

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 24 juni 2025

Nummer 4022

Onderwerp Raadsvoorstel Vaststellen Verordening Starterslening Leidschendam-Voorburg 2025

Portefeuillehouder Wethouder Bremer

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. De Verordening Starterslening Leidschendam-Voorburg 2025 vast te stellen en tegelijkertijd de Verordening Starterslening gemeente Leidschendam-Voorburg in te trekken.
- b. Het vaststellen van een budget van € 1.710.000 op rekening 2105 bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn), afkomstig uit het VROM Startersfonds van de gemeente Leidschendam-Voorburg, ten behoeve van het verstrekken van Startersleningen conform de Verordening Starterslening gemeente Leidschendam-Voorburg 2025.

2. Aanleiding

Op 28 november 2023 heeft het college de Woonagenda Gemeente Leidschendam-Voorburg 2024-2027 vastgesteld. Eén van de concrete acties stappen die hierin werd benoemd was het onderzoeken van de mogelijkheid om startersleningen opnieuw in te voeren. Een starterslening is een lening die het verschil overbruggt tussen de aankoopkosten van een woning en het maximale bedrag dat bij de bank kan worden geleend volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Door het verstrekken van startersleningen maakt de gemeente meer koopwoningen financieel toegankelijk voor starters op de koopwoningenmarkt. Het kan een waardevol instrument zijn om starters op de woningmarkt te ondersteunen. Daarnaast kan het verstrekken van de starterslening ook andere positieve effecten hebben, zoals het bevorderen van de doorstroming.

Er worden op dit moment in de gemeente Leidschendam-Voorburg verschillende bouwprojecten opgeleverd die mogelijk geschikte woningen bevatten voor starters met een gedeeld inkomen of een hoger individueel inkomen om met behulp van een starterslening hun eerste woning te kunnen kopen. Een voorbeeld is het nieuwbouwproject de Leytsche Hof. Voor alleenstaande starters met een gemiddeld inkomen zal een bestaande woning in een lagere prijsklasse waarschijnlijk een realistischer optie zijn.

De raad heeft op 5 februari 2008 de Verordening VROM Starterlening gemeente Leidschendam-Voorburg vastgesteld. Hierdoor zijn er in de periode 2008-2011 ruim 30 startersleningen

toegerekend. Omdat het budget op raakte, werd het leningplafond voor 2012 en 2013 op € 0 vastgesteld. Vervolgens heeft de raad op 12 februari 2013 de Verordening Starterslening gemeente Leidschendam-Voorburg vastgesteld (hierna: huidige verordening), mede om in aanmerking te kunnen komen voor een tijdelijke bijdrage van het rijk. In 2016 is opnieuw het toekenningsplafond van € 675.000 bereikt. Sindsdien is er door het college geen nieuw toekenningsplafond meer vastgesteld. Het college pakt dit onderwerp nu weer op vanwege de aanhoudende druk op de woningmarkt en de moeilijke positie van starters op de woningmarkt.

De gemeente heeft een aparte rekening voor de starterslening bij de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (hierna: SVn). Volgens de richtlijnen van dit SVn is de huidige verordening op inhoudelijk vlak niet meer actueel. Daarom vraagt het college van de raad om de huidige verordening in te trekken en de nieuwe Verordening Starterslening Leidschendam-Voorburg 2025 (hierna: nieuwe verordening) vast te stellen.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de eerdere iBabs-dossiers:

902345 Raadsvoorstel tot vaststelling van de Verordening Starterslening gemeente Leidschendam-Voorburg

2008/190 Raadsvoorstel tot vaststelling van de verordening VROM starterslening Gemeente Leidschendam-Voorburg en tevens intrekken van de Verordening Stimuleringsleningen stedelijke vernieuwing en wonen Leidschendam-Voorburg

3. Afwegingen

De belangrijkste verschillen tussen de huidige verordening en de nieuwe verordening:

1. Begrippen en definities
 - Combinatielening en Energiebespaarbudget zijn toegevoegd als nieuwe begrippen
 - Toewijzing is expliciet gedefinieerd als besluit van de gemeente
2. Doelgroep en toepassingsbereik
 - Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de starterslening
 - De aanvrager mag gebruik maken van het Energiebespaarbudget om energie besparende voorzieningen te treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen
3. Budget en toewijzing
 - In de huidige verordening stelt het college een toekenningsplafond vast. In de nieuwe verordening stelt de raad een budget beschikbaar. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het budget hiervoor toereikend is.
4. Procedure en afhandeling
 - Toevoeging van gedetailleerde procedurele stappen
5. SVn
 - In de nieuwe verordening wordt de expliciete rol van SVn benoemd in toetsing en afwijzing. Eerder was dit opgenomen in de Uitvoeringsregels Starterslening.

Wat is en hoe werkt een starterslening?

Een starterslening is een lening die het verschil overbruggt tussen de aankoopkosten van een woning en het maximale bedrag dat bij de bank kan worden geleend volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De starterslening kan ingezet worden bij nieuwbouw en voor aankoop van bestaande koopwoningen. De starterslening is een extra lening naast een reguliere hypotheek voor een eerste koopwoning. De lening bestaat uit 2 delen: een gewone hypotheeklening en een combinatielening. Deze twee delen zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

De lening heeft een looptijd van 30 jaar en is de eerste 3 jaar aflossingsvrij en rentevrij. Na afloop van deze 3 jaar betaalt de starter rente en aflossing, tenzij het inkomen daartoe op dat moment ontoereikend is. De starterslening is afhankelijk van de draagkracht van de aanvrager(s). Als het inkomen van de koopstarter na de eerste 3 jaar onvoldoende is gestegen om een markconforme rente en aflossing te betalen, dan betaalt de koopstarter vanaf het 3de jaar een maandlast die past bij het op dat moment geldende inkomen. Deze hertoetsing kan wederom na 6, 10 en 15 jaar aangevraagd worden. De lening is na 30 jaar opeisbaar. Als de leningnemer de restschuld niet kan terugbetalen, gaan de leningnemer en SVn een verlengingsovereenkomst van 40 jaar aan. Mocht er aan het einde van de verlengde looptijd, bij verkoop of overlijden een restschuld overblijven, dan wordt deze kwijtschelden. De starterslening kan volledig boetevrij vroegtijdig worden afgelost.

Het aanvragen van een starterslening door een inwoner moet bij de gemeente worden gedaan, waarna de SVn de aanvraag verder toetst. De uiteindelijke toewijzing van de lening wordt door de gemeente gedaan.

Lokale voorwaarden

Startersleningen zijn uitsluitend bedoeld voor mensen die nog niet eerder een huis hebben gekocht en die zelf in de woning gaan wonen. Daarnaast mag de gemeente lokale voorwaarden stellen met betrekking op de doelgroep, de hoogte van de lening en het marktsegment. Gemeenten hanteren hiervoor uiteenlopende criteria. In de Verordening Starterslening Leidschendam-Voorburg 2025 (nieuwe verordening) zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

1. Doelgroep: de personen die in aanmerking komen voor de Starterslening moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:
 - a. Personen die in de gemeente woonachtig en verblijfsgerechtigd zijn en minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning bewonen, dan wel inwonend zijn.
 - b. Personen die tot hun 19e levensjaar minimaal 6 jaar woonachtig waren in de gemeente en terug willen keren naar de gemeente.
2. Hoogte van de lening: De hoogte van de starterslening bedraagt maximaal € 40.000.
3. Marktsegment: Een starterslening mag uitsluitend worden gebruikt voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente met een maximale koopprijs van de maximale NHG-grens inclusief verbeterkosten en meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en

Normen NHG.

De ervaringen die in het verleden zijn opgedaan met het verstrekken van startersleningen gaven geen aanleiding om de voorwaarden ingrijpend te herzien. Daarom zijn de voorwaarden grotendeels overgenomen van de huidige verordening.

Voordelen van de starterslening

De starterslening is een steuntje in de rug voor lokale starters op de koopwoningmarkt. Het is voor veel starters moeilijk om voldoende eigen vermogen op te bouwen om een hypotheek te krijgen. Hierdoor blijven jongeren steeds langer bij hun ouder(s) inwonen of huren zij langdurig een woning. De starterslening kan de toegankelijkheid van een (betaalbare) koopwoning voor starters verbeteren door een aanvullende lening te verstrekken. Zo kunnen jonge huizenkopers een woning aanschaffen die anders buiten hun bereik had gelegen.

De starterslening helpt niet alleen de individuele koper(s), maar bevordert ook de doorstroming op de woningmarkt. Starters laten immers vaak een huurwoning achter, waarmee die weer vrijkomen voor andere woningzoekenden. Deze kettingreactie kan meerdere verhuisbewegingen in gang zetten, waardoor mensen in een woning terecht komen die beter aansluit bij hun behoeften.

Om deze doorstroom zoveel mogelijk te stimuleren en daarmee betaalbare huurwoningen beschikbaar te maken, kiezen wij ervoor om géén maximale leeftijdsgrens te hanteren als voorwaarde voor de starterslening. Hierdoor kunnen ook huishoudens die willen doorstromen vanuit een (grote) sociale huurwoning, maar net niet in aanmerking komen voor een hypotheek, gebruikmaken van de regeling. Dit draagt bij aan het verminderen van scheefwonen en vergroot de doorstroming op de woningmarkt.

De starterslening kan ook helpen de druk van groeiende vergrijzing in de gemeente Leidschendam-Voorburg op de leefbaarheid in de wijk verlagen. Door het vestigen van starters in de gemeente kan worden toegewerkt naar een stabiele gemeenschap, met een evenwichtige verdeling van zowel zorgvragers als zorgdraggers.

Risico's

Voor de gemeente ontstaan er geen aanvullende financiële consequenties met de vaststelling van de Verordening Starterslening Leidschendam-Voorburg 2025. De financiële middelen worden onder kopje 4 beschreven.

Hoewel soms gesuggereerd wordt dat startersleningen kunnen bijdragen aan prijsopdrijving op de woningmarkt, blijkt uit het onderzoek 'Prijseffecten Startersleningen (2023)' van het Kadaster dat er geen sprake is van een direct of indirect prijseffect. Koopstarters met een Starterslening betalen niet waarneembaar meer dan andere kopers voor een vergelijkbare woning. Ook een hoger aandeel aankopen met Startersleningen in dezelfde buurt in het jaar voorafgaand aan een koop heeft geen significant effect op de koopsom.

Daarnaast kan het verstrekken van een starterslening aan huishoudens met een beperkte financiële draagkracht het risico op overkreditering met zich meebrengen. Dit risico is in de praktijk sterk beperkt door de opzet van de regeling. De financiële toetsing wordt uitgevoerd door SVn op basis van de actuele NHG-normen, waarbij wordt gekeken naar de financiële draagkracht van de aanvrager (op basis van een toetsing van de eigen middelen). Daarnaast kent de regeling een uitgestelde aflossingsverplichting: de rente en aflossing hoeven pas betaald te worden als de financiële situatie van de leningnemer dit toelaat. Dit vangnetmechanisme, in combinatie met de borgstelling via NGH, zorgt ervoor dat de lening alleen wordt verstrekt als deze verantwoord is binnen de financiële mogelijkheden van de leningnemer.

4. De financiële gevolgen van het besluit

De invoering van de nieuwe verordening brengt geen aanvullende financiële lasten met zich mee voor de gemeente. Binnen de bestaande gemeentelijke rekeningen bij het SVn zijn voldoende middelen beschikbaar om de uitvoering van de verordening te waarborgen. Er is dan ook geen extra financiering vanuit de gemeentelijke begroting nodig.

Op rekening 2105 bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn), genaamd 'VROM Startersfonds gemeente Leidschendam-Voorburg', staat een bedrag van € 1.710.000. Deze rekening werd in het verleden gebruikt voor het verstrekken van Startersleningen. Het huidige saldo is opgebouwd uit terugbetalingen van eerder toegekende leningen. Aangezien sommige van deze leningen nog worden afgelost, kan het saldo op deze rekening in de toekomst verder toenemen.

Met het door de raad vast te stellen budget van € 1.710.000 kan het college naar verwachting minimaal 42 Startersleningen van maximaal € 40.000 verstrekken. Ter vergelijking: in een periode van bijna twee jaar zijn in het verleden 30 leningen toegekend. Op basis hiervan wordt verwacht dat het beschikbare budget toereikend is om gedurende de komende twee jaar in de vraag naar Startersleningen te voorzien. Indien het budget eerder uitgeput raakt dan verwacht, kan de raad besluiten om aanvullend budget beschikbaar te stellen voor de voortzetting van de regeling.

De beheerkosten van de SVn-rekeningen zijn variabel. Het actuele prijspeil bedraagt 0,59% van het saldo op de gemeentelijke rekeningen en wordt jaarlijks geïndexeerd. Deze kosten worden volledig gedekt vanuit de bestaande gemeentelijke budgetten die zijn gereserveerd voor de beheersvergoeding aan SVn.

Financiële risico's

Voor de gemeente ontstaan pas financiële risico's wanneer een leningnemer niet langer aan zijn of haar betalingsverplichtingen kan voldoen en er aan het einde van de looptijd een restschuld overblijft. In dat geval moet de gemeente deze restschuld kwijtschelden, wat leidt tot een verliespost.

Het risico op niet-terugbetaling is echter zeer gering. De Starterslening wordt verstrekt als tweede hypotheek en is annuïtair geborgd via de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Hierdoor garandeert de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) de terugbetaling van de lening. Volgens SVn ligt het risico op restschuld momenteel onder de 1%. De meeste leningen worden bovendien binnen een periode van 6 tot 10 jaar volledig afgelost.

Nadat de raad de nieuwe verordening heeft vastgesteld, wordt deze bekendgemaakt in het Gemeenteblad en is daarna zichtbaar op overheid.nl. De datum van inwerkingtreding is de dag na bekendmaking. Ook komt er een bericht bij de bekendmakingen in de Gemeenterubriek van het Krantje.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

De nieuwe verordening wordt niet eerst in ontwerp vrijgegeven voor inspraak, omdat de lokale beleidsruimte beperkt is en de regeling grotendeels wordt bepaald door de landelijke kaders van het SVn. De nieuwe verordening is ontwikkeld in directe samenwerking met het SVn.

De 'eerste versie' van de starterslening (genaamd: Verordening VROM Starterslening gemeente Leidschendam-Voorburg) is destijds tot stand gekomen in nauwe samenspraak met starters zelf. Zoals eerder genoemd onder afwegingen heeft de ervaring die is opgedaan met het verstrekken van startersleningen geen aanleiding gegeven tot het herzien van deze voorwaarden.

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om financiële middelen aan het college beschikbaar te stellen. Het college vraagt de gemeenteraad om de Verordening Starterslening Leidschendam-Voorburg 2025 vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvorstel

4022 Raadsbesluit Vaststellen Verordening Starterslening Leidschendam-Voorburg 2025