GEMEENTE HARLINGEN

Raadsinformatiebrief

Zaaknummer: 316986	Openbaar

Verzonden aan de raad op:	18 DEC 2025

Onderwerp:	Stand van zaken Starterslening

Kennisnemen van:

Stand van zaken Starterslening

Beste raadsleden,

Met een motie, d.d. 26 maart 2025, heeft u het college verzocht om de mogelijkheden voor een starterslening te onderzoeken. De volgende subvragen werden hierin meegegeven:

- Wat voor Harlingen een passend budget is;
- welke voor- en nadelen er te benoemen zijn;
- en op welke termijn de regeling (eventueel) in werking kan treden.

Middels deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de stand van zaken. Wanneer de raad wil overgaan tot het invoeren van een Starterslening, zijn er nog een aantal keuzes te maken. In deze raadsinformatiebrief wordt in sommige gevallen al gerekend met Aanbevolen bedragen. De te maken keuzes worden echter in het nader uit te werken raadsvoorstel toelicht en gaan over:

- Wie rekenen we tot 'de starter' voor Harlingen? (Lokale binding / leeftijd);
- Maximale koopsom waarvoor de Starterslening van toepassing is;
- Maximale hoogte van de Starterslening.

Wat is een Starterslening?
Een Starterslening is een aanvulling op de hypothecaire lening. Hiermee wordt het verschil overbrugd tussen de totale verwervingskosten van een woning en het genormeerde maximale (leen)bedrag van een starter, op basis van diens inkomen. In de eerste drie jaren van de looptijd hoeft er op de Starterslening niet afgelost te worden. Hoewel de lening voor een looptijd van 30 jaar afgesloten wordt, geeft het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)[1] aan dat de meeste Startersleningen na ca. zeven jaren afbetaald zijn.

[1] Beheerder van de leningen. Dit is een beproefde methode in andere gemeenten om een Starterslening te kunnen aanbieden.

Context en betaalbaarheid
Er wordt in de motie verwezen naar de nieuwbouw op Spaansen / De Veste en de woningen in het segment 'betaalbare koop'[2] die daar geprogrammeerd zijn. Gesteld wordt dat de aankoop van een dergelijke woning voor de meeste starters financieel niet haalbaar is. Dit geldt niet alleen voor nieuwbouwwoningen, maar ook (juist) voor bestaande woningen.
Er worden in Harlingen 120-140 woningen verkocht per jaar. Hiervan worden ongeveer 35 woningen verkocht voor een prijs onder de €300.000. Met name starters met een leenvermogen van €200.000-€250.000 vallen nu tussen wal en schip. Deze groep is gebaat bij een Starterslening om kans te maken op 'betaalbare' bestaande woningen tot €300.000.

Passend budget
De te reserveren middelen kunnen slechts vastgesteld worden op basis van ruwe schattingen. Deze zijn gebaseerd op een vergelijking met ervaringen bij andere gemeenten en die van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) als beheerder van de leningen.

De totale som hangt samen met het te verwachten aantal aanvragen (drie per jaar, zie figuur 1), de maximale hoogte van de Starterslening die we verstrekken en de te verwachten som aan terugbetaalde leningen in de eerste (zeven) jaren na ingangsdatum verordening.

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**	*

***Figuur 1** – Schatting aantal Startersleningen per jaar op basis van data andere gemeenten, bevestigd door SVn*

Om jaarlijkse herijking van de maximale koopsom en de maximale hoogte van de Starterslening te voorkomen, wordt geadviseerd om deze te normeren op een percentage van een landelijke norm die ieder jaar geïndexeerd wordt. Dit voorkomt een terugkerend proces van besluitvorming. Om een groot deel van het beschikbare woningaanbod bereikbaar(der) te maken voor starters, wordt geadviseerd: Maximale koopsom op 80% van de landelijke betaalbaarheids-grens[3]. En een maximale starterslening voor een bedrag van 12,5% van de landelijke betaalbaarheidsgrens, wat neerkomt op €52.500 (prijspeil 2025).

[2] Ingestoken op 80% van de nationaal geldende betaalbaarheidsgrens. Prijspeil 2025 is dat €324.000 euro.
[3] Overeenkomstig de norm voor betaalbare koop in de programmering voor Spaansen / De Veste.

Bij elkaar genomen betekent dit het volgende voor het te reserveren bedrag (NB: Hierin is nog niet meegenomen welke bedragen er in de eerste zeven jaar afgelost worden en opnieuw beschikbaar komen voor nieuwe aanvragen):

	Max. hoogte lening*	Op basis van 3 aanvragen per jaar
2026 (jaar 1)	€52.500	€157.500
2027 (jaar 2)	€54.375	€163.125
2028 (jaar 3)	€56.250	€168.750
2029 (jaar 4)	€58.125	€174.375
2030 (jaar 5)	€60.000	€180.000
2031 (jaar 6)	€61.875	€185.625
2032 (jaar 7)	€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)

Er wordt een marge van 10% meegenomen om uitputting van middelen te voorkomen wanneer er in een jaar meer dan drie aanvragen worden gedaan.

Voor- en nadelen

Mogelijke argumenten vóór de invoer van een Starterslening

- Bevorderen van toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters.
- Eigen woningbezit stimuleren, doorstroming bevorderen en huurdruk verlagen.
- Jonge inwoners behouden dan wel uitnodigen om terug te keren.
- Bevorderen sociale cohesie in buurten en wijken door behoud gemengde wijken.
- De gemeente loopt een beperkt financieel risico: leningen worden verstrekt via SVn.

Mogelijke nadelen, dan wel potentiële risico's:

- Uitputting van budgetten; wanneer het aantal aanvragen hoger ligt dan verwacht, waardoor niet alle potentiële aanvragers geholpen kunnen worden.
- Als een woning met Starterslening wordt verkocht tegen een lagere 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 vooral worden ingezet voor nieuwbouw kan dit de doorstroming in bestaande wijken beperken.

Stand van zaken overig

Er kan voorzichtig geconcludeerd worden dat de Starterslening een kansrijk instrument is om starters op de Harlinger woningmarkt te behouden en wellicht ook aan te trekken. De volgende zaken worden nader uitgewerkt om tot een onderbouwd raadsvoorstel en advies te komen:

- Financiële doorrekening van de verwachte afbetalingen in relatie tot de benodigde reservering.
- Doorrekenen voor welke inkomensgroepen (alleen verdienende- en tweeverdienende starters) een Starterslening het verschil kan maken.
- Uitwerken mogelijkheden en gevolgen om een Starterslening mogelijk te maken voor starters met een sociaal-maatschappelijke en/of economische binding met Harlingen (en niet alleen voor huidige inwoners van Harlingen).
- Makelaars te bevragen naar de meest recente ontwikkelingen van vraag en aanbod voor starters in Harlingen.

Vervolg
Op basis van de uitgangspunten in deze raadsinformatiebrief verwachten wij bijbehorend raadsvoorstel in het tweede kwartaal van 2026 te kunnen voorleggen. In het raadsvoorstel wordt ook uitgewerkt op welke termijn de regeling eventueel in werking gesteld kan worden.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Harlingen,

de secretaris,	de burgemeester,
S. van Gent	C.M. Sjerps