

A M E N D E M E N T 14 van 2025*

Meer kansen voor starters op de woningmarkt

Dit amendement hoort bij de Voorjaarsnota 2025-2029.

We stellen vast dat:

- De Starterslening een tweede hypotheek is, bovenop de 'basis-hypotheek'. De Starterslening verhoogt op deze manier de betaalcapaciteit van koopstarters. 310 gemeenten - net als Velsen - een startslening aanbieden via de SVn.¹
- Velsen sinds 2013² een Starterslening heeft en de raad in 2022³ de voorwaarden wijzigde waardoor het voor koopstarters mogelijk werd om voor een woning tot de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie) een Starterslening aan te vragen van maximaal 30.000 euro.
- De Starterslening een lening is waarover de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald hoeft te worden. Na een looptijd van drie jaar wordt op basis van een inkomenstoets de hoogte van de rente en aflossing voor een volgende periode vastgesteld.
- In de periode 2022–2024 er 36 leningen zijn toegekend aan starters, met aantoonbaar effect op hun toegang tot de woningmarkt. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat koopstarters met Starterslening gemiddeld 4 jaar jonger zijn dan koopstarters zonder Starterslening (respectievelijk gemiddeld 27 jaar en 31 jaar) en de Starterslening van SVn geen effect heeft op de verkoopprijs van woningen, maar een groot verschil maakt voor de kansen van individuele starters.⁴
- De starterslening in Velsen sinds mei 2024 niet meer kan worden verstrekt, omdat het beschikbare budget door de grote populariteit van de regeling volledig is benut.



We hebben nagedacht over en houden rekening met:

- Dat er in de eerste jaren nog geen rentebetalingen en afbetalingen zijn waardoor er gedurende de eerste vier jaar maximaal € 20.000,- aan kosten per jaar zijn:
 - Dit betreft een vaste beheervergoeding aan SVn van zo'n € 5.000,- per jaar.
 - De gemeente maakt een extra bedrag beschikbaar door het te lenen en weer uit te lenen aan voor Koopstarters via SVn. Uitgaande van een bedrag van € 1 miljoen aan startersleningen kost dat zo'n € 15.000,- per jaar over het uitstaande bedrag. Dit heeft geen effect op de algemene reserve.
- Wanneer er eenmaal rentebetalingen of aflossingen komen, betalen we dit uit het fonds. De eerste 4 jaar zijn er nog geen rentebetalingen of aflossingen en betaalt de gemeente deze kosten. Het revolverende karakter van het fonds. Dit betekent dat bijna alle middelen op termijn weer terugvloeien naar de gemeente.
- Het risico voor de gemeente bij de behandeling van de verordening van de Starterslening Velsen 2022 is besproken en als zeer laag is vastgesteld.

We vinden dat:

- Dat een eigen koopwoning bijdraagt aan financiële zekerheid voor jonge huishoudens.
- Starters met binding met Velsen recht hebben op een eerlijkere kans op de woningmarkt.
- De gemeente een actieve rol moet nemen om deze groep te ondersteunen via een bewezen instrument als de starterslening.

¹ <https://www.svn.nl/overheden/alle-regelingen/#:-:text=Bekijk%20het%20aanbod%20in%20jouw,het%20ophalen%20van%20de%20gemeenten.>

² https://velsen.notubiz.nl/document/11436780/1/140123-sessie-02-rv-Starterslening?connection_type=1&connection_id=6776568

³ https://velsen.notubiz.nl/document/11348781/1/Raadsvoorstel_Starterslening

⁴ <https://svn.nl/media/nqtp3lo/onderzoek-kadaster-prijseffecten-startersleningen.pdf>

We stellen de raad voor om het volgende besluit te nemen:

Het voorstel als volgt aan te passen:

- In hoofdstuk 4 "Ontwikkelingen per programma", onder het programma "Wonen en leven in Velsen", onderdeel "Toekomstige ontwikkelingen > Beleidswijzigingen" op pagina 44 van de Voorjaarsnota 2025–2029, wordt het volgende toegevoegd:

Uitbreiding Starterslening

In 2025 stelt de gemeente €1.000.000 beschikbaar aan het revolverende fonds via SVn voor startersleningen. Hiermee kunnen opnieuw circa 30 tot 35 leningen worden verstrekt aan starters met een binding met Velsen.

Het volgende punt toe te voegen aan het raadsbesluit bij onderdeel 2:

e. €1.000.000 beschikbaar te stellen vanaf 2025 om startersleningen te verstrekken volgens de Verordening Starterlening Velsen 2022, de uitvoeringskosten van de eerste vier jaar van maximaal € 80.000 te dekken vanuit het reeds geormerkte bedrag in de Reserve Visie op Velsen en de raad tijdig te informeren als het fonds opnieuw uitgeput dreigt te raken.

De volgende raadsleden dienen een aanpassing op het voorstel in:

Naam raadslid:	naam partij:
Mike Rijkers	D66Velsen
Leo Kwant	Sterk Velsen
Tommy Panis	FVD Velsen
Floor Bal	Liberaal Blauw
Ahmet Karateke	PvdA Velsen
Joost Bleekman	Velsen Lokaal
Jacqueline Staats	CDA