van een Starterslening.

Aanbevelingen ten aanzien van de maximale koopsom waarvoor de Starterslening geldt

De maximale koopsom voor starters wordt gekoppeld aan de jaarlijks te indexerende grens van de landelijke grens voor betaalbare woningen. Voorstel is om in te zetten op 80% van deze grens. Hiermee wordt de maximale koopsom gekoppeld aan het begrip 'goedkope koop' zoals dat in Harlingen voor de nieuwbouw van Gratinga vastgesteld is. Prijspeil 2025 is dat € 324.000, maar met de indexatie van de landelijke grens beweegt de maximale koopsom voor de Starterslening dus mee.

Voorstel omvang Starterslening

De maximale Starterslening wordt ook gekoppeld aan de landelijke grens voor betaalbaar wonen. We hanteren hierbij een percentage van 12,5%¹³ van deze grens, wat neerkomt op een maximale Starterslening van €50.625 per aanvraag.

Welke reservering is passend voor Harlingen?

Gedurende de eerste drie jaren van de Starterslening hoeven leningnemers geen afbetaling te doen. De ervaring van de SVn leert dat de meeste leningen binnen 7 jaar na afsluiten van de lening volledig afbetaald zijn.

Om voor de komende 7 jaar voldoende gelden te reserveren zodat starters blijvend gebruik kunnen maken van een Starterslening, uitgaande van 3 aanvragen per jaar en een extra reserve van 10% voor het geval er meer gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid, lijkt reservering van een bedrag van €1.342.687 passend voor Harlingen. Echter, de gemeente Harlingen heeft nog twee lopende rekeningen bij SVn waarop de aflossingen van eerdere Startersleningen binnenkomen. Het totale tegoed op de rekeningen is ca. €450.000. Deze middelen zijn beschikbaar om in te zetten voor nieuwe aanvragen. Zie bijlage 5.

Een nieuw tegoed voor aanvragen kan ineens, of gefaseerd, gestort worden bij SVn. Vanwege het revolverende effect kunnen, bij voldoende tegoed bij aanvang, nieuwe aanvragen voor Startersleningen betaald worden door middel van de aflossingen van anderen. Daarom is het aan te raden om in ieder geval rekening te houden met een reservering van €1.000.000 en deze ineens te storten.

3. De voors- en tegens van een starterslening

Mogelijke argumenten vóór de invoer van een Starterslening

- Bevorderen van toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters.

¹² <https://nos.nl/artikel/2584958-alleenstaande-starter-koopt-vaker-een-woning-wel-vaak-met-steun-van-familie>

¹³ Dit percentage is gebaseerd op het bedrag van € 50.000 als uitgangspunt voor het maximale leenbedrag, ten opzichte van de betaalbaarheidsgrens van € 405.000 (prijspeil 2025), passend bij de regionale situatie.

- Eigen woningbezit stimuleren, daarmee doorstroming bevorderen en huurdruk verlagen.
- Jonge inwoners behouden dan wel voorkomen dat men uitwijkt naar andere gemeenten of zelfs aantrekken van buitenaf.
- Bevorderen sociale cohesie in buurten en wijken door behoud gemengde wijken.
- De gemeente loopt een beperkt financieel risico: Leningen worden verstrekt via SVn¹⁴
- Kans: Volgen van NHG mogelijkheden voor een lening (tot 106% NHG) zodat er ook financiële ruimte is voor energiebesparende maatregelen, zodat starters ook de mogelijkheid hebben om een verduurzamingsslag te maken. Daarmee verbetert de woningvoorraad in de gemeente.

Mogelijke argumenten tegen de inzet van een Starterslening, dan wel potentiële risico's:

- Uitputting van budgetten; wanneer het aantal aanvragen hoger ligt dan verwacht.
- Als een woning met Starterslening wordt verkocht tegen een langere prijs dan aankoopprijs, kan terugbetaling van de lening problemen opleveren. De huidige markt is er één van positieve waardeontwikkeling, maar dit is geen garantie voor de toekomst.
- Het is belangrijk om te blijven toetsen dat de juiste doelgroep starters geholpen wordt met een dergelijke lening en niet de inwoners met (voldoende) eigen middelen.
- Als Startersleningen enkel worden ingezet voor nieuwbouwwoningen kan dit de doorstroming in bestaande wijken beperken.

Tot slot: Er wordt wel eens geschreven dat het toepassen van startersleningen een prijsopdrijvend effect tot gevolg heeft, maar dit is niet het geval¹⁵.

4. Vervolg invoering starterslening

Na besluitvorming, zijn er een aantal zaken te organiseren:

- Webpagina op gemeentelijke website over mogelijkheden Starterslening.
- Keuzes maken t.a.v. bestaande rekeningen courant (RC) of openen nieuwe RC.
- Opstellen toetsingsformulier: SVn kan voorbeelden aanleveren.
- Gemeentelijke toetsing / toewijzing (collegebevoegdheid) moet ambtelijk belegd worden
- Beoordeling aanvragen / administratie / evaluatie en bijstelling regeling moet belegd worden.
- Organiseren gezamenlijk startmoment gemeente – SVn.
- Communicatie naar inwoners en lokale marktpartijen.
- Jaarlijkse herijking verordening en evaluatie gebruik starterslening, plus juridische toets bij veranderende wet- en regelgeving.
- Jaarlijkse mail naar SVn over maximale koopsom en maximaal leenbedrag, op basis van indexatie betaalbaarheidsgrens.

Zodra alle seinen op groen staan binnen de gemeentelijke organisatie, kan SVn binnen 3-5 werkdagen starten met het verwerken van aanvragen.

¹⁴ Het default risico op de gehele leningenportefeuille van SVn is minder dan 1%. Het gaat dan om het risico van niet aflossen van leningen.

¹⁵ Bron: Kadaster, onderzoek d.d. 12 januari 2023.

BIJLAGE 1A - BETAALBAARHEID

ALLEENSTAANDE		label A of B Maximale hypotheek	label A of B Maximale hypotheek	STEL gezaamenlijk		label A of B Maximale hypotheek	label A of B Maximale hypotheek
rente	inkomen	2025	2026	rente	inkomen	2025	2025
3,6	35.000	177.759	171.985	3,6	35.000	160.759	154.985
3,6	40.000	199.295	192.697	3,6	40.000	182.295	175.697
3,6	45.000	220.832	213.409	3,6	45.000	203.832	196.409
3,6	50.000	242.369	234.121	3,6	50.000	225.369	217.121
3,6	55.000	263.906	254.833	3,6	55.000	246.906	237.833
3,6	60.000	285.443	275.545	3,6	60.000	268.443	258.545
3,6	65.000	312.937	299.832	3,6	65.000	295.937	282.832
3,6	70.000	341.348	329.800	3,6	70.000	324.348	312.800
3,6	75.000	370.674	365.176	3,6	75.000	353.674	348.176

Bovenstaande figuren¹⁶ geven weer wat er globaal geleend kan worden op basis van het inkomen in een alleenstaande of gezamenlijke situatie. Hieruit blijkt wat voor inkomen er ongeveer nodig is voor een hypotheek van een 'betaalbare' koopwoning van €324.000 in 2025, of €336.000 met prijspeil van 2026. Er wordt in de berekening uitgegaan van een rentepercentage van 3,6 en energielabel A of B.

BIJLAGE 1B - Prijspeil 2025 versus prijspeil 2026

	2025	2026
Betaalbaarheidsgrens	€405.000	€420.000
Voorstel max. koopsom (80% betaalbaarheidsgrens)	€324.000	€336.000
Voorstel max. Starterslening (12,5%)	€50.625	€52.500
Nationale Hypotheek Garantie (NHG) norm	€450.000	€470.000
Max. Starterslening volgens SVn (20%)	€90.000	€94.000
NHG incl. energiebesparende maatregelen (106%)	€477.000	€498.200
Bovengrens huurprijs sociale huur	€900,07	€ 932,93

