

# Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer	: 2026 / 2025-250339
Raadsvergadering d.d.	: 4 juni 2026
Portefeuillehouder	: M. Prins
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Wenjen & Omjouwing
Naam opsteller	: K. Boerema (E-mail: k.boerema@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp	: Starterslening, stimuleringslening en verzilverlening
Begrotingswijziging	: Nee

## Voorgesteld raadsbesluit

1. De Verordening Starterslening gemeente Noardeast-Fryslân 2021 als volgt te wijzigen:
  - Artikel 2, eerste lid komt te luiden:
    - a. Doelgroep: in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen.
    - b. Voor de aankoop van een bestaande dan wel nieuwbouwwoning in de gemeente Noardeast-Fryslân met een maximale koopsom van € 282.500 inclusief verbeterkosten en meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG. Deze prijs wordt jaarlijks geïndexeerd met hetzelfde percentage als de nationale betaalbaarheidsgrenzen.
2. De Verordening Stimuleringslening en de Verordening Verzilverlening in te trekken.
3. Dit besluit in werking te laten treden met ingang van de dag volgend op de dag van publicatie in het Gemeenteblad.

## Inleiding

In 2021 heeft de gemeenteraad € 5.000.000 vrijgemaakt vanuit de verkoop van Eneco aandelen. Deze budgetten zijn verdeeld over de drie verschillende leningen. Deze leningen biedt de gemeente aan via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeente (SVn).

Het gaat om de stimuleringslening, verzilverlening en de starterslening. Er zijn in deze vier jaren 310 leningen aangevraagd, dit is veel meer dan verwacht en de leningen zijn een groot succes. Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN) verwerkt en controleert de aanvragen en zet deze door naar SVn.

In de loop van 2027 wordt door aflossingen het saldo bij SVn weer positief. Daardoor kunnen we vanaf 2027 weer starten met het toekennen van leningen. Voor de stimuleringslening en verzilverlening is dit niet nodig omdat hier de landelijke Warmtefondslening voor is gekomen. Met de starterslening zouden we door willen gaan.

## Beoogd effect

Het beoogd effect van het aanbieden van de starterslening is het bieden van een helpende hand om starters die hun financiering net niet rond krijgen toch toegang te geven tot de woningmarkt.

Door de starterslening aan te passen wordt het gemeenschapsgeld doelmatiger besteed en houden we de controle over het budget.

Het beoogd effect van het stoppen met het aanbieden van de stimuleringslening en de verzilverlening is dat onze inwoners alleen nog kunnen lenen bij het Warmtefonds of de reguliere hypotheekverstrekkers.

## Argumenten

### **1.1 De voorwaarden van de starterslening aan te passen en vanaf 2027 weer aan te bieden aan de inwoners.**

Het College van B&W stelt voor om de voorwaarden van de starterslening aan te passen zodat het geld passender wordt besteed; de grens wordt dan gesteld op een aankoopssom van € 282,500,-.

Voor de aankoop van een bestaande dan wel nieuwbouwwoning in de gemeente Noardeast-Fryslân met een maximale koopsom van € 282.500 inclusief verbeterkosten en meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk.

De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG. Deze prijs wordt jaarlijks geïndexeerd met hetzelfde percentage als de nationale betaalbaarheidsgrenzen.

De starterslening is voor inwoners die in Noardeast-Fryslân hun eerste woning willen kopen en een deel moeten overbruggen. Het te lenen bedrag is het verschil tussen de hypotheek en de prijs van de aan te kopen woning. De inwoner moet minimaal 18 jaar zijn, de woning zelf gaan bewonen en het moet de eerste koopwoning betreffen.

De bestaande of nieuwbouwwoning kost nu nog maximaal de NHG koopsomgrens inclusief verbeterkosten en meerwerk. Juist dit meerwerk is relevant omdat mensen met een smalle beurs vaak bestaande woningen kopen én dan kunnen opknappen zodat de woningvoorraad ook verbetert. Het bedrag dat kan worden geleend is minimaal € 2.500,00 en maximaal € 30.000,00. Het rentepercentage is afhankelijk van het tarief bij het SVn.

### **1.2 Door het revoluerende karakter van het fonds komt het budget uiteindelijk weer bij de gemeente terecht.**

Door afspraken te maken over het verloop van het budget en een jaarlijks plafond af te spreken met SVn en SNN houden we de controle over het budget.

De starterslening fungeert als aanjager voor het werken aan het strategisch doel uit de omgevingsvisie:

1. levendige dorpen en stad waar het prettig wonen en leven is.

### **2.1 De verordening stimuleringslening en de verordening verzilverlening in te trekken.**

#### **Stimuleringslening**

De stimuleringslening is bedoeld voor brede verduurzaming en verbetering van een woning of pand. In deze lening zit een splitsing tussen een zakelijke stimuleringslening en een persoonlijke stimuleringslening. Bedrijven kunnen tegenwoordig meer lenen voor het verduurzamen van het bedrijf. De gemeente hoeft dan de zakelijke stimuleringslening niet meer aan te bieden.

Particulieren kunnen tegenwoordig terecht bij het Warmtefonds voor een Energiebespaarlening.

#### **Verzilverlening**

De verzilverlening is een lening om mensen van 57 jaar en ouder te stimuleren om maatregelen te treffen zodat ze hun woning voorbereiden op hun toekomstige woonvraag (verduurzamen en levensloopbestendig maken).

De Energiebespaarlening van het Warmtefonds is tegenwoordig ook aan te vragen voor mensen van zelfs 75 jaar en ouder.

#### **Energiebespaarlening van het Warmtefonds**

De Energiebespaarlening is bedoeld voor eigenaar en bewoners van bestaande woningen. Het minimale leenbedrag is € 1.000,00 en het maximale leenbedrag is € 28.000,00. Er geldt een 0% rentepercentage voor eigenaar-bewoners met een verzamelinkomen van minder dan € 60.000,00. Eigenaar-bewoners met een hoger verzamelinkomen betalen de geldende rente.

### **Toetsing aan Omgevingsvisie**

De starterslening fungeert als aanjager voor het werken aan het strategisch doel uit de omgevingsvisie:

1. levendige dorpen en stad waar het prettig wonen en leven is.

Om dit doel te bereiken zijn investeringen nodig. Deze investeringen landen deels bij de private woningvoorraad.

### **Kanttelingen en risico's**

De starterslening zorgt ervoor dat met publiek geld private vermogensopbouw wordt gestimuleerd.

De huidige starterslening is gemaximaliseerd op de NHG-grens. Dat is voor onze gemeente een relatief hoog bedrag. Wanneer we doorgaan met de starterslening willen we de grens van een koopwoning op € 282.500 zetten, zodat de lening alleen door starters met een smalle beurs gebruikt kan worden. Jaarlijks wordt de hoogte van dit bedrag geïndexeerd. De indexatie gebeurt met hetzelfde percentage als waar landelijk de betaalbaarheidsgrens mee wijzigt.

Na uw besluit wordt contact gezocht met de uitvoerende partijen, om de afspraken vast te leggen dat het budgetplafond niet wordt overschreden. Dat wordt gedaan door zowel met het SNN als het SVn duidelijk af te spreken dat er maximaal 25 leningen worden verstrekt. Daarmee houden we de controle. De afweging om eventueel meer leningen uit te geven is dan voorbehouden aan het college of, mits het een begrotingswijziging betreft, de raad.

## Financiën

De beginsituatie van de leningenrekeningen bij SVn per 2026 bedraagt een totaal tekort van € 844.000. Dit tekort is ontstaan doordat het aantal aanvragen in de afgelopen periode aanzienlijk hoger was dan oorspronkelijk geraamd. Eind 2025 is daarom besloten om de verstrekking van leningen stop te zetten. In onderstaande tabel is de verwachte beschikbare ruimte voor het verstrekken van startersleningen voor de komende jaren weergegeven.

