

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Zaaknummer: 316986	Behandeld in commissies en raad	
	Datum beeldvormende commissie *	
	Datum oordeelvormende commissie *	
	Datum besluitvormende raadsvergadering	1 juli 2026
	Opsteller	- Doddema
	Telefoonnummer	

*zie website voor de definitieve agenda.

Onderwerp:	Voorstel invoering Starterslening 2026
-------------------	--

Te besluiten om

1. De verordening Starterslening 2026 vast te stellen.
2. De verordening 'Starterslening 2012' in te trekken.
3. Akkoord te gaan met de voorgestelde aanvullende criteria.
4. Een budget van €900.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van deze startersregeling.

Inleiding

De gemeenteraad heeft middels een motie (doc.nr. 316983) gevraagd om geïnformeerd te worden over de mogelijkheden voor het invoeren van een Starterslening. En daarbij de voors- en tegens 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. De gemeenteraad is hier in december 2025 middels een RiB over geïnformeerd (doc.nr. 363791).

Beoogd effect

Een Starterslening (via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, SVn) 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.

Argumenten

1.1 Het beschikbare aanbod koopwoningen is voor de meeste starters niet betaalbaar.

Het prijssegment 'betaalbaar' (sociale koop, prijspeil 2026: €336.000), is voor veel starters niet haalbaar en betaalbaar. Dit geldt voor zowel nieuwbouw als de bestaande voorraad. Een Starterslening kan voor een deel van de starters het verschil maken om een woning te kopen.

1.2 De verordening 'Starterslening 2012' is verouderd en dient te worden vernieuwd.

De voorwaarden waaronder de verordening Starterslening 2012 is opgesteld zijn niet langer van toepassing, ofwel verouderd. Ter illustratie: Het budget was destijds voor 50% afkomstig van de gemeente en voor 50% van het rijk. Daarnaast zijn de maximale koopsom en het maximale leenbedrag niet meer toereikend in het heden.

1.3 De toepassing van de Starterslening een positieve bijdrage kan leveren aan gemengde wijken.

- Met invoering van de Starterslening kunnen we eigen woningbezit stimuleren en daarmee doorstroming bevorderen en huurdruk verlagen.

- Ook voorkomen we hiermee dat starters, om financiële redenen, uitwijken naar andere gemeenten en kunnen we wellicht zelfs jonge inwoners aantrekken van buitenaf.
- Behoud van gemengde buurten en wijken bevordert de sociale cohesie.

2.1 De oude verordening moet worden ingetrokken.

Voordat een nieuwe verordening kan worden ingevoerd, moet de oude verordening worden ingetrokken omdat twee verordeningen niet tegelijk van toepassing kunnen zijn

3.1 Naast de vaste criteria waaraan een Starterslening moet voldoen, kan er op een aantal onderdelen maatwerk worden toegepast, zodat de regeling aansluit bij de lokale situatie.

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 voldoen.
- De hoogte van de Starterslening is nooit hoger dan 20% van de NHG grens.

Aanvullende 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). De gemiddelde leeftijd van starters stijgt zeer geleidelijk en ligt momenteel rond de 31 jaar.
> Voorstel voor Harlingen is een leeftijdsgrens van 35 jaar te hanteren.
- Het is mogelijk om verschillende criteria (verschillende verordeningen) te hanteren voor nieuwbouw en/of bestaande bouw. Echter, wordt geadviseerd om voor een eenduidige en pragmatische en uitlegbare insteek te kiezen die past bij de schaal van Harlingen.
> Voorstel voor Harlingen is om te werken met één verordening, voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw.
- In de motie is als uitgangspunt opgenomen dat de Starterslening (alleen) beschikbaar moet zijn voor inwoners van de gemeente Harlingen. In verband met de (dubbele) vergrijzing van Harlingen is het te adviseren om de doelgroep breder te trekken. 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.
> Het advies voor Harlingen is om de binding met Harlingen los te laten en alle starters tot 35 de mogelijkheid te bieden een Starterslening aan te vragen. Dit advies wijkt af van de motie.
- Maximale koopsom van de woning waarvoor de Starterslening van toepassing is en de hoogte van het bedrag van de Starterslening. Zie onderdeel 'Financiën'.

4.1 Om voor de komende jaren voldoende budget te reserveren om Startersleningen te kunnen verstrekken.

Het genoemde bedrag – aangevuld met de bedragen die nog op de lopende rekening courant van de gemeente Harlingen bij SVn staan – is naar schatting toereikend om de komende (7) jaren Startersleningen te kunnen verstrekken. Op basis van het revolverende effect, kunnen nieuwe aanvragen vanaf het 8e jaar worden verstrekt vanuit de aflossingen van eerder verstrekte leningen.

(Zie ook 'Financiën').

Kanttekeningen

- Zelfs met behulp van een Starterslening is een nieuwbouwwoning voor de meeste starters niet haalbaar en betaalbaar. Echter vergroot het wel hun kans op een bestaande woning in het betaalbare segment.
- Het is niet goed in te schatten hoeveel starters er gebruik zullen maken van een Starterslening. Op basis van data uit andere gemeenten, het aantal woningen in het betaalbare segment en de kennis van leningverstrekker Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), lijkt een gemiddelde van 3 aanvragen per jaar redelijk.
- Wanneer het aantal aanvragen hoger ligt dan verwacht kan het budget uitgeput raken. Het advies is daarom om niet jaarlijks te storten voor 3 leningen per jaar bij de SVn, maar om te starten met een reservering voor de komende (7) jaren, waarna het revolverende effect ervoor zorgt dat er daarna nieuwe leningen uitgegeven kunnen worden.

- 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.
- Als Startersleningen enkel worden ingezet voor nieuwbouwwoningen kan dit de doorstroming in bestaande wijken beperken.

Financiën

Maximale koopsom en hoogte van de Starterslening

- De hoogte van de maximale koopsom en de hoogte van de Starterslening worden gekoppeld aan een landelijke norm, welke jaarlijks geïndexeerd wordt. Dit voorkomt een proces van terugkerende besluitvorming. Uitgangspunt is de landelijke betaalbaarheidsgrens.
- De betaalbaarheidsgrens is in 2026 vastgesteld op €420.000. Voorgesteld wordt om de hoogte van de maximale koopsom op 80% van deze norm te zetten, zoals ook voor de 'betaalbare koop' voor de nieuwbouw in de wijk Gratinga gedaan is;
- en om de hoogte van de Starterslening op 12,5% van deze norm vast te stellen. Prijspeil 2026 betekent dit dat een starter zijn/haar hypothecaire lening kan aanvullen met een Starterslening van maximaal €52.500,-.

Reservering van middelen

- Uitgaande van gemiddeld 3 goedgekeurde aanvragen voor Startersleningen per jaar, met een reservering / buffer van 10% extra om uitputting van middelen te voorkomen wanneer er een keer 4 of 5 aanvragen per jaar worden gedaan;
- is een reservering van €1.342.687 passend voor Harlingen om de komende 7 jaren te voorzien in middelen om Startersleningen te kunnen uitgeven. Aangezien het merendeel van de leningen –aldus SVn – binnen 7 jaren afbetaald is, kunnen volgende aanvragen bekostigd worden uit afbetalingen van eerder verstrekte leningen.
- De gemeente Harlingen heeft nog twee lopende rekeningen bij SVn waarop de aflossingen van eerdere Startersleningen (verstrekkt in 2012-2014) binnenkomen. Het totale tegoed op de rekeningen is ca. €450.000.
- Dat betekent dat een reservering van (€1.342.687 - ca. €450.000) €900.000 voldoende zou moeten zijn om de komende jaren te voorzien in Startersleningen. De gelden dienen gestort te worden op de rekening courant bij SVn.

Beheervergoeding en rentebaten

Op de som van de uitstaande leningen wordt een variabele beheervergoeding van 0,61% van verrekend met het saldo op de rekening courant (prijspeil 2026).

De rentebaten worden gevormd door de rente op het saldo op de rekening courant en de door de leningnemer betaalde rente. Daarnaast worden ook de aflossingen op deze rekening gestort.

Dekking van middelen

De aan SVn te verstrekken € 900.000 voor de uitvoering van de startersregeling wordt geactiveerd op de balans. Er ontstaat een extra structurele rentelast in de exploitatie van € 22.500 (€ 900.000 x 2,5%). Deze last wordt gedekt uit de begrotingsruimte 2026 (staat geraamd op het taakveld 'overige baten en lasten').

Daarnaast komt de jaarlijks te betalen vaste beheervergoeding aan SVn: €2453 ex BTW (prijspeil 2026) ten last van de exploitatiebegroting van de gemeente.

Juridisch

Om de aanvullende criteria op een juridisch juiste manier te verwerken in de verordening is concreet hulp gevraagd van JZ. De op- en aanmerkingen zijn verwerkt. Er wordt gewerkt met een standaard (of concept-)verordening van SVn, aangevuld met artikelen die van belang zijn voor de lokale invulling van de regeling.

Communicatie

- Er moet een informatie- en aanvraagpagina aangemaakt worden op de gemeentelijke website.
- Met afdeling communicatie wordt afgestemd via welke kanalen we starters kunnen informeren over de mogelijkheid van een Starterslening.
- Tot slot is het ook zinvol om lokale ondernemers te informeren, waaronder financieel adviseurs en makelaars.

Participatie

Er is advies en informatie ingewonnen bij lokale marktpartijen die zich bezighouden met de woningmarkt en financiering van woningen voor o.a. starters.

Fatale termijn

n.v.t.

Uitvoering

Het verstrekken van Startersleningen via SVn werkt volgens een beproefd instrumentarium waar veel gemeenten al gebruik van maken. Ook gemeente Harlingen werkte hier al mee van 2012-2014. Wanneer college en raad akkoord zijn moeten er een aantal voorbereidingen getroffen worden, waaronder het ambtelijk beleggen van taken en verantwoordelijkheden. Naar verwachting kunnen de eerste Startersleningen in het vierde kwartaal van 2026 aangevraagd worden.

Na vaststelling zal de verordening worden gepubliceerd op officielebekendmakingen.nl.

Relevante documenten

Eerder genomen besluiten:	-
Intrekken beleidsnota's:	<i>Verordening 'Starterslening 2012'</i>
Gevolgen ander beleid:	-

Was/wordt-lijst

Vul hier alle wijzigingen in van de verordening ten opzichte van de vorige verordening.

Was	Wordt
Deels gefinancierd door het ministerie van VROM en deels door de gemeente.	Volledig gefinancierd door de gemeente.
Er was sprake van een koopsubsidie vanuit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit (BEW).	Deze subsidie is afgeschaft in maart 2020.
Maximale koopsom van € 220.000.	Maximale koopsom van 80% van de betaalbaarheidsgrens. Prijspeil 2026: € 336.000.
De hoogte van de Starterslening bedroeg maximaal 20% van de verwervings-kosten met een maximum van € 40.000.	De hoogte van de Starterslening is max. 12,5% van de betaalbaarheidsgrens. Prijspeil 2026 bedraagt dat maximaal € 52.500.
Doelgroep: Inwoner(s) van Harlingen die jonger is/zijn dan 40 jaar.	Doelgroep: In Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde starter(s) die jonger is/zijn dan 36 jaar.

Bijlagen

- Notitie 'Starterslening' - achtergrondstuk met overwegingen die leiden tot dit voorstel.
- Verordening Starterslening 2026.
- Raadsinformatiebrief (doc. 364137).
- Begrotingswijziging 2

Harlingen, 21 april 2026

Burgemeester en wethouders van Harlingen,

de secretaris,

de burgemeester,

S. van Gent

C.M. Sjerps

Besluit van de gemeenteraad van Harlingen

Onderwerp:	Voorstel invoering Starterslening 2026
------------	--

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HARLINGEN

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 april 2026

Besluit

5. De verordening Starterslening 2026 vast te stellen.
6. De verordening 'Starterslening 2012' in te trekken.
7. Akkoord te gaan met de voorgestelde aanvullende criteria.
8. Een budget van €900.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van deze startersregeling.

Besluit aangepast

Vastgesteld door de raad in zijn
vergadering van 1 juli 2026

, de voorzitter

, de raadsgriffier