

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2162853
Steller: B. Haubrich
Datum commissie: 20 mei 2025
Datum raadsvergadering: 12 juni 2025

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

Onderwerp

Verordening starterslening 2025

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Startersleningen Hoorn Evaluatie 2003-2023
2	
3	
4	
5	

De raad besluit

- de Verordening Starterslening 2025 vast te stellen waardoor de volgende voorwaarden worden aangepast:
 - de hoogte van de koopsom is maximaal €332.000;
 - het maximum bedrag van de Starterslening voor alle woningen is €32.500;
 - aanvrager moet een sociale of economische binding met de regio Westfriesland hebben.
- bij de kadernota 2025 integraal af te wegen een aanvullend budget beschikbaar te stellen van maximaal €3,2 miljoen zoals bedoeld in artikel 3, lid 1 van de verordening Starterslening 2025, waarvan:
 - €1 miljoen van de gemeente rekening bij SVn;
 - voor €2,2 miljoen een nieuwe lening aan te gaan;
- bij de behandeling van de kadernota 2025 integraal af te wegen een structureel exploitatiebudget beschikbaar te stellen van € 37.000 in 2025 oplopend tot €44.000 in 2029 ter dekking van de beheervergoeding en rentelasten van financiering.

Samenvatting

Op 25 februari 2025 heeft de raadscommissie een meningvormend raadsvoorstel over de Starterslening besproken. 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.

Het college heeft geluisterd naar de input van de commissie en stelt nu voor om aan de knoppen de maximale hoogte van de starterslening, de hoogte van de koopsom en binding met de regio te draaien om het instrument starterslening zo effectief mogelijk in te zetten. Ook stelt het college voor om afhankelijk van de actuele rente en het verwachte aantal leningen per jaar te bezien hoeveel budget nodig is.

In dit voorstel zijn de voorwaarden waaronder de lening verstrekt kan worden aangescherpt ten opzichte van 2024 zodat de lening effectiever ingezet kan worden. Om het benodigde budget daarvoor vrij te geven kan de raad bij de behandeling van de kadernota 2025 hierover een integrale afweging maken.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Het budget voor startersleningen is op. Vanwege de grote populariteit van de lening en de gestegen marktrente is het nodig om beheersmaatregelen te nemen op het instrument starterslening. Op 25 februari 2025 heeft de raadscommissie een meningvormend raadsvoorstel hierover besproken. Het college komt nu terug met een voorstel.

Belang

De gemeente is verantwoordelijk voor voor voldoende betaalbare huisvesting.

Centrale vraag

Hoe wil de raad starters 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 Hoor

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

Op 25 februari 2025 heeft de raadscommissie een meningvormend raadsvoorstel over de Starterslening besproken. 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.

Het college heeft geluisterd naar de input van de commissie en stelt nu het volgende voor om aan de knoppen de maximale hoogte van de starterslening, de hoogte van de koopsom en binding met de regio te draaien om het instrument starterslening zo effectief mogelijk in te zetten. Ook stelt het college voor om daarnaast afhankelijk van de actuele rente en de verwachte aantal leningen per jaar bezien hoeveel budget nodig is. In dit voorstel zijn de voorwaarden waaronder de lening verstrekt kan worden aangescherpt ten opzichte van 2024 zodat de lening effectiever ingezet kan worden. De voorwaarden zijn opgenomen in de Verordening Starterslening 2025.

Hoogte koopsom

In de Verordening Starterslening 2023 is de maximale koopsom €355.000. 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 aan deze knop 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.

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 deze verordening ligt de grens voor sociale koop hoog op €332.000 (prijspeil 2025). 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 €332.000 zelfstandig te kunnen financieren. Aanbevolen wordt om nieuwbouwwoningen met een koopsom van €332.000 de mogelijkheid te geven van een starterslening.

Voor de bestaande bouw wordt gekeken naar het aantal woningen die te koop staan. In maart 2025 staan 22 woningen te koop tot €332.000. De starter heeft hiermee nog enige keus in het woningaanbod.

Maximale leenbedrag

In de Verordening Starterslening 2023 is het maximale leenbedrag €50.000. Door het maximale leenbedrag aan te scherpen kunnen meer starters geholpen worden met het beschikbare budget. Vanuit het college wordt geadviseerd om aan deze knop te draaien. De gemeente mag zelf het maximale leenbedrag vaststellen. SVn heeft landelijk bepaald dat dit bedrag maximaal 20% van de maximale aanschafprijs mag zijn. Aanbevolen wordt om het maximale leenbedrag vast te stellen op €32.500. Zo kunnen meer starters geholpen worden.

Gebied waar de starter vandaan komt

Door het gebied waar de starter vandaan komt te beperken kunnen alleen starters uit Hoorn of een regio worden geholpen. In de Verordening Starterslening 2023 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. De raadscommissie heeft aangegeven een aanscherping hierop te willen overwegen. In de Verordening Starterslening 2025 is daarom opgenomen dat een aanvrager een sociale of economische binding met de regio Westfriesland moet hebben.

Alternatieve afwegingen

In de Verordening Starterslening kan de gemeente ook andere keuzes maken. Keuzemogelijkheid ligt in:

- de leeftijd van de aanvrager;
- 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 gericht te sturen op de doelgroep.

Leeftijd

De gemeente mag een maximale leeftijd instellen. Door het instellen van een maximale leeftijd kunnen meer jongeren die moeilijk een hypotheek kunnen krijgen deze lening benutten. Oudere koopstarters kunnen er zodoende niet meer van profiteren. Van oudere 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.

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. 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. Door bepaalde woningen uit te sluiten worden de mogelijkheden van de lening ingeperkt.

Financiering van de starterslening

De financiering van de starterslening kent meerdere componenten. Het proces begint met het besluit om geld van de gemeente te storten op een rekening bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Dit geld moet de gemeente lenen. Over het geleende geld betaalt de gemeente rentelasten, deze lasten worden in de begroting gedekt. Vanuit de rekening bij het SVn 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. Er vloeit geen geld terug vanuit de SVn rekening naar de gemeente rekening.

Aanvullend budget

Voor geheel 2025 worden met de verscherpte voorwaarden 100 beschikkingen verwacht voor de rest van 2025. Om hierin te kunnen voorzien is een budget van €3,2 miljoen nodig. Hiervoor kan €1 miljoen benut worden die beschikbaar komt vanuit rente en aflossingen op de rekening bij SVn. Voor €2,2 miljoen zal een nieuwe lening aangaan moeten worden.

Beheerskosten

De gemeente betaalt beheerskosten aan de SVn voor haar werkzaamheden. De vaste beheerskosten bedragen €4.453 in 2025. Daarnaast rekent SVn 0,59% over het saldo op de rekening bij SVn. Ingeschat is dat de beheerskosten in 2025 €115.000 zullen bedragen. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de SVn rekening. Deze kosten worden niet doorbelast aan de gemeente maar worden verrekend met ontvangen rente op de SVn rekening.

Rentelasten

Om de €2,2 miljoen te financieren wordt extra geleend bij de BNG Bank (schuld). Het totaal aan geleend geld voor de Starterslening wordt daarmee verhoogd tot €25.2 miljoen. De recente stijging van de rente heeft 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 totale negatieve resultaat op het resultaat van de Starterslening in 2025 oploopt tot ruim €280.000. Deze rentelasten zijn al wel gedekt in de begroting 2025. Om deze lasten zichtbaar en volgbaar te houden is een neutrale autonome aanmelding gedaan bij de kadernota 2025. Verwacht wordt dat dit in de komende jaren verder zal oplopen. De verwachting is dat het renteomslagpercentage geleidelijk stijgt van 0,4% in 2023 naar 2,65% in 2027.

Ook moet rekening worden gehouden met de extra financieringslasten. 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. Daarnaast laat de werking van de terugverdientijd van startersleningen 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.

Alternatief budget

De gemeenteraad kan ervoor kiezen geen aanvullend budget beschikbaar te stellen. Er zullen dan geen nieuwe leningen worden 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.

Voorwaarden SVn

In de meningvormende raadscommissie hebben commissieleden gevraagd om de risico's die de starterslening met zich meebrengt te bespreken met SVn. Door het risico van vroegtijdig (tussen 3 en 6 jaar) aflossen loopt de gemeente veel rente-inkomsten mis. Omdat dit veel voorkomt zal de gemeente uiteindelijk bij het geheel stoppen van de regeling niet alle ingelegde middelen terugkrijgen. Voor het

mislopen van rente-inkomsten bij een commerciële bank moet een boetebedrag betaald worden. SVn rekent deze niet. Bij SVn is nagegaan welke mogelijkheden hiervoor zijn. SVn is niet voornemens om de voorwaarden te wijzigingen. De starterslening is ontwikkeld op basis van de gedachte dat iemand die nu geen woning kan betalen, dat over een aantal jaren wel kan. Als deze persoon het zelfstandig kan betalen dan de lening kan oversluiten naar de eerste geldverstrekker zodat het bedrag weer voor een nieuwe starter beschikbaar komt. SVn is er zodoende waar de markt faalt of een setje nodig heeft. Ze doen hiermee dingen die de commerciële banken niet doen. Hieronder vallen ook de gunstigere voorwaarden zoals het boetevrij aflossen. Het college zal met een bestuurlijke brief dit risico aankaarten bij de VNG en G40 om te bespreken of andere gemeenten hier ook tegenaan lopen.

Inleg door het bedrijfsleven

Daarnaast is in de meningvormende raadscommissie het idee ingebracht om het bedrijfsleven ook te laten investeren in de pot. Ontwikkelaars hebben dit in het verleden bij andere gemeenten gedaan. In deze gemeenten werd deze bijdrage van ontwikkelaars uiteindelijk toch in rekening gebracht bij de koper. Hiermee had de starter dus geen voordeel. Het college zal ter verificatie dit idee nog voorleggen bij de Woningmakers.

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 negatief effect op het resultaat. Om voor € 2,2 miljoen startersleningen uit te kunnen geven boven de al beschikbaar gestelde middelen, moet € 37.000 in 2025 oplopend tot € 44.000 in 2029 beschikbaar worden gesteld. De financiële consequenties van dit voorstel zijn aangemeld bij de kadernota 2025.

8. Communicatie

Bij een positief besluit in de kadernota 2025 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 2025.

9. Realisatie

Na het raadsbesluit over de kadernota 2025 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, **22 APR 2025**

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris,



de burgemeester

