

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2144900
Steller: B. Haubrich
Datum commissie: 2 juli 2024
Datum raadsvergadering: 9 juli 2024

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: M. van der Ven
E-mail: b.haubrich@hoorn.nl

Onderwerp

Budget Starterslening

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	
2	
3	
4	
5	

De raad besluit

1. een aanvullend budget beschikbaar te stellen van maximaal €3 miljoen zoals bedoeld in artikel 3, lid 1 van de verordening Starterslening 2023;
2. de beheerskosten van maximaal €15.000,- per jaar in 2024 te dekken uit de extra opbrengst van de rente van de te verstrekken startersleningen en dit mee te nemen in de reguliere bijstelling van de budgetten bij cyclusdocumenten;
3. het (tijdelijke) effect op de rentelasten mee te nemen in de reguliere bijstelling van de rente in de cyclusdocumenten.

Samenvatting

De starterslening is een belangrijk instrument om mensen met een laag inkomen te helpen aan een koopwoning. Zeker in een tijd van stijgende hypotheekrente is de starterslening van grote betekenis.

De beschikbare middelen voor startersleningen zijn bijna op. Het aantal aanvragen in 2023 is wederom toegenomen. In 2024 zijn eenzelfde aantal aanvragen als in 2023. Door de stijging in 2023 is onvoldoende afgelost om geheel 2024 weer startersleningen uit te geven. Het college stelt voor om een aanvullend budget van €3 miljoen beschikbaar te stellen.

Per lening kan maximaal €50.000,- worden toegekend. Omdat een gemiddelde lening ruim €40.000,- is, kunnen ongeveer 75 extra startersleningen verstrekt worden met het nieuwe budget. Hiermee is het budget naar verwachting toereikend tot eind 2024.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

De gemeente zet startersleningen in om starters op de woningmarkt te ondersteunen bij het kopen van een eerste woning. Het budget voor die startersleningen is bijna op.

Belang

Het instrument startersleningen werkt goed en is in trek. Zonder aanvullend budget is het niet meer mogelijk de starterslening in te zetten en wordt het voor starters lastiger om een woning te kopen.

Centrale vraag

Hoe wil de raad starters in 2024 ondersteunen bij het kopen van hun eerste woning?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het helpen van starters bij de eerste aankoop van een woning.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

De starterslening draagt niet direct bij aan het bereiken van de duurzaamheidsambitie.

4. Kaders

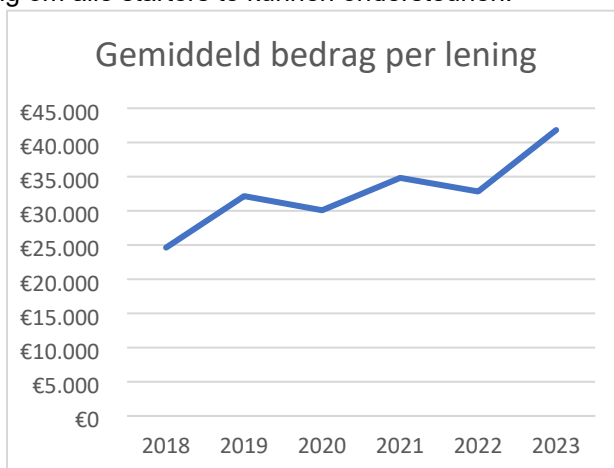
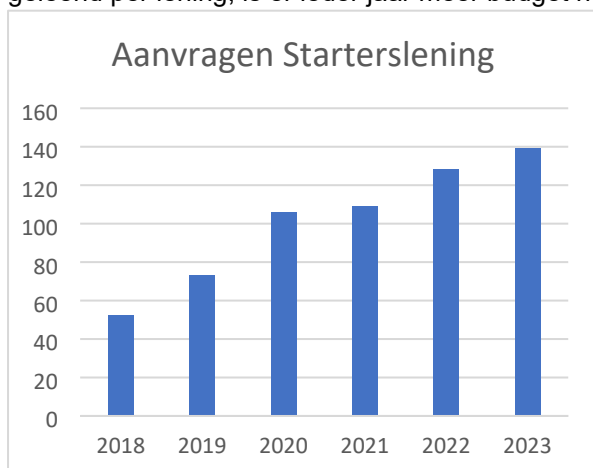
Verordening Starterslening 2023 – 13 april 2023 vastgesteld door de gemeenteraad Hoorn

De verordening met de huidige geldende regels. Op basis van deze regels kan de gemeente een beschikking afgeven voor de lening. Aanvragen kunnen gedaan worden door in Nederland verblijfsgerechtigde personen voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Hoorn met een maximale koop of aanneemsom van €355.000,-. De maximale hoogte van de Starterslening is vastgesteld op €50.000,-.

5. Argumenten

De starterslening is in 2003 ingesteld om drie redenen. Ten eerste door het op slot zitten van de woningmarkt. Ten tweede door een stagnerende doorstroming in de huurwoningen. Als laatste door de hogere eisen voor starters om een woning te kopen. De starterslening is in Hoorn al jaren populair. De regeling is goed bekend onder de gebruikers en wordt goed gebruikt. De voorwaarden zijn door de jaren heen regelmatig aangescherpt.

Op dit moment kan voor woningen tot €355.000,- een maximale starterslening worden verkregen van €50.000,-. Het aantal verstrekte leningen is vanaf 2019 verdubbeld, zie onderstaand figuur. Ook het gemiddelde bedrag per lening is gestegen. Gemiddeld worden leningen verstrekt van ruim €40.000,- in 2023, zie onderstaande figuur. Doordat er meer leningen worden verstrekt en gemiddeld meer wordt geleend per lening, is er ieder jaar meer budget nodig om alle starters te kunnen ondersteunen.



Door toenemende populariteit is vanaf 2020 jaarlijks het budget aangevuld. Ook de aanvullende budgetten zijn snel uitgegeven. Starters hebben het door de stijgende huizenprijzen en hypotheekrente moeilijk op de woningmarkt. Het is belangrijk om ze te blijven ondersteunen. Voorgesteld wordt een aanvullend budget van € 3 miljoen beschikbaar te stellen.

Een extra budget van € 3 miljoen is gebaseerd op het verwachte aantal aanvragen. Voor geheel 2024 worden hetzelfde aantal beschikkingen verwacht als in 2023. Tot half april 2024 zijn 38 startersleningen verstrekt. Met € 3 miljoen kunnen, afhankelijk van het bedrag per aanvraag, 75 extra leningen worden verstrekt. Hiermee kunnen naar verwachting tot eind 2024 leningen worden verstrekt.

Risico gemeente

Het financiële risico voor de gemeente is laag, omdat het fonds revolverend is. Een revolverend fonds is een fonds waarmee leningen worden verstrekt. De financieringen hebben een zogenaamde revolverende werking. Dit betekent dat beschikbare gestelde gelden steeds opnieuw ingezet worden voor de doelgroep. De door de gemeente ontvangen rente en aflossing wordt steeds opnieuw gebruikt voor het verstrekken van nieuwe startersleningen. Veel gemeenten passen deze bewezen manier van duurzaam financieren bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) toe.

Daarnaast wordt de starterslening verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en wordt na de einddatum of bij tussentijdse verkoop afgelost. Na afloop van het derde, zesde, tiende en vijftiende jaar kan een hertoetsing worden aangevraagd. Als na afloop van het vierde hertoetsmoment blijkt dat iemand nog steeds niet kan betalen, blijft het maandbedrag geldig voor de resterende looptijd. De lening moet aan het einde van de looptijd (na 30 jaar) zijn afgelost.

Beheerskosten

De gemeente betaalt beheerskosten aan de SVn voor haar werkzaamheden. Na het uitgeven van de € 3 miljoen rekent de SVn hiervoor €15.000,-. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de gemeenterekening bij de SVn en komt daardoor niet terug op de begroting van de gemeente.

Rentelasten

Om de €3 miljoen te financieren wordt extra geleend bij de BNG Bank (schuld). Aangezien de gemeente de middelen terugontvangt door rente en aflossingen staat hier een vordering tegenover. De huidige rente voor het aantrekken van geld (langlopende lening gemiddeld 3.5% voor een langlopende lening en kortlopende lening gemiddeld 4%) ligt onder het rentetarief van de Starterslening (starterlening 4,20%). Daarom zal er op dit moment een positief resultaat ontstaan.

Wel moet rekening worden gehouden met de extra financieringslasten (rente). De eerste drie jaar wordt er namelijk nog geen rente ontvangen over de verstrekte leningen, terwijl de gemeente zelf wel rente moet betalen over de aangetrokken middelen. De gemeente krijgt de eerste drie jaar geen rente omdat dit het voordeel van de starterslening is. De starter gaat vanaf jaar vier rente betalen. Voorgesteld wordt het (tijdelijke) effect op de rentelasten mee te nemen in de bijstelling van de rente in de cyclusedocumenten.

Voorstel is via de Najaarsbijstelling 2024 de begroting aan te passen. Eventuele structurele gevolgen kunnen dan in de begroting 2025 worden verwerkt via de Kadernota 2025.

Alternatief budget

De gemeenteraad kan ervoor kiezen geen aanvullend budget beschikbaar te stellen. In juni 2024 is naar verwachting het totale beschikbare budget uitgegeven. De gemeente kan wachten totdat het budget aangevuld is door rente en aflossing van al uitgegeven startersleningen. Per maand komt ongeveer €80.000 terug op de gemeenterekening bij Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVn) vanwege afbetalingen.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

De vraag naar de starterslening is hoog. Het succes van de leningen geeft aan dat het voorziet in een behoefte. De startersleningen worden door Hoorn al vanaf 2003 verstrekt. De gemeente neemt hier een voortrekkersrol in en geeft aan dat zij haar ambitie voor het realiseren van een aantrekkelijke woonstad serieus neemt.

7. Financiële consequenties

Dit voorstel heeft effect op het begrotingsresultaat. Het effect is lastig te bepalen, maar is op dit moment positief. De beheerskosten bestaan uit een variabel deel en vast deel. Het variabele deel bestaat uit een percentage van 0,5% op jaarbasis berekend over de uitstaande bedragen. Voor het extra beschikbare budget van € 3 miljoen betreft dit €15.000,-. Het vaste deel betreft €3.750,-; het extra inzetten van budget heeft geen impact op dit bedrag. Hiermee is reeds rekening mee gehouden.

De aflossing op de startersleningen vloeit bij het stoppen met de starterlening als instrument terug naar de gemeente. De rente en aflossingen starten na drie jaar dus de eerste drie jaar zal de gemeente nog geen inkomsten krijgen. De rente is gekoppeld aan het NHG-rentetarief.

Om de aflossingsvrije periode te overbruggen en het extra budget te financieren moet geld worden aangetrokken. De huidige rente voor het aantrekken van geld (langlopende lening gemiddeld 3.5% voor een langlopende lening en kortlopende lening gemiddeld 4%) ligt onder het NHG-rentetarief. Daarom zal er op dit moment een positief resultaat ontstaan. Vanuit dit positieve resultaat kunnen de beheerskosten worden voldaan. De rente is aan verandering onderhevig, hierdoor is het niet mogelijk te berekenen wat het resultaat de komende jaren gaat zijn. Bij de najaarsbijstelling van elk jaar wordt de raming aangepast, als dat nodig is.

8. Communicatie

Bij een positief besluit wordt het aangevulde budget via de website en een persbericht gecommuniceerd.

9. Realisatie

Na het raadsbesluit wordt het aanvullende budget overgemaakt naar SVn.

Vanwege de financiële positie van de gemeente zal in het derde kwartaal van 2024 nader onderzoek worden gedaan naar de totale kosten en baten van de Starterleningen sinds 2003. Hieruit volgt een advies hoe de gemeente om kan gaan met de Startersleningen vanaf 2025. Het resultaat hiervan wordt voorgelegd aan de raad voor besluitvorming.

Hoorn,

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris,

de burgemeester