Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2022090
Steller: B. Haubrich
E-mail: b.haubrich@hoorn.nl

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: M. van der Ven

Onderwerp
Verordening Starterslening 2023

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	
2	
3	
4	
5	

De raad besluit

1. de Verordening Starterslening 2023 vast te stellen, waardoor de volgende voorwaarden worden aangepast:
    a. de hoogte van de koopsom is maximaal €355.000;
    b. het maximum bedrag van de Starterslening voor alle woningen is €50.000.
2. een aanvullend budget beschikbaar te stellen van maximaal €3 miljoen zoals bedoeld in artikel 3, lid 1 van de verordening Starterslening 2023;
3. de beheerskosten van maximaal €10.000 per jaar in 2023 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;
4. 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.

Het college stelt voor om de Verordening Starterslening aan te passen. Voorgesteld wordt om de koopsom om in aanmerking te komen voor de Starterslening te maximeren op €355.000. Het aantal te koop staande woningen tot €355.000 biedt voldoende keuze mogelijkheid voor starters. Met deze grens helpt gemeente alleen starters die moeite hebben om de woningmarkt binnen te komen. Daarnaast ligt voor om de maximale lening voor alle aanvragers gelijk te trekken naar €50.000. Hiermee worden de mogelijkheden van de lening optimaal benut voor alle aanvragers.

Ook zijn de beschikbare middelen voor startersleningen bijna op. Afgelopen twee jaar zijn per jaar bijna honderd leningen verstrekt. Hierdoor is onvoldoende afgelost om weer opnieuw uit te geven. Het college stelt voor om een aanvullend budget van €3 miljoen beschikbaar te stellen zodat minimaal 60 extra startersleningen verstrekt kunnen worden.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
De gemeente zet startersleningen in om starters op de woningmarkt te ondersteunen bij het kopen van hun eerste woning. Het budget voor die startersleningen is echter bijna op. Daarnaast sluit de maximale koopsom uit de Verordening Starterslening 2021 niet meer aan bij de groep starters die het college wil ondersteunen.

Belang
Het instrument startersleningen werkt goed en is in trek. Zonder aanvullend budget is het niet meer mogelijk de starterslening in te zetten en komt de doorstroming van de woningmarkt tot stilstand. Daarnaast is het van belang dat de voorwaarden goed aansluiten bij het beoogde doel.

Centrale vraag
Hoe wil de raad starters in 2023 ondersteunen bij het kopen van hun eerste woning?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het helpen van starters bij de eerste aankoop van een woning en het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
De starterslening helpt starters bij de aankoop van hun eerste woning en draagt niet direct bij aan het bereiken van de duurzaamheidsambitie.

4. Kaders
Verordening Starterslening 2021
De verordening met de huidige geldende regels. Op basis van deze regels kan de gemeente een beschikking afgeven voor de lening.

5. Argumenten
De starterslening is in 2003 ingesteld vanwege drie redenen. Ten eerste vanwege het op slot zitten van de woningmarkt. Ten tweede vanwege een stagnerende doorstroming in de huurwoningen. Als laatste vanwege 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 gewijzigd. Sinds 2019 kent de gemeente een zeer uitgebreide regeling.

Op dit moment kan voor woningen tot €250.000 een maximale starterslening worden verkregen van €50.000. Voor woningen tussen €250.000 en €405.000 kan een maximale starterslening worden verkregen van €30.000.

Het aantal verstrekte leningen is vanaf 2019 verdubbeld, zie onderstaand figuur. Om meer starters te kunnen helpen wordt voorgesteld om de maximale koopsom te begrenzen.



Hoogte koopsom
De maximale aankoopwaarde is door de koppeling aan de Nationale Hypotheek Garantie grens (NHG-grens) van €355.000 naar €405.000 gegaan in 2023. Deze grens wordt gehanteerd voor aanvragen van de starterslening. Het college is van mening dat deze grens niet aansluit bij de groep starters die de gemeente wil helpen met een starterslening. Door de maximale koopsom vast te zetten op €355.000 ondersteund de gemeente alleen starters die moeite hebben om de woningmarkt binnen te komen. Hiermee sluit de gemeente aan bij de prijsgrens die het Rijk hanteert voor betaalbare koop.

Van belang is dat starters voldoende geholpen worden in zowel de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad. Voor de nieuwbouw wordt gekeken naar een koppeling met de doelgroepenverordening. In de doelgroepenverordening is bepaald waar de grens ligt voor betaalbare koop. In de concept verordening wordt voorgesteld om de grens voor sociale koop hoog op €310.000 vast te leggen. Deze grens is gebaseerd op de mogelijkheid om de woning te realiseren voor de ontwikkelaar en op de mogelijkheid om de woning te financieren door een koper met circa 1,75x modaal inkomen (inkomen van €70.000 per jaar). De gemiddelde starter zal onvoldoende verdienen om een woning van €310.000 zelfstandig te kunnen financieren. Aanbevolen wordt om nieuwbouwwoningen met een koopsom van €310.000 de mogelijkheid te geven van een starterslening. Met het voorstel om de maximale koopsom op €355.000 vast te stellen wordt voldaan aan het advies.

Voor het bepalen van voldoende aanbod in de bestaande bouw wordt gekeken naar het aantal te koop staande woningen tot een vraagprijs, zie onderstaande tabel. Het aantal te koop staande woningen tot €355.000 biedt voldoende keuze mogelijkheid voor starters.

Vraagprijs	Aantal woningen
€200.000	5
€250.000	9
€300.000	34
€355.000	82
€405.000	118

Bron: Funda, 4 jan 2023

Maximale leenbedrag
In de Verordening Starterslening 2021 ligt een knip bij €250.000. Daaronder kan €50.000 worden gekregen. Daarboven maximaal €30.000. Het college stelt voor om deze knip te verwijderen. Het maximum bedrag van de starterslening voor alle woningen wordt €50.000. Hiermee worden de mogelijkheden van de lening optimaal benut voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw.

Aanvullend budget
Afgelopen twee jaar zijn per jaar bijna 100 leningen verstrekt. Door toenemende populariteit is in april 2020, begin 2021 en in april 2022 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. Hiermee kunnen, afhankelijk van het bedrag per aanvraag, minimaal 60 extra leningen worden verstrekt.

Risico gemeente
Het financiële risico voor de gemeente is laag. De financiële middelen worden in een revolverend fonds ondergebracht. Bovendien wordt de starterslening verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en wordt altijd 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
Het beschikbaar stellen van extra budget voor leningen betekent voor de gemeente een balansmutatie en is in de basis budgettair neutraal. Om de €3 miljoen te financieren wordt extra geleend bij bijvoorbeeld 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 ligt onder het rentetarief van de Starterslening. Daarom zal er op dit moment een positief resultaat ontstaan.

Rentelasten
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 cyclusdocumenten.

Voorstel is via de Najaarsbijstelling 2023 de begroting aan te passen. Eventuele structurele gevolgen kunnen dan in de begroting 2024 worden verwerkt via de Kadernota 2024.

Alternatieve afwegingen
In de Verordening Starterslening kan de gemeente ook andere keuzes maken. Keuzemogelijkheid ligt in:
- de maximale koopsom van de woning;
- het maximale leenbedrag per woning;
- het gebied waar de starter vandaan komt (alleen Hoorn of uit Nederland);
- het gebied waar de starter een woning koopt (alle woningen, alleen nieuwbouw, bestaande bouw of een bepaalde wijk).

Hieronder volgt per keuze een korte toelichting. De raad heeft hiermee vrijheid om gerichter te sturen op de doelgroep.

Maximale koopsom
In dit voorstel wordt een nieuwe maximale koopsom voorgesteld. Bij een lagere maximale koopsom worden starters onvoldoende geholpen. Bij een hogere maximale koopsom worden ook mensen geholpen die zelfstandig een woning kunnen kopen.

Maximale leenbedrag
In dit voorstel wordt het maximale leenbedrag voor alle gebruikers van de starterslening gelijk getrokken. Door bijvoorbeeld het maximale leenbedrag te beperken kunnen meer starters geholpen worden met hetzelfde budget.

Gebied waar de starter vandaan komt
Door het gebied waar de starter vandaan komt te beperken kunnen alleen starters uit Hoorn worden geholpen. In de verordening is opgenomen dat aanvragers uit heel Nederland mogen komen. Hiervoor is voor gekozen omdat de gemeente als doelstelling heeft om starters vast te houden en aan te trekken. Zij zijn de arbeidskrachten die de gemeente nodig heeft.

Gebied waar de starter een woning koopt
In de verordening is opgenomen dat alle woningen in Hoorn tot de maximale koopsom in aanmerking komen voor de starterslening. Door bepaalde woningen uit te sluiten worden de mogelijkheden van de lening ingeperkt.

Alternatief budget
De gemeenteraad kan ervoor kiezen geen aanvullend budget beschikbaar te stellen. In maart 2023 is naar verwachting het totale beschikbare budget uitgegeven. De gemeente kan wachten totdat het budget

aangevuld is door afbetalingen van al uitgegeven startersleningen. Per maand komt ongeveer €80.000 terug op de gemeenterekening bij Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVn) vanwege afbetalingen.

6. Maatschappelijk draagvlak

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 resultaat. Het effect is lastig te bepalen maar is op dit moment positief. De aflossing op de startersleningen vloeit terug naar de gemeente. De aflossingen starten na 3 jaar dus de eerste 3 jaar zal de gemeente deze aflossingen moeten voorschieten. Er wordt vanaf het verstrekken van de lening rente betaald door de geldlener. Deze rente is gekoppeld aan het NHG-rentetarief.
Om de aflossingsvrije periode te overbruggen en het extra budget te financieren zal geld moeten worden aangetrokken. De huidige rente voor het aantrekken van geld 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 de regeling via de website, een persbericht en het gemeenteblad gecommuniceerd. Ook de tussenpersonen en makelaars worden op de hoogte gebracht van de Starterslening 2023.

9. Realisatie

Na het raadsbesluit worden de aanvragen beoordeeld aan de hand van de aangepaste regels. Ook wordt het aanvullende budget overgemaakt naar SVn. Daarnaast wordt het aanvraagformulier op de website van de gemeente aangepast aan de nieuwe eisen.

Hoorn, 21 FEB. 2023

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester