

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2026 / 104901
Raadsvergadering d.d. : 2 juni 2026
Portefeuillehouder : Kees Wielstra
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : Wenjen
Naam opsteller : I. Witteveen
Onderwerp : Starterslening
Begrotingswijziging : Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. De verordening "Starterslening Dantumadiel 2023" in te trekken;
2. De verordening "Starterslening Dantumadiel 2026" vast te stellen;
3. De verordening "Starterslening Dantumadiel 2026" te publiceren in het Gemeenteblad;
4. In totaal €720.000 te storten op het rekening-courant met SVN ten behoeve van de starterslening

Inleiding

Vanwege de veranderde woningmarkt en de aanhoudende vraag naar startersleningen wordt de gemeenteraad voorgesteld om de maximale koop en aanneemsom van een woning te verhogen naar €320.000 en een bedrag van €720.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen.

De starterslening overbruggt het verschil (max. €40.000) tussen de koop-/ aanneemsom van een eerste woning en het bedrag dat een starter bij een reguliere hypotheekverstrekker mag lenen. De voorwaarden van de lening zijn gunstig. De eerste drie jaar zijn er geen maandlasten. Daarna wordt er rente en aflossing betaald mits het inkomen op dat moment toereikend is. De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlands gemeenten (SVn) verstrekt en beheert de startersleningen.

Sinds 2004 biedt de gemeente Dantumadiel startersleningen aan. In de eerste jaren werd er amper gebruik gemaakt van de regeling. Nadat de voorwaarden werden versoepeld liep het aantal aanvragen op (zie bijlage 2). Tot nu toe zijn er 55 startersleningen verstrekt met een totaal bedrag van €1.769.982. Er zijn momenteel nog 26 onafgeloste leningen met een schuldrest van €867.684 (datum 28-2-2026).

Momenteel is de starterslening van toepassing op (nieuwbouw)woningen met een maximale koop-/aanneemsom van een € 280.000. Om het bereik van de starterslening te vergoten wordt de raad voorgesteld om de verordening te wijzigen en het maximale bedrag voor een woning te verhogen tot €320.000. Om de komende jaren in de verwachte vraag naar startersleningen te kunnen voorzien is €720.000 nodig (zie kopje financiën).

Beoogd effect

Starters op de woningmarkt van Dantumadiel krijgen een kans op een woning in de gemeente doordat ze geholpen worden om de financiering voor hun eerste koopwoning in de gemeente Dantumadiel rond te krijgen.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

De starterslening wordt al sinds 2004 aangeboden. Door nieuw krediet beschikbaar te stellen kan dit de komende jaren gecontinueerd worden.

1.2 Het voorstel past bij de veranderende woningmarkt

De afgelopen jaren zijn de gemiddelde huizenprijzen gestegen. Door het maximale koop-/ aanneemsom voor een woning te verhogen blijft de verordening actueel en passen de voorwaarden bij de veranderde woningmarkt.

1.3 Starters krijgen een kans op de woningmarkt

De starterslening kan gebruikt worden de aankoop van een bestaande woning maar ook voor een nieuwbouwwoning. In Dantumadiel zitten er diverse woningbouwprojecten in de pijplijn. Met een starterslening maken ook starters met (een relatief kleine beurs) een kans op een nieuwbouwwoning in één van deze projecten.

1.4 Het voorstel zorgt voor voldoende krediet voor startersleningen en duurzaamheidsleningen

Het startersfonds is ondergebracht bij de duurzaamheidsleningen. Het college is bevoegd om binnen de beschikbare middelen voor duurzaamheidsleningen te schuiven, zodat er snel ingespeeld kan worden op de behoefte. Maar deze middelen zijn niet meer toereikend om aan de vraag naar startersleningen te voldoen. Tegelijkertijd zou het betekenen dat er weinig tot geen krediet over blijft voor het verstrekken van duurzaamheidsleningen

Kanttelingen en risico's

1.1 Een starter, die momenteel in een andere gemeente woonachtig is, kan gebruik maken van de starterslening.

De verordening starterslening 2026 heeft alleen betrekking heeft op locatie van een woning (in de gemeente Dantumadiel) en niet op het woonadres van de aanvrager. Maar dit stelt starters die terug willen keren naar Dantumadiel ook in staat om gebruik te maken van de starterslening.

1.2 De vraag zal waarschijnlijk toenemen door het verhogen van de maximale koopsom.

Door de verhoging van de maximale koopsom zal er hoogstwaarschijnlijk vaker gebruik gemaakt worden van deze regeling. Maar daar is rekening mee gehouden in de berekening van het benodigde rekening-courant saldo.

1.3 Het risico bestaat dat een verstrekte lening niet terugbetaald kan worden of dat er betalingsachterstanden ontstaan.

Als het restant niet terug betaald kan worden gaan de lening nemer en SVn een verlengingsovereenkomst. Mocht er aan het einde van de verlengde looptijd, bij verkoop of overlijden een restschuld overblijven, dan wordt deze kwijtgescholden. Het kwijtschelden of het niet kunnen terugvorderen van de uitstaande lening heeft in een dergelijk geval een incidenteel negatief resultaat-effect. De Starterslening wordt verstrekt als een hypothecaire lening, naast een nieuwe hypothecaire lening bij een andere (eerste) geldverstrekker.

1.4 De Starterslening betreft een revolverend fonds.

Dat betekent dat de rente en aflossing van de eerder verleende leningen terugvloeien naar het rekening courant voor het startersfonds. Deze middelen zullen dus niet terugvloeien naar het banksaldo van de gemeente maar worden opnieuw ingezet voor de startersleningen of duurzaamheidsleningen. De ontvangsten uit de rente en de kosten voor de beheersvergoeding hebben wel invloed op het resultaat.

Financiën

Per 1 januari 2026 zijn de volgende rekening-courant saldo's van toepassing op de duurzaamheidsleningen (inclusief de starterslening):

Rekening	Saldo
Gemeenterekening	€134
VROM Startersfonds	€22.956*
Stimuleringslening Consumptief	€96.084
Duurzaamheidsrekening	€25.627
Stimuleringslening (non-profit)	€3.295
Verzilverlening	€49.559
Stimuleringslening hypothecair	€178.456
Stimuleringslening zakelijk	€102.166
Totaal	€478.277

**Dit bedrag is inclusief reserveringen voor twee nog niet definitief verstrekte leningen.*

De verwachting is dat de gemeente de komende jaren ongeveer 6 aanvragen per jaar zal ontvangen. We houden er rekening mee dat het aantal aanvragen o.a. door het verhogen van de maximale koop en aanneemsom zal toenemen. Tevens zitten er diverse woningbouwprojecten in de pijplijn waarbij de verwachting is dat er gebruik zal worden gemaakt van de starterslening. Als we uitgaan van het maximaal te lenen bedrag van €40.000 komt het neer op een totaal bedrag van €240.000 per jaar. Mocht de gemiddelde

starterslening lager uitvallen dan het maximum bedrag dan kunnen er meer starterslening worden verstrekt. Om de komende 3 jaar voldoende middelen in het fonds te hebben is er naar verwachting €720.000 euro nodig. Hierbij is niet rekening gehouden met andere ontwikkelingen in het saldo van het rekening-courantkrediet, zoals aflossingen, rente en beheerkosten.

Het verstrekte bedrag wordt aangewend voor het rekening-courantkrediet bij SVN en overgeboekt vanaf de hoofrekening bij de BNG. Deze transactie heeft op zichzelf geen directe financiële consequenties. De kosten vloeien voort uit het verschil tussen de te betalen/ontvangen rente aan de BNG en de te ontvangen rente op de verstrekte startersleningen en op het saldo van het RC bij de SVN. Daarnaast worden de beheerskosten in rekening gebracht door de SVN. Deze kosten worden integraal berekend en opgenomen in de begroting (Treasury), samen met de overige rentelasten en -opbrengsten.

Zowel de aflossingen op de startersleningen als de ontvangen rente worden teruggestort in de rekening-courant bij SVN. Vanuit deze rekening worden tevens de beheerskosten voldaan. In 2025 waren de beheerskosten voor de starterslening circa €5.100,- en de ontvangen rente vanuit uitstaande startersleningen circa €1.900.

Vervolg en planning

De gewijzigde verordening wordt na vaststelling gepubliceerd in het Gemeenteblad en treedt vervolgens één dag na publicatie in werking. Na vaststelling en publiceren van de verordening wordt het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) geïnformeerd over deze wijziging.

Communicatie + Participatie

Op de website van de gemeente Dantumadiel zal vermeld worden dat de raad krediet beschikbaar heeft gesteld voor de starterslening. Na vaststelling en publiceren van de verordening moet het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) ook worden geïnformeerd over deze wijziging.

Bijlagen

1. De verordening Starterslening Dantumadiel 2026
2. Overzicht aantal verstrekte Starterslening per jaartal

Damwâld, 6 mei 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, G. van Oudenaarden

de burgemeester, drs. A. Haga

Raadsbesluit

2026 / 104901



De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 6 mei 2026;

gelet op het bepaalde in de artikelen 147 en 149 van de gemeentewet

Besluit (geamendeerd):

1. De verordening “Starterslening Dantumadiel 2023” in te trekken;
2. De verordening “Starterslening Dantumadiel 2026” vast te stellen;
3. De verordening “Starterslening Dantumadiel 2026” te publiceren in het Gemeenteblad;
4. In totaal €360.000 te storten op het rekening-courant met SVN ten behoeve van de starterslening;
5. Na een jaar te evalueren wat voor budget er nog beschikbaar is, en indien nodig een nieuw raadsvoorstel te schrijven met daarin het voorstel nog eens €360.000 te storten op de SVN-rekening ten behoeve van de starterslening, en we vragen het college zodra 75% van de pot gebruikt is bij de raad terug te komen met een raadsvoorstel.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering
d.d. 2 juni 2026

De raad voornoemd,

de griffier,

M. Jonker

de voorzitter,

drs. A. Haga