Verwacht jaarlijks beschikbaar budget	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Rekening courant begin	-843.864	-198.990	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Storting	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verwachting ontvangen aflossing	548.332	555.255	538.235	514.507	479.913	436.585	351.357	298.302	273.593	263.161	3.150.180
Verwachting ontvangen rente	140.304	126.302	115.406	105.227	95.405	84.528	76.591	70.829	65.543	59.282	52.969
Beheervergoeding	-43.762	-40.377	-37.024	-33.796	-30.746	-27.936	-25.520	-23.527	-21.774	-20.128	-9.660
Credit-/debitrente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rekening courant eind	-198.990	442.189	616.617	585.938	544.572	493.177	402.429	345.604	317.363	302.315	3.193.489
Beschikbare ruimte voor te verstrekken leningen	-198.990	442.189	616.617	585.938	544.572	493.177	402.429	345.604	317.363	302.315	3.193.489
Aantal leningen (bij maximaal leenbedrag van € 30.000)	-	15	21	20	18	16	13	12	11	10	106

Bij ongewijzigde omstandigheden zal het naar verwachting in de loop van 2027 weer mogelijk zijn om startersleningen te verstrekken. Voor de periode 2027 tot en met 2036 wordt verwacht dat, uitgaande van een maximaal leenbedrag van € 30.000, gemiddeld circa 25 startersleningen per jaar kunnen worden verstrekt. In 2036 wordt naar verwachting een relatief hoge aflossing ontvangen, wat een vertekend beeld geeft van het gemiddelde. Dit komt doordat er in het eerste jaar dat er leningen zijn uitgezet direct veel zijn uitgezet, die op hetzelfde moment afgelost moeten worden.

Omdat in de bovenstaande tabel geen rekening is gehouden met vervroegde aflossingen en niet iedere lening voor het maximale bedrag van € 30.000 wordt aangevraagd, is het realistisch om een bovengrens van 25 leningen per jaar te hanteren zodat geen negatief banksaldo ontstaat.

Door de ontvangen aflossingen en rente opnieuw in te zetten voor het verstrekken van nieuwe leningen, is een aanvullende kapitaalinjectie vanuit de gemeente niet nodig. Dit brengt dus geen extra kosten met zich mee.

## Vervolg en Planning

Na uw besluit wordt contact gezocht met de uitvoerende partijen, om de afspraken vast te leggen dat het budgetplafond niet wordt overschreden. Dat wordt gedaan door zowel met het SNN als het SVn duidelijk af te spreken dat er maximaal 25 leningen worden verstrekt. Daarmee houden we de controle. De afweging om eventueel meer leningen uit te geven is dan voorbehouden aan het college of, mits het een begrotingswijziging betreft, de raad.

## Bijlagen

1. Verordening Starterslening gemeente Noardeast-Fryslân 2021;
2. Verordening Stimuleringslening gemeente Noardeast-Fryslân 2021;
3. Verordening Verzilverlening gemeente Noardeast-Fryslân 2021.

Dokkum, 4 mei 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 mei 2026;

gelet op het bepaalde in de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en de Verordening Starterslening;

## **Besluit:**

1. De Verordening Starterslening gemeente Noardeast-Fryslân 2021 als volgt te wijzigen:
  - Artikel 2, eerste lid komt te luiden:
    - a. Doelgroep: in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen.
    - b. Voor de aankoop van een bestaande dan wel nieuwbouwwoning in de gemeente Noardeast-Fryslân met een maximale koopsom van € 282.500 inclusief verbeterkosten en meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG. Deze prijs wordt jaarlijks geïndexeerd met hetzelfde percentage als de nationale betaalbaarheidsgrenzen.
2. De Verordening Stimuleringslening en de Verordening Verzilverlening in te trekken.
3. Dit besluit in werking te laten treden met ingang van de dag volgend op de dag van publicatie in het Gemeenteblad.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 4 juni 2026.

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer