Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1942010
Steller: B. Haubrich
E-mail: b.haubrich@hoorn.nl

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

Onderwerp
Startersleningen

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	
2	
3	
4	
5	

De raad besluit

1. een aanvullend budget beschikbaar te stellen van maximaal twee miljoen euro zoals bedoeld in artikel 3, lid 1 van de verordening Starterslening 2021;
2. de beheerskosten van maximaal 10.000 euro per jaar in 2022 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 lager inkomen te helpen aan een koopwoning. Zeker in een tijd van stijgende huizenprijzen is de starterslening van grote betekenis.

De beschikbare middelen voor startersleningen zijn bijna op. Afgelopen twee jaar zijn per jaar bijna honderd leningen verstrekt. Kopers van een eerste woning tot aan de NHG-grens komen in aanmerking voor de starterslening. De maximale starterslening voor woningen tot € 250.000 is € 50.000. Voor woningen tussen € 250.001 en € 355.000 mogen starters maximaal € 30.000 lenen. Het college stelt voor om een aanvullend budget beschikbaar te stellen zodat startersleningen verstrekt kunnen blijven worden.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Het budget beschikbaar bij SVn voor de "Verordening Starterslening 2021" is per april 2022 bijna op. Zonder aanvullend budget is het niet meer mogelijk om starters te ondersteunen bij het kopen van hun eerste woning.

Belang
Een goede doorstroming van de woningmarkt. Door starters met startersleningen te stimuleren om een woning te kopen, wil de gemeente de doorstroming aan de onderkant van woningmarkt op gang brengen.

Centrale vraag
Wat is er nodig om starters in 2022 te kunnen blijven ondersteunen bij het kopen van hun eerste woning?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het helpen van starters bij de eerste aankoop van een woning. 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 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. Kopers van een eerste woning tot aan de NHG-grens komen in aanmerking voor de starterslening. De maximale starterslening voor woningen tot € 250.000 is € 50.000. Voor woningen tussen € 250.001 en € 355.000 mogen starters maximaal € 30.000 lenen.

Coalitieakkoord 2018-2022
Het college heeft in het collegeakkoord aangegeven verder te willen met de starterslening.

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.

Aanvullend budget
Afgelopen twee jaar zijn per jaar bijna 100 leningen verstrekt. Door toenemende populariteit is in april 2020 en begin 2021 het budget aangevuld. Ook de aanvullende budgetten zijn snel uitgegeven. Starters hebben het door de stijgende huizenprijzen moeilijk op de woningmarkt. Het is belangrijk om ze te blijven ondersteunen. Voorgesteld wordt een aanvullend budget van twee miljoen euro beschikbaar te stellen. Hiermee kunnen, afhankelijk van het bedrag per aanvraag, minimaal 40 extra leningen worden verstrekt.

Risico gemeente
Het financiële risico voor de gemeente is laag. De starterslening wordt 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 dient aan het einde van de looptijd (na 30 jaar) te zijn afgelost.

Beheerskosten
Vanaf 2022 geldt een andere berekening van de beheersvergoeding van het SVn. De beheersvergoeding bestaat nu uit een vast bedrag (3.750 euro ex BTW, wordt geïndexeerd) plus 0,5% van de restantschuld van de uitstaande leningen per het einde van het kalenderjaar. De beheersvergoeding is daardoor niet goed te berekenen. Het is immers (nog) niet bekend wat de restantschuld per het einde van het kalenderjaar is, nadat er wordt bijgestort. Daarom wordt voorgesteld de beheersvergoeding in de Najaarsbijstelling 2022 voor 2022 aan te passen en voor de jaren erna via de cyclusdocumenten te regelen.

Rentelasten
De financiële gevolgen zijn nog niet goed te berekenen. Het lijkt er op dat er een voordeel ontstaat, maar het precieze voordeel is nog niet duidelijk omdat de (hypotheek)rente stijgt. Indien de rente van de uitgegeven startersleningen meer stijgt dan de rente van de gemeentelijke schuld ontstaat er meer voordeel. Voorstel is via de Najaarsbijstelling 2022 de begroting aan te passen. Eventuele structurele gevolgen kunnen dan in de begroting 2023 worden verwerkt via de Kadernota 2023.

Alternatief voorstel
De gemeenteraad kan ervoor kiezen geen aanvullend budget beschikbaar te stellen. In april 2022 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 euro terug op de gemeenterekening bij 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 laatste jaren neemt het aantal aanvragen per jaar toe. 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
Beheerskosten
Het beschikbaar stellen van extra budget voor leningen betekent voor de gemeente een balansmutatie en is in de basis budgettair neutraal. Om de twee miljoen euro te financieren wordt extra geleend bij bijvoorbeeld de BNG Bank (schuld). Aangezien de gemeente de middelen terugontvangt door aflossingen staat hier een vordering tegenover. Per saldo is dit neutraal omdat ook bij gedwongen verkoop de gemeente haar geld terug krijgt. 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.

Rentelasten
De financiële gevolgen zijn nog niet goed te berekenen. Het lijkt er op dat er een voordeel ontstaat, maar het precieze voordeel is nog niet duidelijk omdat de (hypotheek)rente stijgt. Om een idee te hebben van de kosten en opbrengsten staat hieronder een benadering van de berekening.
Om twee miljoen euro te storten, moet geld worden aangetrokken. De gemeente doet aan totaalfinanciering, wat betekent dat niet apart voor dit project een geldlening wordt aangetrokken. De twee miljoen is dus onderdeel van een groter geheel. De rente met een looptijd van tien jaar is 1,08% en van vijftien jaar is dat 1,31%. Het gemiddelde hiervan is een goede graadmeter, dat is 1,195%. De bijbehorende rentekosten zijn dan 23.900 euro. De beheersvergoeding voor de SVn is gelijk aan een vast bedrag (die we al hebben, dus is dat nu geen extra kost) plus 0,5% over de restantschuld van de uitstaande leningen. Dat betekent 0,5% van twee miljoen euro is 10.000 euro. In totaal gaat het dus om 33.900 euro.

Voor de leningen ontvangen wij een rentevergoeding, behalve in de eerste drie jaren. Pas na drie jaar ontvangen we de rente. Op het moment van schrijven is die rentevergoeding 1,9%, ofwel 38.000 euro. De hypotheekrente stijgt echter, dus het is onduidelijk wat het percentage is op het moment dat Hoorn de 2 miljoen euro stort en de leningen worden uitgeleend.
De totale kosten waren 33.900 euro en de renteopbrengst is (minimaal) 38.000 euro.

Bovendien blijkt dat er in 2021 een beheersvergoeding is betaald van 52.300 euro. Daar tegenover stond een rente-inkomst van 94.300 euro. Ofwel: er is een overschot en het overschot kan ook gebruikt worden om de extra kosten van de extra storting te dekken.

Conclusie: aan het eind van het jaar kan beter worden voorspeld wat de financiële gevolgen zijn. Daarom wordt voorgesteld de begroting aan te passen bij de Najaarsbijstelling.

8. Communicatie

De communicatie over de starterslening heeft al eerder plaatsgevonden via de gebruikelijke communicatiekanalen van de gemeente en via hypotheekadviseurs en makelaars. Na het raadsbesluit om nieuw budget beschikbaar te stellen wordt een persbericht verstuurd.

9. Realisatie

Na het raadsbesluit wordt het aanvullende budget overgemaakt naar SVn en kunnen aanvragen worden verstrekt.

Hoorn, datum 21 APR. 2022

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester