

Raadsvoorstel

Aanvulling Budget Starterslening 2026

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 3 december 2025
Portefeuillehouder: : Kortleven
Zaaknummer : 1122667

Publiekssamenvatting

Om Noordwijkse starters op de woningmarkt te helpen om een woning te kopen verstrekt de gemeente Noordwijk via de SVn startersleningen. Een tijdige aanvulling van het fonds is nodig om de starterslening te kunnen blijven aanbieden.

Voorgesteld besluit

- I) Vast te stellen het budget voor de Starterslening Noordwijk aan te vullen met een bedrag van €2.000.000,-

Inleiding

Op 6 februari 2025 heeft de gemeenteraad het fonds van de Starterslening Noordwijk 2020 (hierna 'het fonds') met €2.000.000,- aangevuld. Dit was nodig omdat het aantal aanvragen en verstrekkingen van de Starterslening in 2023 en 2024 sterk was toegenomen.

Tevens is op 1 februari 2024 de motie 'Anticiperen aanvullend budget starterslening' aangenomen. In deze motie wordt het college opgeroepen om een raadsvoorstel voor te bereiden en aan de raad voor te leggen om aanvullend budget te vragen voor het fonds wanneer 60 % van het aanvullende budget is verbruikt.

De stijging van het aantal aanvragen heeft zich in 2025 voortgezet. Het beschikbare budget in het revolverende fonds bedraagt per 13 november 2025 €950.000,-. Dit betekent dat er bijna 60% van het aanvullende budget van €2.000.000,- is verbruikt.

In verband met de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2026 zijn er in de periode van 27 februari t/m 3 juni 2026 geen raadsvergaderingen. Hierdoor vragen wij nu het budget al aan te vullen om te voorkomen dat er geen startersleningen uitgegeven kunnen worden doordat het budget op is.

Beoogd effect

Met het aanvullen van het fonds willen we bereiken dat er continuïteit is in de verstrekking van de startersleningen waardoor jonge koopstarters meer mogelijkheden hebben om in Noordwijk te blijven wonen. Dit draagt bij aan het sociaal en economisch leefbaar en aantrekkelijk houden van de gemeente. In het geval een koopstarter een huurwoning achterlaat, wordt ook de doorstroming bevorderd.

Achtergrond

Op 29 september 2020 is de geamendeerde verordening Starterslening Noordwijk 2020 vastgesteld door de raad (zie bijlage D). Hierin is het maximale aankoopbedrag van de woning gekoppeld aan de NHG-grens (€450.000 in 2025) en is het maximaal te lenen bedrag verhoogd naar €50.000,-. Vervolgens is er op 2 februari 2024 en 6 februari 2025 een aanvullend budget van €2.000.000,- door de gemeenteraad beschikbaar gesteld. Tevens is de motie 'Anticiperen aanvullend budget starterslening' aangenomen. Om uitvoering te geven aan deze motie en gezien de verkiezingsperiode, vragen wij de raad nu al om aanvullend budget voor het fonds aangezien bijna 60 % van het aanvullende budget is verbruikt.

Evaluatie Starterslening Noordwijk

In 2024 heeft er een evaluatie van de Starterslening Noordwijk plaatsgevonden. Deze is in oktober van dat jaar met de raad gedeeld. Het gebruik van de starterslening is in eerste instantie een hoge investering. De uitgegeven leningen zullen op de lange termijn wel terugverdiend worden door de aflossingen hierop. Het is dan ook een revolverend fonds. Hoewel het op de lange termijn geen effect heeft op het betaalbaar houden van woningen, draagt het op de korte termijn wel bij aan het betaalbaar maken van woningen voor koopstarters. Het gebruik van de starterslening neemt sterk toe en kijkende naar de alternatieven die er zijn wordt aanbevolen om door te blijven gaan met de inzet van de starterslening. Daarnaast blijft er gekeken worden naar andere mogelijkheden voor het betaalbaar houden van woningen. Dit wordt in samenhang met de gehele woningvoorraad onderzocht in het schaarste-onderzoek dat in het kader van de Huisvestingsverordening (Verordening beheer woningvoorraad) moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt in 2026 uitgevoerd en aan het einde van dat jaar, bij de behandeling van de nieuwe verordening, aan de Raad gestuurd.

