

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000253164
Datum:	21 april 2026
Opsteller:	W.A.M. Oude Vrielink
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Starterslening - aanvulling fonds 2026

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen een bedrag van €2.000.000 beschikbaar te stellen als aanvulling op het reeds bestaande fonds bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) voor inzet van de startersleningen ten laste van de algemene reserve.
2. De raad voor te stellen jaarlijks de gemeentelijke rentelasten voor het totaal voor startersleningen beschikbaar gestelde budget op basis van de omslagrente terug te laten vloeien naar het begrotingssaldo vanuit het fonds voor startersleningen bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Inleiding

Aanleiding

De vraag naar startersleningen was afgelopen jaar erg hoog. In 2025 zijn er 83 leningen vergeven van in totaal bijna €2,8 miljoen. Ook in 2026 zien we dat er veel vraag is naar startersleningen: De eerste 3 maanden hebben 18 starters een lening toegewezen gekregen, van totaal ruim €600.000.

In 2025 heeft de raad in totaal €3.000.000 extra uitgetrokken voor startersleningen. Per 2 april 2026 is er nog €405.000 budget beschikbaar. Hiermee is er op dit moment ruimte om nog 11 starters van een lening van maximaal €35.000 te voorzien. We verwachten dat dit budget op korte termijn op raakt, onder andere vanwege de verkoop van 57 woningen onder de NHG-grens op Waterfront. We stellen voor het fonds opnieuw aan te vullen om ondersteuning te kunnen blijven bieden voor starters.

Kader

Verordening starterslening Harderwijk 2023
Omgevingsprogramma Volkshuisvesting

Alternatieven

- **Geen nieuw geld beschikbaar stellen.** In dat geval kunnen we nog zo'n 11 startersleningen toewijzen, waarna wij alleen nog nieuwe starters helpen wanneer het budget genoeg is aangevuld door middel van terugbetaalde leningen. Met de huidige terugbetalingen zou dit betekenen dat we 1x per 3 maanden een lening kunnen vergeven. Hierdoor kunnen wij veel minder starters helpen.
- **Het fonds voor de starterslening aanvullen met een ander bedrag.** Van het voorgestelde budget kunnen ongeveer 60 starters extra worden geholpen. Door meer budget uit te trekken, verkleinen we het risico dat er starters achter het net vissen wanneer er veel aanvragen tegelijkertijd binnenkomen. Echter heeft dit effect op de liquiditeit van de gemeente. Daarom is het voorstel voorlopig opnieuw €2.000.000 uit te trekken en op een later moment eventueel opnieuw aan te vullen.
- **De rente-inkomsten beschikbaar houden voor het startersfonds.** Als niet wordt besloten om de rente-inkomsten terug te laten vloeien naar de financiële middelen van de gemeente, blijven deze beschikbaar voor nieuwe startersleningen. De rentelasten van het beschikbaar gestelde lening aan de SVn, komen volledig ten laste van de gemeentelijke begroting.

Beoogd effect

Zoveel mogelijk starters die met eigen middelen nét geen koopwoning kunnen krijgen, toch helpen aan een koopwoning.

Argumenten

1. De starterslening is populair. In de huidige woningmarkt zijn veel starters afhankelijk van een starterslening. In 2025 zijn 83 aanvragen (€2,8 miljoen) voor de starterslening toegewezen. Een op de drie leningen ging naar een nieuwbouwwoning. Maar ook in de bestaande bouw zien we landelijk de kansen voor starters toenemen. In het eerste kwartaal van 2026 bleef de vraag hoog, met 18 aanvragen van gezamenlijk €603.000. Om zoveel mogelijk starters te kunnen blijven helpen en zekerheid te geven van beschikbaarheid van de starterslening, is het van belang om het budget tijdig weer aan te vullen. Begin april is er in het fonds nog zo'n €405.000 om toe te wijzen bij nieuwe aanvragen. Met een gemiddelde lening van ongeveer €34.000, kunnen daarmee nog 11

- leningen worden toegewezen. Met een aanvullen van €2.000.000 verwachten we tot eind 2026 voldoende budget te hebben om alle starters die in aanmerking komen een lening te verstrekken.
2. Het verstrekken van een extra lening aan de SVn voor de Startersleningen, drukt op de liquiditeit van de gemeente. Door de rente die binnenkomt op het fonds deels terug te laten vloeien ten gunste van het begrotingsaldo, drukt het verstrekken van een extra lening aan SVn niet op de financiële positie van de gemeente. Omdat de omslagrente in de toekomst kan veranderen, zal vanaf 2026 jaarlijks de rentevergoeding worden berekend voor het totaal beschikbaar gestelde budget.

Omgevingswet

Omdat het om een financieel besluit gaat, zijn er geen effecten in het kader van de omgevingswet.

Financiën

Gemeente Harderwijk heeft tot nu toe €5.857.500 geïnvesteerd in het startersfonds, waarvan €4.600.000 sinds 2023 (nieuwe verordening) en de overige €1.257.500 in 2013-2014.

- In 2023 is circa €1.100.000 verstrekt aan 34 starters.
- In 2024 is circa €774.000 verstrekt aan 24 starters.
- In 2025 is circa €2.797.000 verstrekt aan 83 starters, waarvan 27 voor nieuwbouwwoningen.
- In 2026 is er tot en met 31 maart voor €603.000 toegekend voor 18 aanvragen. Daarvan is circa €199.000 al verstrekt, de overige €404.000 is gereserveerd voor 12 toegewezen leningen waarvan de hypotheek nog niet is ingegaan.

Stand van het startersfonds:

Op 2 april 2026 staat er nog zo'n €809.000 op de rekening voor startersleningen bij de SVn. Daarvan reserveren we €404.000 voor starters die al een toewijzingsbrief gekregen hebben, maar waarvan de lening nog niet is ingegaan. Dit betekent dat er nog voor €405.000 aan startersleningen vergeven kan worden. Dit staat gelijk aan 11-12 leningen met een gemiddeld bedrag van €34.000 per lening.

Op dit moment komt er maandelijks zo'n €8.000 aan inkomsten binnen in het fonds vanuit aflossing en rente op de uitstaande startersleningen. Dit bedrag wordt langzaam hoger: starters beginnen na 3 jaar met het terugbetalen van de lening. In praktijk valt de aflossing hoger uit, omdat een deel van de starters hun lening vroegtijdig aflost. Deze inkomsten zijn nog onvoldoende om alle nieuwe starters van leningen te voorzien.

Financiële effecten van het besluit:

Het fonds is revolverend. Dit houdt in dat terugvloeiende financiële middelen van aflossing en rente opnieuw worden uitgeleend. Aan het uitlenen van financiële middelen zit risico verbonden, om welke reden de SVn altijd een krediettoets uitvoert.

Bij vorige besluiten over de startersleningen is besloten de inkomsten die er tot nu toe zijn in de vorm van een vast bedrag per jaar (€17.500 totaal) terug te laten vloeien naar de gemeente. Op deze wijze kunnen de rentebaten structureel begroot worden als inkomst en dekking bieden voor mogelijke rentelasten indien de gemeente zelf een lening aan zou moeten trekken. Het voorstel is om vanaf 2026 niet te werken met een vast bedrag, maar jaarlijks de actuele omslagrente te berekenen over het totaalbedrag dat aan het startersfonds is overgemaakt. Op dit moment is de omslagrente 0,5%, dit is fors lager dan de rente die op termijn binnenkomt op de rekening-courant bij SVn.

Het verstrekken van leningen heeft effect op het kapitaal dat de gemeente beschikbaar heeft: Wanneer het geld voor 30 jaar is uitgeleend aan een starter, kan de gemeente het niet voor andere zaken gebruiken. Op dit moment is de omslagrente laag en hoeft de gemeente Harderwijk geen extra lening aan te trekken voor het gevraagde bedrag. Maar wanneer de gemeente door de verhoogde vraag naar startersleningen op een gegeven moment wel extra kapitaal moet aantrekken, zal dit tegen een hogere rente zijn. Als de vraag hoog blijft, zal de toekomstbestendigheid van deze constructie daarom geëvalueerd worden.

Duurzaamheid

Het voorstel kan bijdragen aan onze duurzaamheidsopgave. Starters kunnen met een starterslening ook duurzaamheidsinvesteringen doen in hun nieuwe woning. De invloed is echter beperkt omdat niet alle starters hierin investeren.

Inwonerperspectief

Door het fonds aan te vullen, hebben inwoners meer zekerheid over de beschikbaarheid van startersleningen op het moment dat zij een bod doen.

Na besluit van de raad wordt hierover gecommuniceerd, en onder andere hypotheekadviseurs zijn op de hoogte van het bestaan van de starterslening.

Communicatie

Na vaststelling door de raad wordt de aanpassing bekend gemaakt via een bericht op de website van de gemeente.

Uitvoering

Na het raadsbesluit wordt het budget aangevuld en kunnen extra startersleningen worden toegekend. Mocht het budget in de tussentijd ontoereikend zijn en er daarom aanvragen zijn afgewezen, dan kunnen zij na het raadsbesluit opnieuw indienen.

Evaluatie

De vraag naar budget voor startersleningen is flink hoger dan een aantal jaar geleden, omdat zowel het aantal aanvragen als de gemiddelde hoogte per lening is opgelopen. In het najaar van 2026 evalueren we wat dit betekent voor de voortzetting van de starterslening op de lange termijn.

Tussentijds controleren we regelmatig de bestedingsruimte op de SVn-rekening. Bij dreigende uitputting van de rekening wordt tijdig overwogen of het wenselijk is het fonds opnieuw aan te vullen.

Bijlagen

n.v.t.