¹⁶ Bron: <https://www.vanbruggen.nl/actueel/nieuws/2025/hypotheeknormen-2026-drukken-maximale-hypotheek>

BIJLAGE 2 – Inzet starterslening in andere Friese gemeenten

De starterslening wordt door veel noordelijke gemeenten aangeboden. In Drenthe alle gemeenten, in Groningen 8 van de 10 gemeenten. Opvallend is dat de Friese gemeenten hier nadrukkelijk bij achterblijven. 8 van de 18 gemeenten bieden de lening aan. In onderstaand overzicht staat per Friese gemeente die gebruikt maakt van de starterslening vanaf welk jaar, hoeveel leningen er inmiddels verstrekt zijn, wat de maximale koopsom is en hoe hoog de starterslening maximaal is.

Grotere gemeenten als Leeuwarden, Súdwest-Fryslân, Heerenveen en Smallerland bieden de starterslening niet aan. De gemeenten die de lening wel aanbieden richten zich ofwel op een maximale koopsom die gekoppeld is aan de NHG grens (prijspeil 2026 = € 470.000), of een aanmerkelijk lagere grens rond € 250.000-€ 280.000.

Gemeente	Aantal inwoners 2024	Start jaar	Aantal keren verstrekt	Koopsom	Voor 2026 is dat	Bepaling hoogte lening	Maximale lening per starter
Ameland	3.832	2017	17	max NHG grens	470000	De absolute grens van maximaal 20% van de kostengrenzen van NHG of op basis van het nog beschikbare budget	94000
Dantumadiel	19135	2013	62	280000	280000	Absolute grens van <€ 280.000 of maximaal 20% van de kostengrenzen van NHG> of op basis van het nog beschikbare budget	?
Noardeast-Fryslân	45.866	2013	62	max NHG Grens	470000	Op basis van de absolute grens van € 30.000,- of op basis van het nog beschikbare budget.	30000
Ooststellingwerf	25824	2017	18	275000	275000	Niet minder dan € 2.500,- en niet meer dan € 27.500,-	27500
Opsterland	30059	2013	125	250000	250000	Maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten (gerekend met 6% verwervingskosten, k.k.)	53000
Schiermonnikoog	972	2023	0	max NHG grens	470000	Voor bestaande woningen geldt een absolute grens van € 50.000,- of op basis van het nog beschikbare budget. Voor nieuwbouwwoningen wordt, conform artikel 3 lid 2 van deze Verordening, de absolute grens per nieuwbouwproject vastgesteld door het college.	50000
Terschelling	4.898	2013	4	max NHG grens	470000	Max € 40.000,-	40000
Waadhoeke	46911	2017	26	250.000	250.000	Max € 40.000,-	40000

Gemeenten in Friesland die een starterslening hanteren - Bron: SVN, stand december 2024

BIJLAGE 3 – Verordeningen met bindingsvereiste

Gemeente	Bindingseis in verordening?	Toelichting
Ameland	Nee	Alleen in NL woonachtig/verblijfsgerechtigd, maar los van de voorwaarden in de Starterslening geldt er een huisvestingsverordening die stelt dat bepaalde woningen alleen gekocht mogen worden door mensen die economisch of maatschappelijk aan het eiland gebonden zijn.
Schiermonnikoog	Ja	Met verwijzing naar huisvestingsvergunning die een economische, dan wel maatschappelijke binding vereist.
Terschelling	Ja	Vergelijkbaar met Schiermonnikoog en Ameland; economische of maatschappelijke binding.
Waadhoeke	Ja	Inwonend en geregistreerd in BRP, danwel in het verleden gedurende een periode van tenminste 3 jaar gewoond en inschreven in BRP.
Dantumadiel	Nee	
Ooststellingwerf	Nee	
Opsterland	Nee	

Onderstaande voorbeelden zijn artikelen uit bestaande verordeningen van twee gemeenten (buiten Friesland) die gebruikt zijn ook niet-inwoners met binding met de betreffende gemeente de mogelijkheid te bieden om gebruik te maken van een Starterslening.