Budget

Voor de gemeentelijke fusie hadden beide gemeenten budget voor het verstrekken van startersleningen. De afgelopen jaren is dat budget tweemaal aangevuld, omdat het aantal aanvragen fors is gestegen.

Noordwijkerhout voor fusie:	€1.200.000
Noordwijk voor fusie:	€2.850.000
Aanvulling februari 2024:	€2.000.000
Aanvulling februari 2025:	<u>€2.000.000</u>
Totaal:	€8.050.000

Het gebruik van de starterslening is in de afgelopen jaren flink toegenomen. Tussen 2022 en 2025 is het aantal verstrekte leningen per jaar bijna verdrievoudigd, waarbij het overzicht van het totaal aantal leningen in 2025 nog niet compleet is. Dit verklaart de toename van het budget in de afgelopen jaren.

2019	6 leningen
2020	12 leningen
2021	15 leningen
2022	21 leningen
2023	38 leningen
2024	43 leningen
2025	56 leningen (tot en met peildatum 13 november)

Er is sprake van een revolverend fonds, waarbij deelnemers na drie jaar beginnen met aflossen. De reguliere aflossingen betreffen daarom leningen die voor 2022 zijn verstrekt. Omdat sinds dat jaar het aantal verstrekte leningen fors is toegenomen, lopen de inkomsten achter op de uitgaven. Daarom moet het budget voor de starterslening opnieuw worden opgehoogd. Uit onderstaand overzicht blijkt wel dat het bedrag aan tussentijdse aflossingen een veelvoud is van het bedrag aan reguliere aflossingen. Hierdoor zijn de inkomsten hoger dan op basis van de reguliere aflossing kon worden verwacht.

De leningen die voor de gemeentelijke fusie zijn verstrekt, komen binnen op oude rekeningen van de toenmalige gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout. Hiervan is geen opsplitsing te maken van reguliere en tussentijdse aflossing. Daarom zijn ze apart opgenomen in onderstaand overzicht.

Inkomsten		Uitgaven	
Saldo 1 november 2024	€882.153,-	Verstrekte leningen 1 november 2024- 31-december 2024	363.000,-
Storting 1 februari 2025	2.000.000	Verstrekte leningen 1 januari 2025-13 november 2025	2.527.900,-
Aflossingen 1 november-31 december 2024	14.063	beheervergoeding	34.330,-
Aflossing oude leningen (voor de fusie) 2025	388.367,-		
Tussentijdse aflossingen 2025	455.573,-		
Reguliere aflossingen 2025	94.124,-		
Ontvangen rente	46.035,-		
Creditrente	33.984,-		
Totaal	3.914.299,-	Totaal	2.925.230,-
		Bestedingsruimte	989.069,-

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: Het fonds voor de Starterslening Noordwijk aan te vullen met een bedrag van €2.000.000,-

Argumenten

a) *Er zijn sinds 2023 veel meer startersleningen aangevraagd en verstrekt*

Er is een landelijke trend in toename van het aantal startersleningen. Doordat het maximaal te lenen bedrag is gekoppeld aan de (snel oplopende) NHG-grens, komen steeds meer woningen in aanmerking voor een starterslening. Tegelijkertijd zien we een opwaartse trend in de huizenprijzen, waardoor meer starters ondersteuning nodig hebben om hun hypotheek rond te krijgen. We zien dat er veel meer startersleningen worden aangevraagd en toegekend. Deze trend heeft zich in 2025 onverminderd voortgezet. Het aantal starterleningen dat in 2025 is verstrekt, is bijna driemaal zo hoog als in 2022. In relatief korte tijd zijn dus veel startersleningen verstrekt en is veel van het beschikbare budget gebruikt.

Overzicht van de starterslening-aanvragen in Noordwijk per jaar:

Jaar	Aantal aanvragen per jaar	Gemiddelde prijs aangekochte woning	Totaal bedrag aangevraagde leningen per jaar	Max aankoopbedrag voor Starterslening
2020	12	257.583	327.700	NHG 310.000
2021	15	227.739	577.600	NHG 325.000
2022	21	286.087	592.289	NHG 355.000
2023 tot 23 nov*	38	326.188	1.703.146	NHG 405.000
2024**	43	338.804	1.794.473	NHG 435.000
2025 tot 13 nov***	56	351.175	2.527.900	NHG 450.000

* per 24 nov 2023 aanvraagstop ivm ontoereikend budget

** vanaf 02 feb 2024 ivm de aanvraagstop.

*** laatst mogelijke peildatum voor verzenden voorstel

b) *Motie Anticiperen aanvullend budget Starterslening Noordwijk*

Tijdens de raadsvergadering van 2 februari 2024 is de motie 'Anticiperen aanvullend budget Starterslening' aangenomen. Deze motie verzoekt het college 'een raadsvoorstel voor te bereiden en aan de raad voor te leggen om aanvullend budget te vragen voor het startersleningen fonds Noordwijk wanneer 60% van het aanvullende budget is verbruikt'. Dit om te voorkomen dat de starterslening tijdelijk gestopt moet worden. Op dit moment is bijna 60% van het aanvullende budget verbruikt

1.3 *Het revolverende effect van het starterslening fonds komt op gang*

Het fonds zal nog aangroeien met inkomsten uit rente en aflossing. Per 23 september 2024 hanteert de SVn een rente van 4,00%. Door de SVn wordt uitgegaan van landelijke gemiddelden met de volgende uitgangspunten:

- Na 3 jaar gaat 70% terugbetalen, 20% alleen rente en 10% nog niets
- Na 6 jaar betaalt 85% terug, 10% alleen rente en 5% nog niets.
- Na 10 jaar betaalt iedereen rente en aflossing.

Dit houdt in dat in 2026 de rente en aflossing van in 2023 uitgegeven leningen gaan terugvloeien in het fonds. Doordat het aantal aanvragen in 2023 bijna is verdubbeld, zal ook het totaal van de terugvloeiende bedragen hoger zijn. In 2025 is al ruim €900.000,- teruggevloeid, waar dat in 2024 nog ruim €550.000,- was.

Met de aanvulling van €2.000.000,- kunnen weer minimaal 40 starterleningen worden uitgegeven. In combinatie met de revolverende werking zullen er voorlopig genoeg middelen zijn om de starterslening te kunnen blijven uitgeven. Op den duur zal het revolverende fonds zelfstandig kunnen draaien zonder extra aanvullingen.

1.4 Over positieve tegoeden in het fonds wordt rente uitgekeerd

Over de positieve tegoeden in het fonds keert de SVn een variabele creditrente uit (in november 2025 was dit rond 1,66%).

Tegoeden kunnen ook te allen tijde worden teruggestort naar de rekening van de gemeente Noordwijk.

1.5 De komende jaren worden meer projecten met woningen voor koopstarters verwacht

Er zijn meerdere projecten in ontwikkeling waar woningen onder de NHG-grens in de plannen zijn opgenomen. Door doorstroming naar woningen in projecten boven de NHG-grens, komen er tevens woningen vrij voor starters.

Ook zal in 2026 de NHG-grens worden verhoogd naar €470.000,-. Hierdoor komen meer woningen binnen het bereik van de starters.

1.6 De aanvulling op de lening komt als uitgegeven lening op de balans

Voor het verstrekken van een lening is in principe geen dekking aan te geven. Er wordt immers van uitgegaan dat de lening op termijn weer wordt afgelost. De betaalde rente moet voldoende zijn om de kosten van de SVn en de rentekosten te vergoeden.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

1.1 Voor het verstrekken van de startersleningen moet een beheervergoeding aan de SVn betaald worden.

De SVn brengt jaarlijks een beheervergoeding in rekening. Dit komt neer op een bedrag van €34.330,- voor 2025. Hier staat de creditrente over het aan te vullen bedrag van €2.000.000,- tegenover. De SVn hanteert een variabel creditrente percentage, welke in november 2025 rond 1,66 % is.

Financiën

	Kostenomschrijving	Bedrag	Dekking
	Aanvulling fonds voor Starterslening Noordwijk	€2.000.000,-	Voor het verstrekken van een lening is geen dekking aan te geven. Er wordt immers van uitgegaan dat de lening op termijn weer wordt afgelost.
Totaal		€2.000.000,-	€2.000.000,-

Vervolg

Actie	Planning
NVT	

--	--

Bijlage(n)

- A. Raadsbesluit Tijdig aanvullen budget 2026 Starterslening Noordwijk
- B. Aangenomen motie 'Anticiperen aanvullend budget starterslening'
- C. Verordening Starterslening Noordwijk 2020

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

mr. B.B. (Bernt) Schneiders
waarnemend burgemeester