

AM E N D E M E N T 13 van 2026*

Blijvend meer kansen voor starters op de woningmarkt

Dit amendement hoort bij de Voorjaarsnota 2026-2030

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.
- De Starterslening sinds de heropening per 1 december 2025⁴ opnieuw duidelijk in een behoefte voorziet. Sinds deze heropening in totaal 12 startersleningen zijn verstrekt. Daarnaast nog 16 aanvragen als gereserveerd staan aangemerkt. Dit zijn aanvragen die nog in behandeling zijn bij SVn. Op basis van de huidige inzichten, onder strikt voorbehoud, wordt geschat dat het beschikbare budget nog circa twee tot drie maanden toereikend zal zijn.
- De Starterslening daarmee opnieuw op korte termijn niet meer beschikbaar dreigt te zijn voor nieuwe starters.

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 ongeveer € 10.000,- aan kosten per jaar zijn op basis van de afgelopen jaren:
 - 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 € 5.000,- per jaar over het uitstaande bedrag. Dit heeft geen effect op de algemene reserve.
- Dat de gemeente voor deze stortingen wel middelen moet aantrekken of beschikbaar stellen, waardoor dit effect kan hebben op de schuldenpositie en zichtbaar kan worden in de netto schuldquote.
- Het risico voor de gemeente bij de behandeling van de verordening van de Starterslening Velsen 2022 is besproken en als zeer laag is vastgesteld.
- Dat vanuit treasury op dit moment ook geen extra risico's worden gezien voor het verhogen van de beschikbare middelen voor de Starterslening met €3.000.000.
- Dat het vanwege de uitvoeringskosten niet wenselijk is om in één keer een groot bedrag aan het SVn-fonds toe te voegen.
- Dat in de bestaande reserve voor uitvoeringskosten van de Starterslening nog €155.000 beschikbaar is en dat daarmee, op basis van de huidige beheervergoeding, de vaste beheerkosten nog circa 15 jaar kunnen worden betaald.

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://velsen.notubiz.nl/document/15758078/2>

We vinden dat:

- Dat een eigen koopwoning bijdraagt aan financiële zekerheid voor jonge huishoudens.
- De regeling in Velsen extra van waarde is, omdat inwoners met binding met Velsen daarmee een financieringsvoordeel hebben en dus meer kans maken op een woning in hun eigen gemeente.
- De recente heropening laat zien dat de behoefte aan de Starterslening groot blijft.
- Starters in Velsen niet afhankelijk moeten zijn van toevallige momenten waarop de regeling net wel of net niet beschikbaar is. Dat dit niet past bij stabiel en betrouwbaar woonbeleid.
- De Starterslening de komende jaren voldoende beschikbaar moet blijven.

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

Het voorstel als volgt aan te passen:

- In hoofdstuk 5 "Ontwikkelingen per programma", onder het programma "Wonen en leven in Velsen", onderdeel "Toekomstige ontwikkelingen > Beleidswijzigingen" op pagina 35 van de Voorjaarsnota 2026–2030, wordt het volgende toegevoegd:

Structureel beschikbaar houden Starterslening

De gemeente Velsen houdt de Starterslening in ieder geval voor de komende vijf jaar structureel beschikbaar voor koopstarters die voldoen aan de voorwaarden van de Verordening Starterslening Velsen. Het college krijgt de mogelijkheid om het revolverende fonds bij SVn stapsgewijs aan te vullen in tranches van €250.000 tot €500.000, tot een maximum van €3.000.000. Hiermee wordt voorkomen dat de Starterslening steeds tijdelijk beschikbaar is voor een beperkte groep starters en daarna opnieuw uitgeput raakt. Op termijn ontstaat door terugbetalingen meer ruimte om nieuwe startersleningen uit het revolverende fonds te verstrekken. De regeling vergroot de kansen van koopstarters op de woningmarkt en helpt inwoners met binding aan Velsen om in de gemeente te kunnen blijven wonen.

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

e. Het college te machtigen om het revolverende fonds voor de Starterslening bij SVn in de periode 2026 tot en met 2030 aan te vullen in tranches van €250.000 tot €500.000 en de raad bij de jaarstukken en begroting inzicht te geven in de stand van zaken en verwachte ontwikkelingen van de starterslening.

Deze aanvulling mogelijk te maken telkens wanneer het beschikbare budget naar verwachting onvoldoende is om nieuwe aanvragen te blijven honoreren. Voor deze aanvullingen een maximum vast te stellen van €3.000.000 aan uitstaande middelen voor de Starterslening.

De bestaande reserve voor uitvoeringskosten van de Starterslening, waarin per 1 januari 2026 nog €155.000 beschikbaar is, op dit moment niet aan te vullen.

De volgende raadsleden dienen een aanpassing op het voorstel in:

Naam raadslid	Naam partij
Mike Rijkers	D66Velsen
Floor Bal	Liberaal Blauw
Onika Pinkus	PvdA Velsen
Sonny Beringen	Forum voor Democratie
Ferry Levasier	Sterk Velsen
Kitty Wolfs	Velsen Lokaal
Frank Cornet	ChristenUnie