Voorbeeld 1

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

- a. Van personen die:
 - i. In de gemeente [...] woonachtige en verblijfsgerechtigde zijn, op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning bewonen, dan wel minimaal een jaar inwonend zijn of in een onzelfstandige wooneenheid wonen; of

 Tot hun 19^e levensjaar minimaal 6 jaar woonachtig waren in de gemeente en terug willen keren naar de gemeente. De duur van de inschrijving in de basisregistratie personen is hierbij leidend.

 In het geval er sprake is van twee Aanvragers gelden de hiervoor genoemde bindingseisen voor één van beide Aanvragers.
 - ii. Niet op eigen kracht de financiering van hun koopwoning, met maximale verwervingskosten tot [bedrag / norm] , rond kunnen krijgen.
 - iii. Geen woning in bezit hebben of eerder een woning in bezit hebben gehad in de breedste zin van woord.
- b. Voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan de [bedrag/norm].

Voorbeeld 2

Tot de doelgroep behoren in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen 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;

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

- Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die een economische en/of maatschappelijke binding hebben met [naam gemeente];
- Ingeval van twee aanvragers geldt de in [lid] van dit artikel genoemde economische en/of maatschappelijke binding voor slechts één van beide aanvragers;
- Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente [naam gemeente] met een maximale koopsom van [bedrag/ norm].

BIJLAGE 4 – Berekening schatting aantal aanvragen

Op basis van het uitgangspunt dat Startersleningen alleen worden toegekend aan inwoners uit Harlingen.

Gemeente	Aantal inwoners 2024	Aantal inwoners tot 45 jaar (2024)	Start jaar	Aantal jaren	Aantal keren verstrekt	Per jaar	Aantal keer per 1000 inwoners tot 45 jaar
Ameland	3.832	1.839	2017	7	17	2,4	1,3203
Dantumadiel	19135	9.568	2013	11	62	5,6	0,5891
Noardeast-Fryslân	45.866	22.933	2013	11	62	5,6	0,2458
Ooststellingwerf	25824	11.621	2017	7	18	2,6	0,2213
Opsterland	30059	14.128	2013	11	125	11,4	0,8043
Schiermonnikoog	972	389	2023	1	0	0,0	0,0000
Terschelling	4.898	2.302	2013	11	4	0,4	0,1580
Waadhoeke	46911	22.517	2017	7	26	3,7	0,1650
Gemiddelde (zonder eilanden)							0,4051
Harlingen	16229	7303				3,0 *	

Bron: CBS data met eigen bewerking.

BIJLAGE 5 – Berekening reservering en verloop afbetaling

	Max. hoogte lening	Reservering op basis van 3 aanvragen per jaar
2026	€52.500	€157.500
2027	€54.375	€163.125
2028	€56.250	€168.750
2029	€58.125	€174.375
2030	€60.000	€180.000
2031	€61.875	€185.625
2032	€63.750	€191.250
Totaal		€1.220.625
Totaal + 10%		€1.342.687

* Met geschatte stijging van betaalbaarheidsgrens met € 15.000 per jaar (12,5% is €1.875)

Beschikbare middelen op rekeningen courant op naam van gemeente Harlingen, bij SVn (maart '26)

RC 1021 gemeente rekening € 130.877,29

RC 1026 VROM Startersfonds gemeente Harlingen € 320.399,73

Beheerskosten SVn en overige kosten

Vaste jaarlijkse beheerskosten SVn, voor gemeenten tot 25.000 inwoners: €2.453 ex. BTW
Deze kosten worden jaarlijks gefactureerd.

Jaarlijkse vergoeding op basis van openstaande leningen = 0,61% van openstaand bedrag.

Deze kosten worden verrekend op de rekening courant.

Daarnaast ontvangt de gemeente ook rente op basis van het saldo op de rekening courant.

De starter betaalt éénmalige afsluitkosten van €750,- en een bedrag van €155,- wanneer hij een hertoets van het inkomen wil aanvragen.

Verloop afbetaling

Hertoetsmomenten voor de SVn Starterslening vinden standaard plaats na 3, 6, 10 en 15 jaar:

