

Startersleningen Hoorn Evaluatie 2003-2023

9 januari 2025

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Wat is een starterslening?	4
Doelstellingen starterslening	5
Inzicht in de starter	6
Doelmatigheid	10
Financiering van de starterslening	11
Voorwaarden startersleningen	12
Scenario's vanaf 2025	13
Bijlage 1 Historie rentebaten en - lasten	15
Bijlage 2 - Werking terugverdientijd startersleningen	17
Bijlage 3 - Regels omliggende gemeenten	18

Inleiding

In 2003 is de gemeente gestart met startersleningen. De lening is voor mensen die voor het eerst een huis kopen. Als een potentiële koper van de bank niet genoeg geld kan lenen, vult de starterslening dit tekort aan. In de Woonvisie Hoorn 2020-2025 heeft de gemeente aangegeven de starterslening te blijven inzetten voor de ondersteuning van de doorstroming naar koopwoningen. Afgelopen juni heeft het college de opdracht gegeven om de startersleningen te evalueren. Naast een overzicht van de resultaten is ook gekeken naar het kostenaspect. Hierbij is onderzocht wat de kosten en baten van de startersleningen zijn sinds 2003. Als laatste zijn meerdere scenario's opgesteld hoe de gemeente om kan gaan met de startersleningen vanaf 2025.

Doel

Doelstelling van deze evaluatie is:

- Inzicht in het aantal verstrekte startersleningen, inclusief het profiel van de starter.
- Inzicht in de totale kosten en baten van de starterleningen sinds 2003.
- Inzicht in hoe om te gaan met de startersleningen vanaf 2025. Hiervoor zijn vier scenario's uitgewerkt.
- Inzicht in of voortzetting van de starterslening gewenst is en wat hiervan de financiële consequenties zijn en/of de voorwaarden aangepast moeten worden.

Inhoud

In deze evaluatie is eerst beschreven hoe de lening werkt en wat de gemeente wilde bereiken met het instrument. Daarna is het aantal uitgegeven leningen en het profiel van de starter weergegeven. Vervolgens wordt een financiële toelichting gegeven. Ook is beschreven welke keuzemogelijkheden de gemeente heeft. Als laatste zijn vier scenario's beschreven hoe om te gaan met de startersleningen vanaf 2025.

Wat is een starterslening?

Werkwijze startersleningen

De starterslening is een tweede hypotheek. Deze overbruggt het verschil tussen wat een woning kost en wat iemand bij de bank kan lenen. De starterslening kent gunstige voorwaarden. De eerste drie jaar wordt geen rente en aflossing betaald. Na drie jaar wordt er een hertoets uitgevoerd. Als het inkomen voldoende is gestegen na de hertoets, wordt rente en aflossing betaald. Als het inkomen onvoldoende is gestegen, volgt een nieuwe periode van drie jaar. Er zijn hierbij verschillende uitkomsten van een hertoetsing:

1. Negatief. Geen rente en aflossingen betalen.
2. Negatief. Een deel van de rente betalen. Geen aflossingen betalen.
3. Negatief. Volledige rente betalen. Geen aflossingen betalen.

Tot en met het vijftiende jaar mag in iedere periode van drie jaar een hertoetsing worden aangevraagd. Na het vijftiende jaar blijft de originele maandtermijn ongewijzigd voor het restant van de looptijd. Zolang in de laatste vijftien jaar geen hertoetsing wordt aangevraagd, blijft de uitkomst van de laatste hertoetsing van kracht. Als er na 30 jaar nog een restschuld is, wordt deze renteloos en aflossingsvrij verlengd voor een periode van 40 jaar. Mocht er aan het einde van de verlengde looptijd, bij verkoop of overlijden een restschuld overblijven, dan wordt deze kwijtgescholden.

Om in aanmerking te komen voor een starterslening moeten zowel de aanvrager en de koopwoning aan een aantal voorwaarden van SVn voldoen. Dit zijn:

- de aanvrager heeft nog nooit eerder een woning gekocht;
- de 1e hypotheek moet worden afgesloten onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG);
- de rente van de eerste hypotheek staat voor tenminste tien jaar vast;
- de totale financiering (eerste hypotheek plus starterslening) moet binnen de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning blijven.

Op bovenstaande werkwijze heeft de gemeente geen invloed. Dit zijn de regels waarmee de SVn de lening verstrekt. Op een aantal voorwaarden heeft de gemeente wel invloed. Dit gaat bijvoorbeeld over de locatie waar de woning is gekocht, waar de koper vandaan komt, hoe duur de aangekochte woning mag zijn en hoeveel de gemeente wil verstrekken. De voorwaarden die gelden in 2024 in de gemeente Hoorn zijn:

- de woning moet binnen de gemeente Hoorn worden gekocht;
- de lening geldt voor alle in Nederland verblijfsgerechtigde personen;
- de lening is maximaal €50.000,-;
- de woning kost niet meer dan € 355.000,- (inclusief alle kosten en bij het meefinancieren van energiebesparende maatregelen mag de kostengrens maximaal € 376.300 zijn).

Bij de scenario's zijn de voorwaarden die de gemeente kan bepalen verder toegelicht.

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beheert investeringsfondsen van (vooral) gemeenten. Uit deze fondsen verstrekt SVn op aanwijzing van de gemeenten leningen aan particulieren en andere initiatiefnemers van projecten op het brede terrein van wonen en stedelijke vernieuwing. Rente en aflossing op deze leningen vloeien terug in het gemeentelijke investeringsfonds, zodat deze middelen onafgebroken vrij komen voor nieuwe 'zachte' leningen. Hiermee ontstaat een duurzaam investeringsfonds. De gemeente Hoorn maakt gebruik van SVn bij het uitgeven van de startersleningen, de blijverslening en duurzaamheidsleningen.

Doelstellingen starterslening

De doelstellingen om het instrument starterslening in te zetten is door de jaren heen gewijzigd. De situatie op de woningmarkt en landelijk aangescherpte regels hebben hier invloed op gehad. De gemeentelijke voorwaarden zijn hierop aangepast.

1. Impuls op de woningmarkt

Deze lening is in 2003 ingesteld vanwege het op slot zitten van de woningmarkt. De woningmarkt is aan verandering onderhevig. In jaren met financiële onzekerheden staan weinig woningen te koop en stellen starters hun aankoop uit. Op dit moment is er een woningmarkt waarbij zowel verkopers als kopers actief zijn. De woningwaarde wordt aangemerkt als hoog.

2. Doorstroming creëren in de huurmarkt

In 2003 was ook sprake van matige doorstroming in huurwoningen. Met de starterslening wilde de gemeente meer huurwoningen vrij krijgen door huurders door te laten stromen naar koopwoningen. De overstap van een huurwoning naar een koopwoning is ook aan verandering onderhevig. Huurders stellen een aankoop uit in financieel onzekere tijden.

3. Starters ondersteunen bij het kopen van een woning

In de financieel goede jaren voor de woningmarkt is het ondersteunen van starters een belangrijke doelstelling geweest. Voor starters was het in goede jaren moeilijk om een betaalbare koopwoning te bemachtigen. Door maximale hypotheekbedragen hadden starters weinig leencapaciteit. Starters werden gedwongen om eigen geld in te leggen. Daarnaast bleven woningprijzen stijgen. Hierdoor hadden starters weinig keus tussen te koop staande woningen.

4. Vergrijzing tegengaan

Vanaf 2019 zet de gemeente in op het aantrekken en vasthouden van jongeren en jonge gezinnen om de vergrijzing tegen te gaan. De mogelijkheden van de starterslening zijn vanaf dat moment maximaal ingezet. Doelstelling was zoveel mogelijk starters aan Hoorn te binden. De gemeente heeft vanaf die periode een zeer ruime regeling waarbij zoveel mogelijk starters kon worden geholpen.

Inzicht in de starter

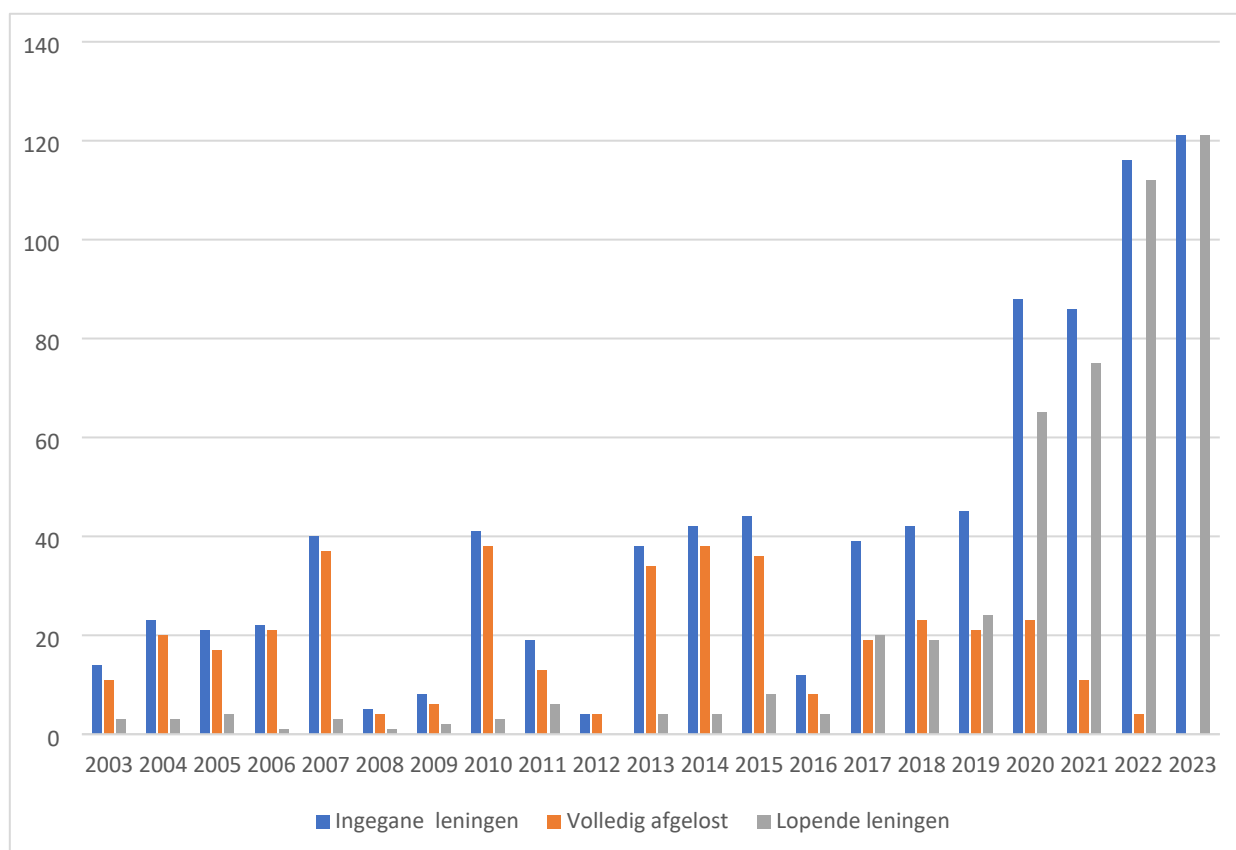
Aantal verstrekte leningen

Tot en met 2023 zijn er 901 leningen verstrekt. In onderstaande grafiek is het aantal uitgesplitst per jaar. Voor ieder jaar is te zien hoeveel leningen zijn verstrekt en hoeveel van deze verstrekte leningen in een bepaald jaar zijn terugbetaald.

In 2008 en 2009 stonden door een crisis en het inzakken van de woningmarkt weinig woningen te koop en stelden starters hun aankoop uit. In 2012 zijn weinig leningen uitgegeven, omdat het budget op was. Eind 2012 is nieuw budget beschikbaar gesteld door de raad en zijn er weer aanvragen ingediend.

In 2016 zijn de hypotheekvoorwaarden voor kopers flink aangescherpt. Vanaf dat moment was het niet meer mogelijk om meer te lenen dan de woningwaarde. Bij het kopen van een woning is vanaf dat moment altijd eigen geld nodig. Dit heeft geleid tot minder kooptransacties en aanvragen van startersleningen. Vanaf 2017 zijn de woningen jaarlijks flink in prijs gestegen. In de coronajaren was een korte dip. Ook stonden de woningen vanaf 2017 zeer kort te koop. Voor starters bleef het daarom moeilijk een betaalbare koopwoning te bemachtigen.

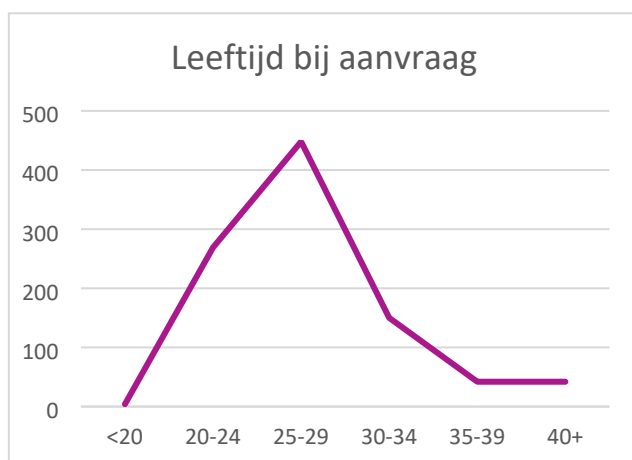
Vanaf 2019 is een grote stijging in het aantal aanvragen voor startersleningen te zien en verdubbelt het aantal uitgegeven leningen. Voor 2024 is de verwachting dat het aantal lening aanvragen groeit naar 160.



Figuur 1: Aantal leningen die in het jaar zijn verstrekt (blauw) en hoeveel daarvan per heden zijn afgelost (oranje) of nog actief zijn (grijs).

Leeftijd kopers

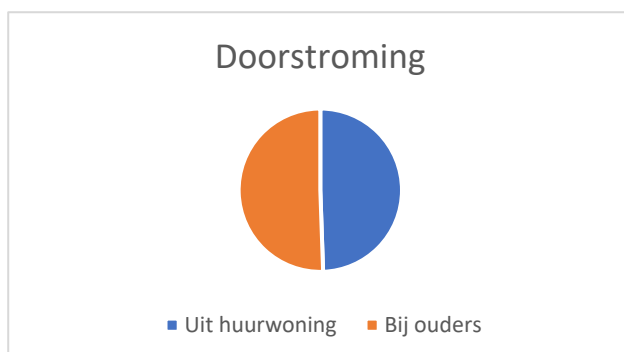
De gemiddelde leeftijd van de kopers bij gebruik van de starterslening is 28 jaar. De jongste koopstarter was 19 jaar bij aanvraag. De oudste koopstarter was 56 jaar bij aanvraag. De meeste aanvragen zijn gedaan door jongeren tussen de 25 en 29 jaar, zie onderstaande grafiek. Ongeveer 60% van de starters koopt alleen een woning.



Figuur 2: Leeftijd van lening nemers

Vrijgekomen huurwoningen in Hoorn

Een aanvrager voor een starterslening woonde bij de ouders of in een huurhuis. Deze gegevens zijn alleen inzichtelijk voor starters die uit Hoorn komen. Tussen 2003 en 2023 zorgden de doorstromers woonachtig in Hoorn, dat er 317 huurwoningen in Hoorn beschikbaar zijn gekomen.



Figuur 3: Woonsituatie van de lening nemers voor aankoop van de woning

Herkomst woonplaats

Tot en met 2012 was een van de voorwaarden om woonachtig te zijn in Hoorn. Vanaf 2013 mochten ook starters van buitenaf meedoen aan de regeling. Van de 679 uitgegeven leningen tussen 2013-2023 zijn 207 leningen uitgegeven aan starters buiten Hoorn. Het merendeel, 70% van de leningen, is uitgegeven aan starters die reeds woonachtig in Hoorn waren. Een voorwaarde van de startersregeling is dat er een woning in Hoorn gekocht moet worden.

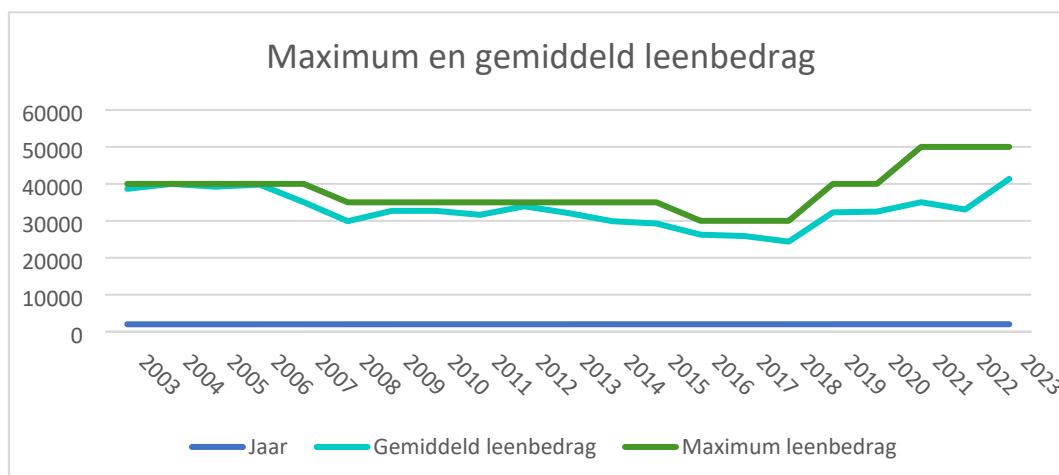


Figuur 4: Woonplaats van de lening nemers voor aankoop van de woning

Leenbedrag

Het maximum vastgestelde leenbedrag is op verschillende momenten gewijzigd. Vanaf de start in 2003 was het maximum leenbedrag € 40.000. Vanaf 2008 werd dit verlaagd naar € 35.000 en in 2016 werd het verder verlaagd naar € 30.000. Met de verlaging konden meer starters geholpen worden. Vanaf 2019 verhoogde het maximale leenbedrag naar € 40.000 en in 2021 naar € 50.000. De verhoging van dit maximum bedrag heeft plaatsgevonden op verzoek van de raad. De belangrijkste reden voor de verhoging was de gestegen koop prijs van woningen. De verwachting was dat zonder een hogere starterslening de koopwoningen onbereikbaar zouden worden.

