

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2162853
Steller: B. Haubrich
Datum commissie:
Datum raadsvergadering

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

Onderwerp

Startersleningen 2025

Agendering

Ter meningsvormende bespreking in de Algemene Raadscommissie

Bijlagen

1	Startersleningen Hoorn Evaluatie 2003-2023
2	
3	
4	
5	

Vragen van het college aan de raadscommissie voor de meningsvormende bespreking zijn:

- Onderschrijft de raadscommissie dat de doelstellingen van de starterslening voldoende zijn behaald?
- Met welk voorkeursscenario wil de raadscommissie verder met de starterslening? En indien de commissie nieuwe leningen wil verstrekken, op welke wijze wil de raadscommissie de kosten dekken?
- Aan welke knoppen wil de raadscommissie draaien om de lening zo effectief mogelijk in te zetten?
 - Leeftijd
 - Eigen bewoners
 - Nieuwbouw vs bestaande bouw
 - Maximale leenbedrag
 - Prijs van de woning

Samenvatting

De Starterslening is een lening om starters te ondersteunen om hun eerste woning te kopen. De gemeente biedt de lening sinds 2003 aan. In 2024 heeft een evaluatie plaatsgevonden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de starterslening in Hoorn al jaren populair is. 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.

Vanwege de grote populariteit van de lening en de gestegen marktrente is het nodig om beheersmaatregelen te nemen op het instrument. Zonder maatregelen lopen de rentelasten voor de gemeente op. In afwachting op deze evaluatie worden sinds december 2024 tijdelijk geen leningen uitgegeven.

Met dit voorstel wordt aan de gemeenteraad gevraagd welke beheersmaatregelen zij willen nemen. Indien de gemeenteraad nieuw budget beschikbaar wil stellen vraagt het college ook naar hoe de raad de extra kosten wil dekken. Het college ziet op dit moment hiervoor nog geen mogelijkheden. Ook wordt

aan de raad gevraagd aan welke knoppen zij willen draaien om ondanks het beperkte budget zoveel mogelijk starters te helpen. Mogelijkheden om aan te passen zijn de prijs van de woning, het maximale leenbedrag, de locatie waar de woning staat of waar de koper vandaan komt.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Vanwege de grote populariteit van de lening en de gestegen marktrente is het nodig om beheersmaatregelen te nemen op het instrument starterslening. Het is aan de raad om hierover een keuze te maken.

Belang

Het instrument startersleningen werkt goed en is in trek. Zonder beheersmaatregelen lopen de rentelasten voor de gemeente op. Het is van belang dat de gemeente een keuze maakt tussen de verwachte opbrengsten en lasten.

Centrale vraag

Hoe wil de raad starters in 2025 ondersteunen bij het kopen van hun eerste woning?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de starterslening worden starters geholpen 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,-. De raad is beslissingsbevoegd om aanvullend budget beschikbaar te stellen voor de lening.

5. Argumenten

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. In de evaluatie startersleningen 2003-2023 zijn de resultaten te lezen.

- *Vraag 1: Onderschrijft de raadscommissie dat de doelstellingen van de starterslening voldoende zijn behaald?*

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. Per doelgroep volgt hieronder een korte omschrijving welke bijdrage de starterslening hieraan heeft gegeven.

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.

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.

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 duurdere 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.

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.

In het rapport wordt geconcludeerd dat de lening veel heeft bijgedragen aan de gemeentelijke doelstellingen. Veel starters zijn geholpen door de gemeente. Aan de raadscommissie wordt gevraagd of zij deze mening delen.

- *Vraag 2: Met welk voorkeursscenario wil de raadscommissie verder met de starterslening? En indien de commissie nieuwe leningen wil verstrekken, op welke wijze wil de raadscommissie de kosten dekken?*

In de evaluatie is ook inzicht gegeven in de baten en lasten. Hierin is te zien dat deze vanaf 2023 toenemen door de hoeveelheid geld wat is ingelegd. Met name door de stijging van de rente vanaf 2024 neemt het negatieve financiële resultaat snel toe. Ook de keuze van de starters om vervoegd af te lossen heeft impact. Geadviseerd wordt daarom om beheersmaatregelen te nemen. 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. Hierdoor kan de regeling financieel beheersbaar blijven. In afwachting op deze evaluatie is de lening in december 2024 tijdelijk gepauzeerd.

Door aanpassing van de voorwaarden, kunnen de kosten van de starterslening omlaag. Hiervoor 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 regeling en afbouwen uitstaande schuld

In de evaluatie zijn de scenario's uitgewerkt en omschreven.

Wanneer minder leningen uitgegeven kunnen worden heeft dit effecten op het maatschappelijke resultaat. Onder andere kunnen minder starters een woning kopen. Starters met een bovengemiddeld inkomen zullen zichzelf nog kunnen redden. Starters met een modaal en lager inkomen zullen langer in een huurwoning of thuis bij de ouders blijven wonen.

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. Dit gaat wel in tegen de afspraken uit het coalitieakkoord. Hierin is afgesproken om startersleningen te blijven verstrekken.

Scenario 3 heeft jaarlijks voor de gemeente een negatief 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
Inleg per jaar	€ 6,75 miljoen	€ 3 miljoen	Geen nieuwe inleg	Niet van toepassing
Aantal uitgegeven leningen	150	85	22-43	0
Aantal verwachte vrijgekomen huurwoningen	59	33	9-18	0
Aantal jongeren uit huis	91	52	13-26	0
Rentelasten	---	--	-	+

Gezien de stijgende lange termijn rente en de toenemende financiële druk wordt geadviseerd verder te gaan met scenario 3 of 4. Scenario 3 biedt een balans tussen het ondersteunen van starters en het beheersbaar houden van de gemeentelijke financiën. Het is daarbij belangrijk om aanvullende voorwaarden, zoals een lagere maximale lening of de maximale aankoop prijs, te heroverwegen om de effectiviteit en doelmatigheid van de regeling verder te verhogen. Bij scenario 4 wordt de regeling stopgezet en zullen geen nieuwe leningen meer uitgegeven worden.

Aan de raad wordt gevraagd met welk voorkeursscenario de raad verder wil met de starterslening. Indien de gemeenteraad nieuw budget beschikbaar wil stellen vraagt het college ook naar hoe de raad de extra kosten wil dekken. Het college ziet op dit moment hiervoor nog geen mogelijkheden.

- *Vraag 3: Aan welke knoppen wil de raadscommissie draaien om de lening zo effectief mogelijk in te zetten?*
 - *Leeftijd*
 - *Eigen bewoners*
 - *Nieuwbouw vs bestaande bouw*
 - *Maximale leenbedrag*
 - *Prijs van de woning*

De starterslening kent een aantal vaste voorwaarden. SVn heeft deze voorwaarden bepaald. De gemeente heeft de vrijheid om bepaalde voorwaarden aan te passen. Door de voorwaarden aan te passen kunnen meer starters of een gerichte groep starters geholpen worden binnen een maximaal budget. 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

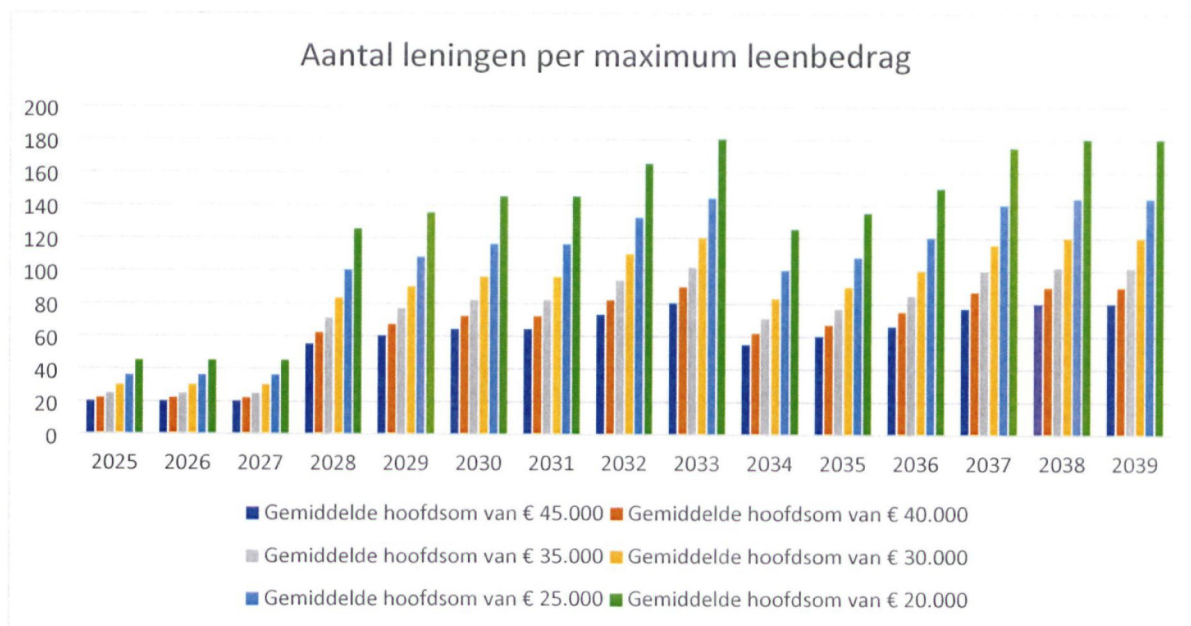
De gemeente mag bepalen of de regeling alleen beschikbaar voor eigen inwoners, uit een bepaalde regio of uit geheel Nederland. Het college adviseert om niet aan deze knop te draaien omdat een van de doelstelling van de gemeente is het aantrekken en vasthouden van jongeren en jonge gezinnen. Met deze regeling worden ook jongeren van buiten naar Hoorn getrokken.

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. Het stimuleren van nieuwbouw draagt bij aan het bouwen van voldoende woningen in Hoorn. Het stimuleren van bestaande bouw kan bijdragen aan het verduurzamen van de bestaande woningen. Een groot deel van kopers van een bestaande woning gaan over tot verbouwing.

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. Indien het maximale leenbedrag te laag wordt zal de lening voor de starter geen toegevoegde waarde meer hebben bij het kopen van de woning. In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel starters geholpen kunnen worden per maximaal leenbedrag bij scenario 3.



Prijs van de woning

Als laatste heeft de gemeente de keuze om de maximale prijs van de woning vast te stellen. Op dit moment, december 2024, staat op funda één woning te koop voor €225.000,-. Daarna beginnen de starterswoningen bij € 250.000. Er staan 14 woningen te koop tussen de prijsklasse €250.000 tot € 300.000. Er staan 21 woningen te koop tussen de prijsklasse €300.000 tot € 350.000. Door de maximale prijs van de woning te verlagen worden alleen starters geholpen die de lening het hardst nodig hebben.

Vanuit het college wordt geadviseerd om alleen aan de knoppen maximaal bedrag per lening en maximale aankoopssom te draaien. Hiermee wordt gestuurd op het ondersteunen van starters die zonder lening niet kunnen kopen. Starters die de lening met name gebruiken om over te bieden worden hiermee niet meer bediend.

Om het budget bij SVn voldoende te laten groeien bij scenario 3 kan het budget opengesteld worden vanaf september 2025. Verwacht wordt dat er op dat moment €900.000,- beschikbaar zal zijn. Indien er minder budget is aangegroeid kan er minder uitgegeven worden. Er kan niet meer uitgegeven worden dan beschikbaar is op de gemeenterekening bij SVn.

Om de budgetten die gebruikt worden voor de starterslening in het vervolg beter in beeld te hebben zal hieraan aandacht worden geschonken bij de cyclusedocumenten. Jaarlijks zal bij de cyclusedocumenten in beeld worden gebracht welk financieel deel van de totaal financiering de starterslening inneemt.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het maatschappelijk draagvlak voor de starterslening is hoog. Het succes van de leningen geeft aan dat het voorziet in een behoefte.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft zelf geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat, omdat het nog in de fase van meningsvormend zit. Het vraagstuk zelf heeft wel financiële gevolgen. Deze zijn per scenario beschreven en oplopend in financiële omvang. In het hierop volgende raadsvoorstel wordt een voorstel voor het verwerken van de financiële gevolgen opgenomen. De gevolgen zullen integraal afgewogen moeten worden bij de kadernota 2025 of de begroting 2026.

8. Communicatie

Het resultaat van deze bespreking wordt gecommuniceerd op de website van de gemeente Hoorn. Ook worden makelaars en tussenpersonen op de hoogte gebracht. Zij worden op de hoogte gesteld van de verwachte voortgang.

9. Realisatie

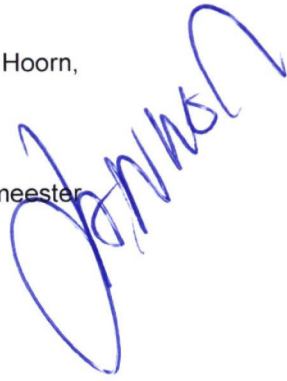
Het college neemt de uitkomst van de meningvormende bespreking in de raadscommissie mee naar het college en formuleert op basis daarvan een raadsvoorstel. Het besluitvormende voorstel wordt op 27 mei besproken in de commissie en op 12 juni in de gemeenteraad.

21 JAN. 2025

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester