Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2089789
Steller: B. Haubrich
E-mail: b.haubrich@hoorn.nl

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

Onderwerp
Budget Starterslening

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	
2	
3	
4	
5	

De raad besluit

1. een aanvullend budget beschikbaar te stellen zoals bedoeld in artikel 3, lid 1 van de verordening Starterslening 2023 van;
    a. €500.000 voor de lopende verplichtingen;
    b. €1.000.000 voor de nog te verwachte leningen in 2023; en
    c. €1.500.000 voor 2024;
2. 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;
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. Het beschikbare geld voor startersleningen is op. Om te kunnen voorzien in de lopende aanvragen, de restant verwachte aanvragen voor 2023 en voor een deel van de aanvragen in 2024 wordt de raad voorgesteld om een aanvullend budget van €3 miljoen beschikbaar te stellen. Hiermee kunnen minimaal 60 extra startersleningen verstrekt 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 na het ingaan van de lopende aanvragen op.

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

Centrale vraag
Hoe wil de raad starters 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 2023
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 om drie redenen. Door:
1. het op slot zitten van de woningmarkt.
2. een stagnerende doorstroming in de huurwoningen.
3. 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. Het aantal verstrekte leningen is vanaf 2019 verdubbeld, zie onderstaand figuur.



Aanvullend budget
In 2022 en 2023 zijn meer dan 100 leningen verstrekt. Door toenemende populariteit is in april 2020, begin 2021, april 2022 en begin 2023 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. Bij een revolverend fonds is er sprake van een constructie waarbij geld beschikbaar wordt gesteld in een zodanige vorm dat het geld terugbetaald dient te worden en er rente betaald moet worden over het geld. 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 ontstaat er op dit moment een positief resultaat.

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 (maximaal €10.000,-) 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.

Alternatief budget
De gemeenteraad kan ervoor kiezen geen aanvullend budget beschikbaar te stellen. De gemeenterekening bij SVn staat dan een periode in het rood. 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) door afbetalingen. Ook moet het uitgeven van nieuwe leningen voorlopig stilgezet worden totdat er voldoende geld is teruggekomen.

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 en het betalen van de rente starten na drie jaar. Na afloop van de hypotheek wordt het gehele geleende bedrag afgelost. 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 ligt onder het NHG-rentetarief. Daarom ontstaat er op dit moment een positief resultaat. 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
Het aangevulde budget wordt via de website gecommuniceerd.

9. Realisatie
Het aanvullende budget wordt overgemaakt naar SVn.

Hoorn, datum 08 NOV. 2023

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris de burgemeester