Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: 2818993

Onderwerp
Continueren starterslening tot en met 2023

Voorstel / Beslispunten
1. De Verordening starterslening gemeente Sittard-Geleen 2022 – 2023 vast te stellen.
2. De Verordening starterslening gemeente Sittard-Geleen 2022-2023 op 1 januari 2022 in werking te laten treden
3. De huidige Verordening "starterslening gemeente Sittard-Geleen 2020-2021" gelijktijdig met de inwerkingtreding van starterslening gemeente Sittard-Geleen in te trekken.
4. In te stemmen met het verhogen van de lening bij stichting SVn met maximaal €800.000 voor de uitvoering van de starterslening tot en met 2023 door de stichting SVn.
5. Het verstrekken van leningen via de Stichting SVn voor de gemeente Sittard-Geleen aan te merken als zijnde een economische activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang in de zin van artikel 25h lid 5 Mededingingswet

Samenvatting / openbare besluitenlijst
Op 30 april 2015 heeft de gemeenteraad besloten tot invoering van de starterslening. Deze lening houdt in dat starters een grotere financiële mogelijkheid krijgen om een eigen woning te kopen dan bij de reguliere financiële dienstverleners het geval zou zijn. Dit bevordert de doorstroming op de lokale woningmarkt omdat starters ook een eerlijke kans op de woningmarkt krijgen. Hierdoor blijft de gemeente ook interessant voor de jonge kopers. Deze regeling is ook van kracht bij de overige Limburgse gemeenten.

De starterslening blijkt in onze gemeente nog altijd een groot succes. De belangstelling voor de lening blijft groot. Vanaf medio 2015 zijn binnen Sittard-Geleen 208 leningen aan starters verstrekt.. Gezien dit positieve resultaat en het toenemende belang om de doorstroming op de lokale woningmarkt te blijven stimuleren, wordt voorgesteld om de starterslening te continueren tot en met 2023. De regeling maakt het mogelijk voor starters op de woningmarkt om ook vanaf 2022 een starterslening aan te vragen met een maximum leenbedrag van € 40.000 voor een koopwoning (geen nieuwbouw) binnen Sittard-Geleen met een maximale koopsom van € 245.000.
De gemeente stelt voor de uitvoering van de regeling een aanvullend bedrag van maximaal € 800.000 ter beschikking bij stichting SVn. De regeling wordt voor 25 % gefinancierd door de gemeente en voor 75 % door de provincie. De provincie vult de gemeentelijke bijdrage aan met

Burgemeester mr. J.Th.C.M. Verheijen	Gemeentesecretaris mr. G.J.C. Kusters

maximaal € 2.400.000 (factor 3). Op deze manier kunnen voor de periode 2022-2023 minimaal 80 starters worden voorzien van een lening.

Toelichting voorstel

Inleiding
Op 30 april 2015 heeft de gemeenteraad besloten tot invoering van de starterslening. Deze regeling houdt in dat starters een grotere financiële mogelijkheid krijgen om een eigen woning te kopen dan bij de reguliere financiële dienstverleners het geval zou zijn. Dit bevordert de doorstroming op de lokale woningmarkt omdat starters ook een eerlijke kans op de woningmarkt krijgen. Hierdoor blijft de gemeente ook interessant voor de jonge kopers.

Vanaf 2015 zijn er 208 startersleningen verstrekt en de belangstelling ervoor blijft nog steeds groot. De stijgende huizenprijzen leiden ertoe dat de positie van de starter onder druk staat.

Op 2 april 2020 is door de raad besloten dat de starterslening werd voortgezet voor de periode 2020-2021. Belangrijkste reden hiervoor was dat de regeling starters op de woningmarkt een extra steun in de rug biedt om een woning te kunnen aankopen.
Gezien het aantal aanvragen blijkt er anno 2021 nog steeds grote behoefte aan startersleningen. Sinds 2015 tot september 2021 zijn er 208 leningen verstrekt. Dit aantal blijft stijgen. Inmiddels nemen alle Limburgse gemeente deel aan de starterslening. Op Limburgs niveau wordt binnenkort de 4000e starterslening verstrekt.



Het uitgangspunt voor de startersleningen is het verbeteren van de positie van een starter op de woningmarkt. Een belangrijk onderdeel hiervan is het vergroten van het aanbod van betaalbare woningen voor starters. Daarom is Provinciale Staten in april van dit jaar akkoord gegaan met het verhogen van de maximale koopsom voor een Starterslening naar € 245.000. Het maximale leenbedrag is verhoogd naar € 49.000. Dit is 20% van de maximale koopsom.

Per gemeente kunnen andere maximale bedragen worden opgenomen binnen de verordening. Ten opzichte van de verordening van Sittard-Geleen 2020-2021 zijn er de volgende wijzigingen:

- in de verordening 2022-2023 wordt het maximaal leenbedrag van € 37.000 verhoogd naar € 40.000; het maximum van de provincie wordt niet gevolgd ter voorkoming van te hoge lasten voor starters. De starterslening dient namelijk als overbrugging tussen de koopsom van het huis en de eerste bankhypotheek van een starter;
- binnen Sittard-Geleen gaat het alleen om koopsommen van bestaande woningbouw. In de nieuwe verordening wordt de maximale koopsom verhoogd van € 225.000 naar € 245.000;
- de maximale inkomensgrens (€ 40.000) om voor een starterslening in aanmerking te komen, wordt losgelaten. Redenen hiervoor zijn:
- uit de benchmark blijkt dat andere gemeenten ook geen inkomensgrens hanteren;
- de starterslening overbrugt het verschil tussen de totale koopsom en het maximale bedrag dat iemand – op basis van zijn inkomen – bij de bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG);
- in de standaardverordening van SVn wordt ook geen inkomensgrens gehanteerd.
- verder is de verordening tekstueel aangepast ten behoeve van de duidelijkheid en leesbaarheid.

Beoogd effect
De bestaande woningmarkt voor starters blijft aantrekkelijk in gemeente Sittard-Geleen als zij gebruik kunnen blijven maken van deze regeling. Daarmee vergroten starters hun kansen om zich in deze gemeente te huisvesten. Dit biedt bovendien tegenwicht aan de steeds groeiende populatie "ouderen" en maakt de gemeente aantrekkelijk voor "jongeren".

Argumenten
1.1 Starters een eerlijke kans
Om starters een eerlijke kans te bieden in een overspannen, zeer dure, woningmarkt kan een extra 'steun in de rug' helpen om een woning te kunnen aankopen.

1.2 Verhogen maximale leenbedrag
Huizenprijzen stijgen nog steeds. Het is alsmaar moeilijker om – zeker als starter – in aanmerking te komen voor een betaalbare koopwoning. Door het leenbedrag te verhogen is er een grotere kans om tóch voor die ene woning in aanmerking te komen.

1.3 Revolverend fonds
Aflossing van een starterslening start pas na een periode van 3 jaar. Na de eerste drie jaar lost de starter maandelijks een bedrag af inclusief een laag rentepercentage. Dit bedrag wordt teruggestort op de gemeentelijke en provinciale rekening couranten binnen SVn. Deze regeling kent dan ook een revolverend karaker. Aflossingen worden opnieuw ingezet voor het verstrekken van nieuwe startersleningen, zolang de regeling van kracht blijft.

1.4 Doorstroming
Voor een goede doorstroming is het belangrijk dat starters een eerlijke kans krijgen op de bestaande woningmarkt. Het wordt voor jongeren mogelijk gemaakt om een eerste huis te kopen en op die manier doorstroming in de bestaande voorraad te bevorderen. Zou nieuwbouw worden 'gefaciliteerd' dan wordt dat effect niet bereikt. Bij de invoering van de starterslening is destijds bewust gekozen om de regeling alleen van toepassing te laten zijn op de bestaande

woningvoorraad. Die keuze heeft vooral te maken met de demografische ontwikkelingen en het inherente risico van leegstand in de bestaande voorraad. Als de starterslening ook wordt opgesteld voor nieuwbouwwoningen zal dat ontegenzeggelijk extra kansen bieden voor de starter maar dreigt daarmee het gevaar dat juist de leegstand in de bestaande woningvoorraad wordt bevorderd. Dit gelet op de specifieke woningmarkt in onze regio.

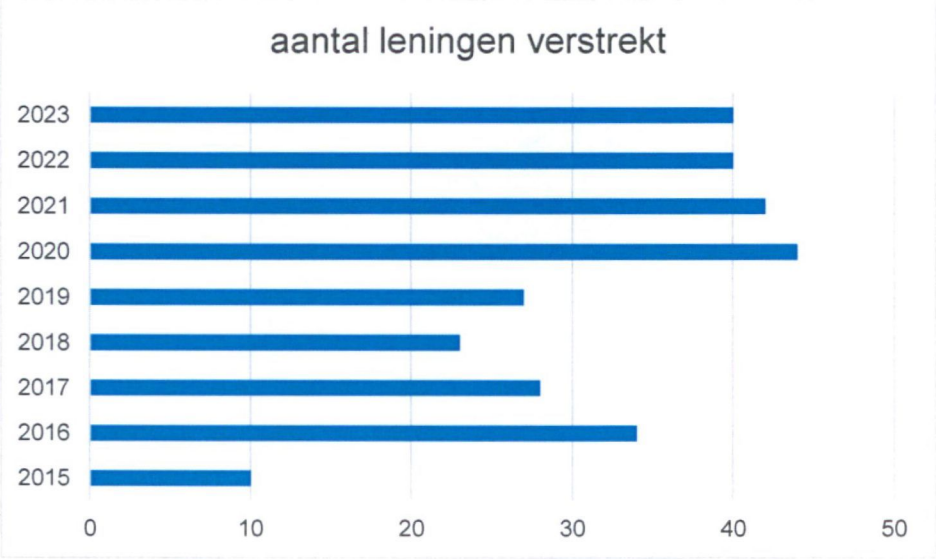
Financiën

Vanaf 2015 neemt de gemeente Sittard-Geleen deel aan de starterslening.
Het aantrekkelijke van deze regeling is dat de provincie voor elke euro die de gemeente inlegt, er 3 euro bijlegt. De uitvoering en het beheer vindt geheel plaats door SVn. Met uitzondering van het aangaan van startersleningen, deze worden door de gemeente geaccordeerd onder mandaat van de teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling.

Voor het uitvoeren van regelingen heeft de gemeente een deelnemersovereenkomst afgesloten met SVn. In deze deelnemersovereenkomst is onder andere vastgelegd dat de gemeente per regeling een lening verstrekt aan SVn.
Voor haar diensten rekent SVn vanaf 2022 jaarlijks een beheervergoeding voor elke regeling die zij namens de gemeente uitvoert. Voor Sittard-Geleen bedraagt de beheervergoeding per regeling € 3.750, welke in mindering wordt gebracht op het aanwezige rekeningcourant saldo.

De verstrekte lening aan SVn komt niet ten laste van de begroting. Leningen worden verantwoord op de gemeentelijke balans binnen de Financiële Vaste Activa. Mocht de regeling in de toekomst worden beëindigd, dan wordt het uitgeleende bedrag, al naar gelang de startersleningen zijn afgelost, door SVn terugbetaald. Door de huidige lage rentevoet is het aantrekkelijk voor gemeenten om gelden op deze wijze in te zetten.

Vanaf 2015 tot en met 2021 is voor een bedrag van € 1.066.000 uitgeleend aan SVn. Aanvullend heeft de provincie hier € 3.098.000 aan trekkingsrechten toegekend.
Gezien de trend van verstrekte leningen wordt het beschikbaar gestelde bedrag aan SVn voor de regeling 2022-2023 verhoogd naar € 800.000 (voor 2020-2021 was dit € 600.000).
De middelen worden ter beschikking gesteld in tranches al naar gelang de aanvragen. Op datzelfde moment wordt ook de aanvraag bij de provincie ingediend voor trekkingsrechten.



De regeling is gebaseerd op een revolverend fonds gedachte. Vanaf het vierde jaar wordt gestart met aflossen. Deze aflossingen vullen de rekening courant(en) weer aan. De terugvloei vanuit aflossingen is op dit moment te gering om de regeling uit te kunnen voeren. Daarom wordt voorgesteld om € 800.000 aan middelen toe te voegen. Eind 2023 wordt de situatie op de woningmarkt en de starterslening opnieuw geëvalueerd.

Wet Markt en Overheid

Het verstrekken van startersleningen is een economische activiteit. Onder economische activiteit wordt verstaan het aanbieden van goederen en diensten op de markt. In 2012 is de Wet Markt en Overheid in werking getreden om oneerlijke concurrentie op de markt tegen te gaan. Dit houdt in dat het aanbieden van goederen en diensten door de overheid, kan, maar dan dient zij de afnemer de integrale kostprijs in rekening te brengen. Wij berekenen bij het verstrekken van startersleningen geen integrale kostprijs. De Raad kan het verstrekken van startersleningen uitzonderen van de Wet Markt en Overheid, indien:

a. *sprake is van een specifiek algemeen belang*:
   Starterslening is in het algemeen belang omdat het de positie van starters op de woningmarkt verstrekt, de woningmarkt stimuleert en zorgt voor een goede doorstroming op de woningmarkt. Dit stimuleert tevens de lokale economie.
b. *De vaststelling van algemeen belang heeft geen gevolgen voor derden:*
   Startersleningen schaden niet de belangen van derden. De starterslening wordt verstrekt bovenop de hypothecaire lening. En hebben geen negatieve invloed op de koopsom van koopwoningen.
c. *het algemeen belang opweegt tegen de nadelige gevolgen voor belanghebbenden:*
   Met de startersleningen worden belangen van derden (andere hypotheekverstrekkers of woningverkopers) niet geschaad en wordt het algemeen belang van een gezonde lokale woningmarkt gestimuleerd. De uitzondering van algemeen belang is daarmee proportioneel.

Op 18 december 2014 zijn door de gemeenteraad zes economische activiteiten aangemerkt als economisch belang. Aangezien pas vanaf 2015 de starterslening van start is gegaan, is deze niet meegenomen in dit besluit in de zin van de Wet Markt en Overheid. Het niet correct toepassen van de bepalingen van Wet Markt en Overheid is een formele rechtmatigheidsfout. In aanvulling op het Raadsbesluit van 18 december 2014 wordt daarom ook het verstrekken van startersleningen aangemerkt als een economische activiteit verricht in het algemeen belang in de zin van artikel 25h, vijfde lid, Mededingingswet.

Inclusie

De starterslening geldt voor alle starters die in Gemeente Sittard-Geleen gebruik willen maken van de regeling. Hierdoor kunnen starters ook meedoen en hebben zij ook een kans op een eigen woning.

Kanttekeningen

Doordat een combinatielening wordt afgesloten, mag een hoger bedrag geleend worden en kan dus een hogere hypotheek worden afgesloten dan op basis van richtlijnen van banken maximaal mogelijk zijn. Dit kan dan leiden tot betalingsproblemen. De regeling is een surplus ten opzichte van de banklimiet. De voorwaarden voor de regeling wijken af van de bankeisen.
SVn voert echter aan de voorzijde een inkomenstoets uit op basis waarvan een lening kan worden verleend. Er vindt dus een check plaats.
De starterslening anticipeert als het ware op een potentiële inkomensstijging in de toekomst, waardoor iemand over bijvoorbeeld drie jaar een hoger inkomen heeft. Echter, de starterslening doet niets af aan het feit dat maximaal 100% van de waarde van het huis kan worden beleend. Voor zaken zoals de overdrachtsbelasting, advieskosten en notariskosten is dus eigen geld nodig.
Gedurende de looptijd van de lening wordt op vier momenten getoetst of iemand nog steeds in aanmerking komt voor de lening (hertoetsing starterslening. De hertoetsingen vinden plaats na 3, 6, 10 en 15 jaar.
Tenslotte wordt opgemerkt dat de starterslening wordt verstrekt met NHG. Dit betekent dat bij (gedwongen) verkoop of aan het einde van de looptijd van de lening de hypotheeknemer (bij de starterslening de gemeente) in ieder geval het leenbedrag teruggestort krijgt op zijn rekening. In het ongunstigste geval blijft het verlies van de gemeente beperkt tot gederfde rente-inkomsten.

Juridisch

Op grond van artikel 147 en 149 gemeentewet is de raad bevoegd de Verordening starterslening gemeente Sittard-Geleen 2022-2023 vast te stellen en de huidige Verordening in te trekken. De Verordening starterslening gemeente Sittard-Geleen 2022-2023 wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt waarnaar de inwerkingtreding plaatsvindt op 1 januari 2022.

Het uitvoeren van de starterslening is een economische activiteit waarvan de Wet Markt en Overheid bepaalt dat overheden hiervoor ten minste de integrale kosten van dat product of die dienst bij de afnemers in rekening moeten brengen. Dit om oneerlijke concurrentie, bijvoorbeeld met financiële dienstverleners, tegen de gaan. Artikel 25 h, vijfde lid, van de Mededingingswet bepaalt

dat het hoofdstuk over economische machtsposities (en dus de verplichting dat de integrale kosten in rekening moeten worden gebracht) niet van toepassing is op economische activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang. De vaststelling of economische activiteiten plaatsvindt in het algemeen belang geschiedt voor gemeenten door de gemeenteraad. Deze vaststelling is een besluit in de zin van artikel 1:3 Awb en kan dus rechtsgevolgen hebben. Het heeft immers tot gevolg dat de Wet Markt en Overheid niet meer van toepassing is op de betreffende economische activiteit en dat zou bezwaar kunnen opleveren bij derden zoals financiële dienstverleners. De overheid kan immers voordeliger de betreffende dienst aan de aanbieders aanbieden door de integrale kosten niet door te berekenen. Voornoemde derden hebben de mogelijkheid om hiertegen in bezwaar te gaan.

Communicatie

Na vaststelling door de raad wordt de regeling op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (elektronisch gemeenteblad) en in de regelgeving-databank geplaatst. Daarnaast wordt de lening onder de aandacht gebracht van de doelgroep via de reguliere kanalen van de gemeente (denk aan actuele informatie op de website). Starters die telefonisch of per mail contact opnemen met de gemeente, worden naar actuele informatie op de website verwezen. Voor starters is het in het kader van een goede dienstverlening gemakkelijker gemaakt om een aanvraag in te dienen via een E-formulier. Daarnaast wordt via social media aandacht besteed aan de starterslening. Het bestaan van de starterslening is bij de grote hypotheekadviseurs voldoende bekend.

Bijlagen

Bijlage 1: Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen 2022 – 2023
Bijlage 2: Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen 2020 – 2021
Bijlage 3: Raadsbesluit 2 april 2020
Bijlage 4: Wijzigingen Verordening 2022-2023 ten opzichte van Verordening 2020-2021

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller : Sil Bracke Telefoon : 0621502486 E-mail : Sil.bracke@sittard-geleen.nl Cluster : Omgeving Portefeuillehouder: A.L.W.G. Houtakkers	Reg. nummer : 2818993 Reg. datum : 26 oktober 2021 Reg.nummer(s) bijlagen :