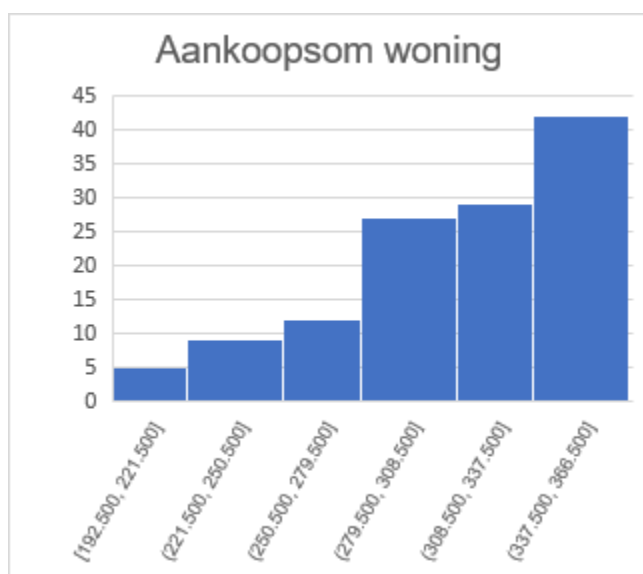
Zoals weergegeven in onderstaande tabel loopt het gemiddelde bedrag wat de starter per jaar leent, mee met het maximum leenbedrag. In 2023 is het gemiddeld leenbedrag € 41.300.



Figuur 5: Gemiddeld leenbedrag van de lening nemers

Aankoopsom

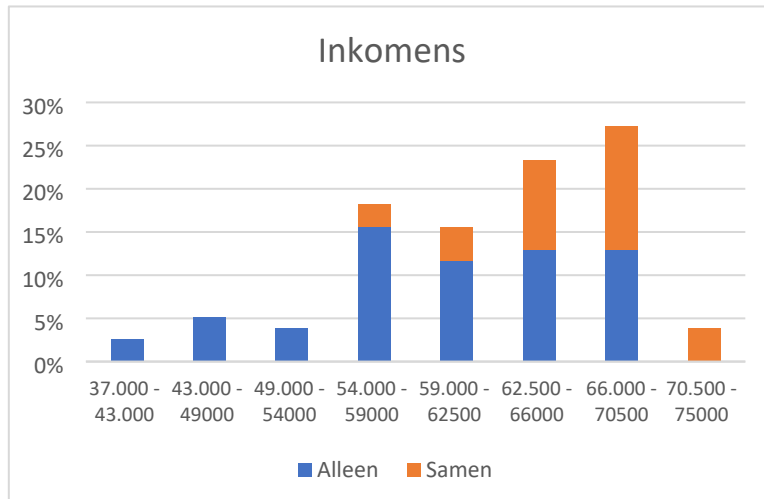
De hoogte van de aankoop som van de woning is door de gemeente niet geregistreerd. Voor deze evaluatie is voor de eerste 80 ingediende aanvragen de koopsom verkregen van SVn. De cijfers hieronder zijn daardoor gebaseerd op een deel van de aanvragen uit 2024. Veel leningen zijn in 2024 aangevraagd voor woningen rond de 350.000-355.000. Dit is de maximale koopsom volgens de huidige voorwaarden. Dit is te verklaren omdat onder de 265.000 bijna geen woningen te koop staan. Starters gebruiken de lening om een reële kans te maken op deze woningen. Hierbij is het is veel gevallen ook noodzakelijk om over te bieden.



Figuur 6: Aankoop sommen in 2024

Inkomens starters

De gemeente heeft geen inzicht in het inkomen van de starters. SVn toets de inkomens bij het verstrekken van de lening. Inkomensgegevens van SVn zijn vanwege privacy niet beschikbaar. Vanwege deze evaluatie is met het SVn overeengekomen om een beperkt aantal inkomens te verstrekken. Deze inkomens zijn van aanvragen van 2024. SVn heeft 20 inkomens van starters met een koopsom vanaf € 300.000 beschikbaar gesteld. Dit inkomen geeft door de selectie geen compleet beeld van de starters. Inkomens van starters die een goedkopere woning hebben gekocht zijn niet meegenomen in deze cijfers. Het inkomen van deze personen die een woning boven de € 300.000 hebben gekocht, ligt tussen de € 39.000 en € 65.000 bruto per jaar.



Figuur 7: Inkomens uit 2024 van 20 starters met een koopwoning boven €300.000,-

Doelmatigheid

Hieronder volgt per doelstelling een beschrijving of de starterslening hieraan heeft bijgedragen.

1. Impuls op de woningmarkt

Met de starterslening wil de gemeente aankopen stimuleren. Zowel in 2003 als in 2011/2012 was dit een belangrijke doelstelling. De woningmarkt werd in die jaren gekenmerkt door weinig transacties. Er stonden weinig woningen te koop en stellen starters hun aankoop uit. Er was sprake van een crisis op de woningmarkt. Ook onder de uitgegeven startersleningen is dit terug te zien. Het aantal leningen uitgegeven leningen was laag. Door de starterslening konden deze kopers overtuigd worden om een woning aan te kopen.

2. Doorstroming creëren in de huurmarkt

Met de starterslening wil de gemeente meer huurwoningen vrij krijgen door huurders door te laten stromen naar koopwoningen. In de evaluatie is naar voren gekomen dat tussen 2003 en 2023 317 huurwoningen in Hoorn beschikbaar zijn gekomen. Dit zijn gemiddeld 15 huurwoningen per jaar. De meeste huurwoningen zijn de afgelopen jaren vrij gekomen omdat vooral de laatste paar jaar veel leningen zijn uitgegeven. Om de wachtlijst bij de sociale huur te verlichten is deze doorstroming gewenst.

3. Starters ondersteunen bij het kopen van een woning

Met de starterslening wil de gemeente ook starters ondersteunen bij het kopen van een woning. Met de lening worden starters geholpen. De starters gebruiken de lening om in aanmerking te komen voor een koopwoning of om een woning met meer kwaliteit te kopen. Het ondersteunen van de starter is goed gelukt omdat de regeling populair is en er veel gebruik van wordt gemaakt.

4. Vergrijzing tegengaan

Vanaf 2019 zet de gemeente in op het aantrekken en vasthouden van jongeren en jonge gezinnen om de vergrijzing tegen te gaan. De mogelijkheden van de starterslening zijn vanaf dat moment maximaal ingezet. Doelstelling was zoveel mogelijk starters aan Hoorn te binden. De gemiddelde leeftijd van de aanvragers is 28 jaar. Er is hiermee een jonge doelgroep aan de stad gevonden. De gemeente heeft vanaf 2019 een zeer ruime regeling waarbij zoveel mogelijk starters werden geholpen. Uit de evaluatie is terug te zien dat de regeling vanaf die periode steeds meer wordt gebruikt. Het aantal aanvragen is jaarlijks gegroeid. Steeds meer starters maakte gebruik van de regeling. Oorzaken hiervan is de ruime regeling en het budget die door de raad is vrijgegeven. Hierdoor is de jonge doelgroep die aan de stad is gebonden ook groter geworden.

Conclusie

De starterslening is in Hoorn al jaren populair. De regeling is goed bekend onder de hypotheekverstrekkers en makelaars. Starters weten de regeling daarom goed te vinden en wordt er veel gebruikt van gemaakt. Met name vanaf 2020 is het aantal uitgegeven leningen exponentieel gegroeid. De lening heeft hierdoor veel bijgedragen aan de doelstellingen. Veel starters zijn geholpen door de gemeente.

Financiering van de starterslening

De financiering van de starterslening kent meerdere componenten. Het proces begint met de gemeentelijke begroting, waarin budgetten door de raad worden vrijgemaakt en gestort op een rekening bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Vanuit deze rekening worden leningen verstrekt aan starters. Rente en aflossingen op de leningen komen terug op de SVn-rekening en worden, na aftrek van de beheerskosten, hergebruikt om nieuwe leningen te verstrekken. Tegelijkertijd leent de gemeente geld om de benodigde budgetten voor de SVn-rekening te dekken, wat leidt tot rentelasten.

Historie financiering

In de periode 2003-2023 bedroeg het jaarlijkse verschil tussen de rentebaten en beheerskosten op SVn-leningen gemiddeld €55.000 positief, met een piek in de jaren van hoge rente tussen 2011 en 2018. Tegelijkertijd genereerden de gemeentelijke rentelasten over dezelfde periode een jaarlijks negatief saldo van gemiddeld €165.000, met een daling in de jaren van lage rente tussen 2018 en 2022.

Vanaf de start in 2003 tot 2019 vormde het beschikbare budget voor startersleningen slechts een klein percentage van de totale gemeentelijke financiering. Dit beperkte aandeel zorgde ervoor dat de financiële impact van het instrument beheersbaar bleef. Bovendien werd het programma in bepaalde perioden ondersteund door Rijksbijdragen, zoals tussen 2007 en 2015, wat de druk op gemeentelijke middelen verder verlichtte.

Vanaf 2020 veranderde de situatie. De gemeenteraad besloot om extra budget beschikbaar te stellen, waardoor het aandeel van de startersleningen in de totale financiering toenam. In een periode van lage rentetarieven leverde dit de gemeente een positief financieel resultaat op, doordat de rente-inkomsten op uitstaande leningen hoger waren dan de rentelasten op de gemeentelijke leningen. Voor meer gedetailleerde cijfers over de historische rentelasten en -baten, zie bijlage 1.

Financiële uitdagingen door stijgende rente

De recente stijging van de rente heeft echter een negatieve impact op het financiële resultaat. Terwijl de rentelasten op gemeentelijke leningen toenemen, blijven de voorwaarden van de starterslening grotendeels ongewijzigd, wat betekent dat de rentebaten niet in dezelfde mate stijgen. Hierdoor gaat het financiële nadeel voor de gemeente aanzienlijk toenemen. De verwachting is dat dit negatieve resultaat in 2025 oploopt tot ruim €400.000. Verwacht wordt dat dit in de komende jaren verder zal oplopen.

Daarnaast laat de werking van de terugverdientijd van startersleningen, zie bijlage 2, zien dat leningen gemiddeld zes jaar nodig hebben om break-even te draaien, terwijl bijna de helft van de leningen voortijdig wordt afgelost. Dit verhoogt de druk op het gemeentelijke resultaat. Zonder beheersmaatregelen zullen de rentelasten de komende jaren verder stijgen, waardoor het negatieve financiële resultaat van de starterslening een groeiend probleem wordt.

Om de regeling financieel beheersbaar te houden, wordt geadviseerd om beheersmaatregelen te overwegen. Dit kan bijvoorbeeld door het aanpassen van de voorwaarden, het beperken van het jaarlijkse budget of de ontvangen gelden (deels) terug te laten vloeien naar de gemeente.

Voorwaarden startersleningen

De starterslening kent een aantal vaste voorwaarden. SVn heeft deze voorwaarden bepaald. De gemeente heeft de vrijheid om bepaalde voorwaarden aan te passen. Het aanpassen van deze voorwaarden zou een beheersmaatregel kunnen zijn. Hieronder volgt een overzicht van keuzemogelijkheden voor de gemeente.

Leeftijd

De gemeente mag een maximale leeftijd instellen. Door het instellen van een maximale leeftijd kunnen starters op de arbeidsmarkt die moeilijk een hypotheek kunnen krijgen deze lening benutten. Oudere koopstarters kunnen er zodoende niet meer van profiteren. Van ouder koopstarters mag verwacht worden dat deze voldoende hebben kunnen sparen om een woning te kunnen aankopen. Oudere koopstarters laten daarentegen vaker een huurwoning achter. De verwachting is dat het aantal vrijgekomen huurwoningen zal dalen bij het instellen van een maximale leeftijdsgrens.

Eigen bewoners

De gemeente mag bepalen of de regeling alleen beschikbaar voor eigen inwoners, uit een bepaalde regio of uit geheel Nederland.

Nieuwbouw vs bestaande bouw

De gemeente mag aangeven of de lening gebruikt kan worden bij nieuwbouw en/of bestaande bouw. Door een keuze te maken kunnen nieuwbouwprojecten of juist bestaande wijken worden gestimuleerd.

Beschikbare budget

De gemeente bepaald welk budget zij beschikbaar wil stellen voor de regeling.

Maximale leenbedrag

De gemeente mag zelf het maximale leenbedrag vaststellen. Dit bedrag mag 20% van de maximale aanschafprijs zijn. Door het maximale leenbedrag aan te passen heeft een deel van de starters minder concurrentie mogelijkheden op de woningmarkt omdat er minder (over)geboden kan worden. Door het maximale leenbedrag aan te passen kunnen meer of minder starters geholpen worden met het beschikbare budget.

Prijs van de woning

Als laatste heeft de gemeente de keuze om de maximale prijs van de woning vast te stellen. De maximale woningwaarde is in de loop der jaren diverse malen aangepast. Hierbij is meebewogen met de marktwaarde van starterswoningen.

Scenario's vanaf 2025

Bij de afweging over de toekomst van de starterslening staan beleidsmatige en financiële overwegingen centraal. Het instrument is effectief gebleken in het ondersteunen van starters bij de aankoop van een woning, maar de stijgende kosten vereisen een herziening van de aanpak. Hieronder worden vier scenario's gepresenteerd, met een analyse van de effecten.

Let op: Het verschil tussen de rentebaten en de beheerskosten is moeilijk te bepalen. Dit resultaat is over de periode 2003-2023 circa 55.000 euro per jaar positief geweest. Dit bedrag is sterk afhankelijk van de hoeveelheid vervroegde aflossingen. Als er meer en sneller vervroegd afgelost wordt is heeft dit een negatief effect op het resultaat en visa versa. Voor de berekeningen in de scenario's hieronder nemen we dit deel dus ook niet mee in de berekeningen. Er wordt alleen een inschatting gedaan van de toekomstige rentelasten.

Scenario's

Zoals aangegeven wordt geadviseerd beheersmaatregelen te nemen. Door aanpassing van de voorwaarden kunnen minder leningen worden uitgegeven. Om een afweging te maken zijn vier scenario's uitgewerkt en dient het ongewijzigde scenario ter vergelijking:

Scenario 1: Ongewijzigd beleid

Scenario 2: Beperking van het budget

Scenario 3: Geen aanvullend budget

Scenario 4: Beëindigen van de regeling en aflossing van de vordering op het SVn

Alle scenario's hebben financiële gevolgen en vragen uiteindelijk een integrale afweging gezien de huidige financiële situatie van Hoorn.

Scenario 1: Ongewijzigd beleid

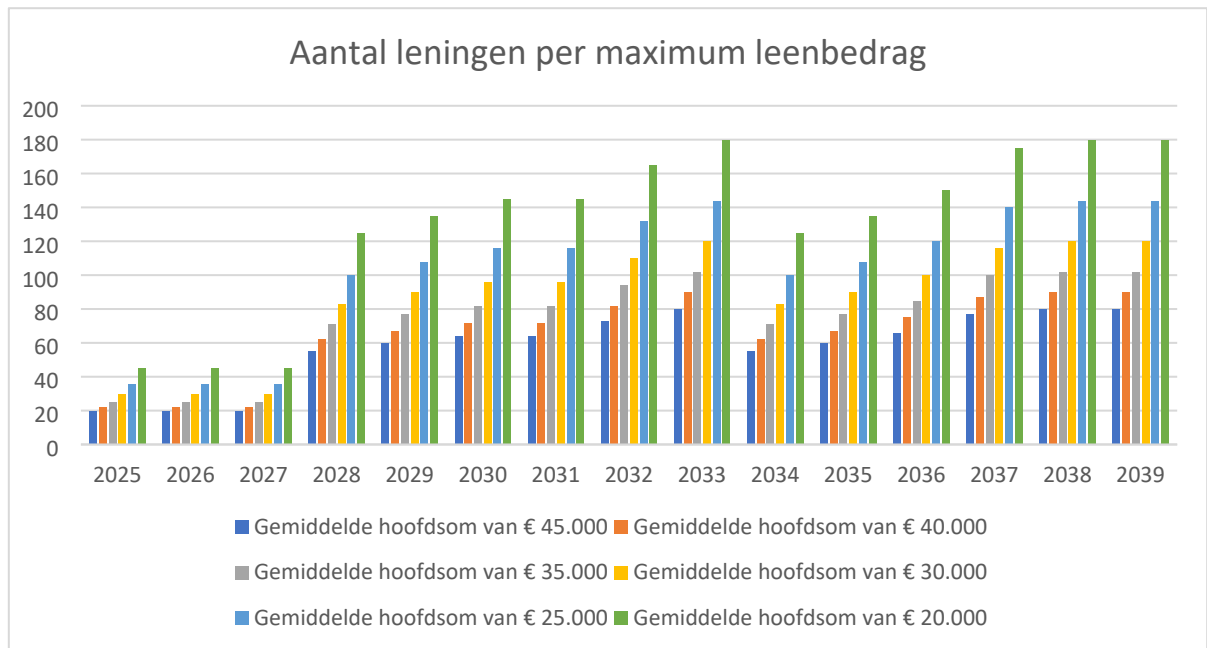
Bij dit scenario blijven zowel de voorwaarden als het jaarlijkse budget ongewijzigd. Dit zou leiden tot een verdere toename van het aantal verstrekte leningen, maar ook tot hogere rentelasten voor de gemeente. Er kunnen in 2025 minimaal 150 leningen worden verstrekt. Vanaf 2025 wordt een jaarlijkse budgetverhoging van €6,75 miljoen voorzien, met rentelasten die oplopen tot meer dan €1 miljoen per jaar in 2027 en tot boven de €3 miljoen per jaar in 2039. Dit scenario biedt de meeste ondersteuning aan starters, maar is financieel het minst duurzaam.

Scenario 2: Beperking van het budget

In dit scenario wordt het jaarlijkse budget begrensd tot €3 miljoen aan bijstorting in het fonds. Dit betekent dat minder leningen kunnen worden verstrekt en dat de positie van starters op de woningmarkt enigszins verslechtert. Tegelijkertijd blijven de rentelasten voor de gemeente lager dan in scenario 1. De rentelasten zullen oplopen tot meer dan €1 miljoen per jaar in 2027 en tot boven de €2,5 miljoen per jaar in 2039. Naar verwachting zullen circa 100 leningen per jaar worden verstrekt.

Scenario 3: Geen aanvullend budget

Hierbij worden nieuwe leningen uitsluitend gefinancierd uit aflossingen op bestaande leningen. Dit beperkt het aantal nieuwe leningen aanzienlijk, afhankelijk van het beschikbare revolverende fonds. De rentelasten blijven bestaan en zullen naar verwachting oplopen tot €600.000,-. Het aantal verstrekte leningen zal variëren tussen 22 en 43 in 2025, afhankelijk van de hoogte van het maximale leenbedrag. Indien het maximale leenbedrag te laag wordt zal de lening voor de starter geen toegevoegde waarde meer hebben bij het kopen van de woning. Vanaf 2028 kan het aantal toenemen doordat er verwacht wordt dat op dat moment meer leningen worden afgelost, zie onderstaand figuur.



Figuur 8: Aantal uit te geven leningen per maximum leenbedrag

Scenario 4 Beëindigen regeling en afbouwen vordering

Bij dit scenario worden geen nieuwe leningen meer verstrekt. Aflossingen en rentebaten vloeien terug naar de gemeente, waarmee de totale vordering wordt afgebouwd. Het geld dat terugvloeit kan worden gebruikt om de schulden mee af te lossen. Hoewel dit scenario de meeste beleidsmatige impact heeft, biedt het wel de grootste verlichting van de gemeentelijke financiële lasten. Rentelasten nemen in de loop der tijd af tot nul.

Vergelijking scenario's

Om de scenario's te vergelijken is 2025 als voorbeeld genomen. In onderstaande tabel worden de uitkomsten per scenario voor het jaar 2025 weergegeven.

Als naar de financiële impact voor de gemeente per jaar gekeken wordt, dan heeft scenario 4 de minste rentelasten voor de gemeente. Jaarlijks heeft de gemeente te maken met rentelasten die oplopen tot € 600.000 om daarna fors af te nemen omdat er geen nieuwe leningen worden verstrekt. Scenario 3 heeft jaarlijks voor de gemeente een effect op de rentelasten die oplopen tot € 600.000 en daarna niet zo hard fluctueert als scenario 1 en 2. Het maximaal uit te geven leningen is echter ook aanzienlijk minder. In de eerste drie jaar ongeveer maximaal 30 leningen per jaar bij een gemiddeld leenbedrag van € 30.000. Naar verwachting zal na twee maanden geen nieuwe leningen meer uitgegeven kunnen worden. Scenario 2 is vervolgens het scenario waar de rentelasten nog meer zullen toenemen. Ook bij scenario 2 is minder budget beschikbaar dan de afgelopen jaren. Hierdoor is bij scenario 2 een grote kans dat halverwege 2025 geen startersleningen meer uitgegeven kunnen worden, omdat het budget dan op is. Als laatste heeft scenario 1 de meeste rentelasten. Hiermee kunnen naar verwachting alle aanvragen in 2025 onder de huidige voorwaarden worden afgehandeld.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
(extra) storting in het fonds per jaar	€ 6,75 miljoen	€ 3 miljoen	Geen nieuwe inleg	Niet van toepassing
Aantal uitgegeven leningen	150	100	22-43	0
Aantal verwachte vrijgekomen huurwoningen	59	33	9-18	0
Aantal jongeren uit huis	91	52	13-26	0
Rentelasten	---	--	-	+

Bijlage 1 Historie rentebaten en -lasten

Beschikbaar gesteld budget

De gemeenteraad stelt het budget vast van de startersleningen, zie tabel hieronder. Bij de start in 2003 heeft de gemeente Hoorn ruim een miljoen euro beschikbaar gesteld. Het budget is op diverse momenten opgegaan. Tot 2015 was er ieder jaar een maximaal budget beschikbaar. Als dit budget op was, werd dat jaar geen startersleningen meer verstrekt. Vanaf 2015 wijzigde de voorwaarde en werd de starterslening een open einde regeling. Dit houdt in dat zodra het geld op was, er vanaf dat moment, na instemming door de raad, werd bijgestort.

Het ministerie heeft van 2007 tot en met 2010 en van 2013 tot en met 2015 de starterslening gestimuleerd. De rijksbijdrage van € 3.000.000 zorgde voor een verdubbeling van het gemeentelijke budget voor startersleningen. Reden voor het Rijk om financieel bij te dragen waren de problemen op de woningmarkt. In 2015 is het ministerie gestopt met de rijksbijdrage en financiert de gemeente de starterslening geheel zelf.

Van 2015 tot en met 2019 is geen budget bijgestort. Er was steeds voldoende terugbetaald, om zonder aanvullend budget vanuit de gemeentebegroting opnieuw startersleningen uit te geven. Door de toenemende populariteit is vanaf 2020 jaarlijks het budget aangevuld. De gemeente heeft totaal € 23 miljoen budget beschikbaar gesteld en de overheidsbijdrage was tussen 2007 en 2015 € 3 miljoen.

Bedragen uitgegeven startersleningen

In totaal is er voor bijna € 33 miljoen aan leningen uitgegeven, zie onderstaande tabel. Dit bedrag is € 10 miljoen hoger dan het beschikbaar gesteld budget. De reden hiervoor is dat aflossingen en rente weer terugkomen in het stimuleringsfonds starterslening en opnieuw uitgegeven zijn. Van de € 33 miljoen uitgegeven leningen zijn 901 koopstarters geholpen bij het kopen van een woning.

Beheerskosten bij SVn

De gemeente betaalt beheerskosten aan de SVn voor haar werkzaamheden. De beheerskosten bestaan uit een variabel deel en vast deel. Het variabele deel bestaat uit een percentage van 0,59% op jaarbasis berekend over de uitstaande bedragen. Het vaste deel bedraagt €3.750,-.

Resultaat bij SVn

De eerste drie jaar is een negatief resultaat, omdat na het derde jaar rente wordt ontvangen op de startersleningen. Daarna ontstaat een positief resultaat omdat rente wordt ontvangen. Deze rente is opnieuw ingezet om leningen uit te geven. De rentebaten op de SVn-rekening waren:

- **Gemiddeld jaarlijks positief resultaat:** €55.000
- **Hoogste resultaat (2010-2018):** €100.000
- **Laagste resultaat (2003-2006):** €5.000

De negatieve uitschieter in 2013 in onderstaande grafiek heeft te maken met de afboeking van oninbare startersleningen. Het komt niet vaak voor dat een vordering oninbaar blijkt, maar als het voorkomt is dit een groot bedrag. In 2013 gaat het om ongeveer € 47.000 en in 2019 om ongeveer € 26.000.

Resultaat bij de gemeente

De gemeente doet aan totaal financiering, waarbij de volledige schuld periodiek (her)gefinancierd wordt. Voor het geleende geld betaalt de gemeente rente. De rente wordt centraal verantwoord op het taakveld treasury, de gemeentelijke rentelasten worden gedekt vanuit de algemene dienst. De rentelasten horend bij de startersleningen worden niet apart inzichtelijk gemaakt in de begroting. De gemeentelijke rentelasten voor het aandeel starterslening binnen de totaal financiering worden geschat op:

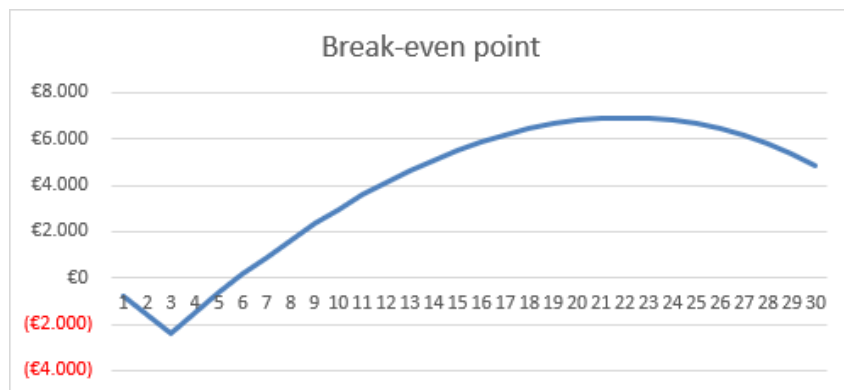
- **Gemiddeld jaarlijks negatief resultaat:** €165.000
- **Hoogste rentelasten (2007-2015):** €250.000
- **Laagste rentelasten (2018-2022):** €120.000

Vanaf de start in 2003 tot 2019 vormde het beschikbare budget voor startersleningen slechts een klein percentage van de totale gemeentelijke financiering. Dit beperkte aandeel zorgde ervoor dat de financiële impact van het instrument beheersbaar bleef.

In de periode 2018-2022 was de rente historisch laag. In deze periode is zijn er veel financieringen aangetrokken waardoor het renteomslagpercentage jaren lang erg laag is geweest. Vanaf 2023 stijgt deze rente. Vanaf 2023 is daarom een groei te zien in het negatieve resultaat van de gemeente. De verwachting is dat het renteomslagpercentage geleidelijk stijgt van 0,4% in 2023 naar 2,65% in 2027.

Bijlage 2 - Werking terugverdientijd startersleningen

Stel de gemeente Hoorn heeft in het verleden nooit startersleningen uitgegeven en besluit om in 2025 te beginnen met het uitgeven van startersleningen. Als in 2025 een lening wordt uitgegeven met een hoofdsom van € 45.000 waar tussentijds niet op afgelost wordt en de rentevrije periode drie jaar is, duurt het ongeveer zes jaar voordat de lening wordt terugverdiend. Daarna wordt een aantal jaar winst behaald die steeds kleiner wordt, tot het moment dat weer verlies wordt gemaakt: dit is ongeveer de laatste acht jaar van de looptijd. De ideale situatie, zoals hiervoor beschreven, wordt weergegeven in onderstaande tabel.



Figuur 12: Gemiddelde terugverdien tijd

Iedere starterslening moet in ieder geval zes jaar uitstaan om terugverdiend te worden. Gemiddeld is 13% van alle leningen vroegtijdig volledig afgelost na drie jaar, 47% na zes jaar en 77% na negen jaar. Voor 13% van de uitgegeven leningen zijn zodoende alleen kosten gemaakt. Voor 34% zijn opbrengsten ontvangen, maar niet genoeg om tot een break-even point te komen. Bijna de helft van de leningen wordt volledig afgelost, voordat het break-even point wordt bereikt. Daarnaast zijn er leningen die niet door een hertoetsing komen. Na drie jaar is dat 8%, na zes jaar 5%, na negen jaar 2% en na twaalf jaar 1%.

De resterende startersleningen moeten dit verlies terugverdienen. Naast vroegtijdige volledige aflossingen, wordt ook vroegtijdig deels afgelost. Er bestaat geen mogelijkheid om de externe financiering af te lossen, omdat het geld binnen het SVn fonds blijft om nieuwe leningen uit te geven. Om deze reden zullen de rentelasten niet gaan dalen en wordt het break-even point niet bereikt.

Bijlage 3 - Regels omliggende gemeenten

Om starters in de regio Westfriesland een gelijke kans te geven, kan het interessant zijn aan te sluiten bij de eisen van de omliggende gemeenten. Van de zes omliggende gemeenten is daarom in beeld gebracht welke voorwaarden zij hanteren. Geconstateerd is dat vier gemeenten een wooneis hebben. Hier moet de starter tenminste wonend zijn in de gemeente zelf. Verder liggen de gemiddeld leenbedragen tussen de € 30.000 en € 35.000. Daarnaast is er minder budget beschikbaar, waardoor het aantal uitgegeven leningen een stuk lager is dan in de gemeente Hoorn.

Hoorn

- Prijsgrens is € 355.000 (bij het meefinancieren van energiebesparende maatregelen mag de kostengrens maximaal € 376.300 zijn)
- Wooneis: geen voorwaarden
- Gemiddeld leenbedrag: € 42.500
- Gemiddeld 120-130 leningen per jaar

Stede Broec:

- Prijsgrens is 85% van NHG (2024: € 369.750)
- Wooneis: vijftien jaren voorafgaand aan het moment van aanvraag tenminste acht jaren in de gemeente Stede Broec als inwoner waren ingeschreven en die voor de eerste maal een woning kopen of verkrijgen.
- Gemiddelde leenbedrag ligt tussen de 30k en 35k.
- Geen budget meer beschikbaar, alleen revolverend.

Enkhuizen:

- Prijsgrens is 100% van NHG (2024: € 435.000)
- Wooneis: Nu wonend in, of voorheen minimaal één jaar aaneengesloten, in de gemeente Enkhuizen gewoond.
- Gemiddelde leenbedrag ligt tussen de 30k en 35k.
- Gemiddeld zes leningen per jaar

Drechterland:

- Prijsgrens is 85% van NHG (2024: € 369.750)
- Wooneis: Nu wonend in, of voorheen minimaal één jaar aaneengesloten, in de gemeente Enkhuizen gewoond.
- Gemiddelde leenbedrag ligt tussen de 30k en 35k met uitschieters naar beneden (15k).
- Gemiddeld vijf leningen per jaar

Koggenland:

- Prijsgrens is 80% van NHG (2024: € 348.000)
- Wooneis: geen voorwaarden
- Gemiddeld leenbedrag 39k
- 37 leningen in 2023

Opmeer:

- Prijsgrens is € 435.000
- Wooneis: geen voorwaarden (wel gehad)
- Gemiddeld leenbedrag het max van 40k
- 2023 negen leningen en nu halverwege 2024 vijftien (nieuwbouw opgeleverd)

Medemblik:

- Prijsgrens is € 355.000 (bij het meefinancieren van energiebesparende maatregelen mag de kostengrens maximaal € 376.300 zijn)
- Wooneis: wonend in Medemblik, of min één jaar in de gemeente Medemblik gewoond of werkend bij een werkgever gevestigd in de gemeente Medemblik.
- Gemiddeld leenbedrag 33k
- 28 leningen in 2023

Gemeente Hoorn

Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl