Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: 133491

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Verordening Starterslening gemeente Druten 2023

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. de 'Verordening Starterslening gemeente Druten 2023' vast te stellen;
2. te bevestigen dat het beschikbaar gestelde budget voor startersleningen in totaal €4.000.000 is;
3. vast te stellen dat het verstrekken van leningen via SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) door de gemeente Druten een economische activiteit is die plaatsvindt in het algemeen belang in de zin van artikel 25h lid 5 Mededingingswet.

Aanleiding
Maximale koopsom verhogen
De gemeente Druten biedt sinds 2012 de Starterslening aan. Met deze regeling kunnen starters op de woningmarkt extra financieringsmogelijkheden krijgen om hun eerste woning te kopen, als aanvulling op een reguliere hypotheek bij de bank.
Sinds de start in 2012 zijn er ongeveer 200 startersleningen verstrekt. Bijna 200 starters hebben dus een betaalbare woning in de gemeente Druten kunnen kopen, die zij zonder de Starterslening niet hadden kunnen financieren.
Op dit moment is € 235.849 de maximale koopsom om voor een starterslening in aanmerking te komen. De woningprijzen zijn de laatste jaren zo sterk gestegen, dat het aantal te koop aangeboden woningen in Druten voor dit maximumbedrag erg summier geworden is.
Willen we de starter op de Drutense koopmarkt blijven helpen middels de Starterslening, dan is het verhogen van de maximale koopsom nodig. Hiervoor moeten we de Verordening Starterslening aanpassen. De verordening is volgens vast format van SVn, waarbij we lokaal keuzes gemaakt hebben over bijvoorbeeld de maximale koopsom en de maximale hoogte starterslening.

Algemeen belang besluit
Naast de Starterslening verstrekt de gemeente Druten nog een aantal leningen via SVn. Bijvoorbeeld de Toekomstbestendig Wonen lening en Stimuleringslening.
Het verstrekken van deze leningen kan gezien worden als een overheid die bankactiviteiten uitvoert. Dat mag, maar hieraan zijn wel regels gebonden. Een van deze regels is dat de gemeenteraad moet besluiten dat zij deze bankactiviteiten uitoefent ten behoeve van het algemeen belang. In dit geval gaat het om leningen verstrekken voor maatschappelijke doelen. Zoals starters helpen hun eerste woning te kopen, inwoners of bedrijven stimuleren hun woning of pand te verduurzamen etc.

Eerdere besluiten

datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
15 juni 2023	Informatienota Beantwoording Schriftelijke vragen Dorpslijst Horssen over Starterslening koopwoning – hoogte maximale aankoopsom (Z/23/112501)

21 december 2016	Raadsvoorstel Starterslening, Pilot Restschuldlening SVn Tichellande, Duurzaamheidslening en Blijverslening
27 september 2012	Verordening VROM Starterslening Druten

Gewenst resultaat
Het behouden van de Starterslening voor de starters op de Drutense woningmarkt.

Argumenten
1.1 Een hogere maximale koopsom van € 355.000 verruimt de mogelijkheden voor starters
De maximale koopsom is in Druten sinds het instellen van de regeling in 2012 bepaald op € 235.849. Intussen zijn de woningprijzen fors gestegen. Daardoor is er in Druten op dit moment weinig tot geen aanbod in deze prijsklasse. Met het verhogen van de maximale koopsom naar € 355.000 verruimen we het aanbod voor koopstarters.
Dat is tevens op dit moment de landelijke betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen en de grens van betaalbare koopwoningen in de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen. De verordening geeft het college het mandaat om de maximale koopsom aan te kunnen passen, zodat we snel kunnen inspelen op prijsontwikkelingen op de woningmarkt en/of aanpassing van de landelijke betaalbaarheidsgrens.
Ook passen we het maximale bedrag voor een starterslening aan. Dit was €35.000 en we verhogen dit naar €36.500. Hiermee sluiten we aan bij de verhouding maximale hoogte starterslening en maximale koopsom woning in omliggende gemeenten.

1.2 Het verhogen van de Starterslening staat in het Coalitieakkoord
In het coalitieakkoord 2022-2026 'Ontwikkelen in huidige perspectief' hebben de coalitiepartijen het verhogen van de Starterslening opgenomen. Het is vervolgens ook opgenomen in het collegeprogramma gemeente Druten 2022 – 2026 'Samen duurzaam vooruit'.

2.1 Het budget is in meerdere raadsbesluiten vastgelegd
In de loop der jaren is in totaal € 4.000.000 door uw raad beschikbaar gesteld voor startersleningen. Dit is in meerdere besluiten van de gemeenteraad vastgelegd. In 2012 bij instellen van de eerste verordening en in 2016 bij het continueren van de regeling. Uit oogpunt van duidelijkheid en transparantie vraagt het college de raad om te bevestigen dat er in totaal €4.000.000 beschikbaar is gesteld voor startersleningen.

3.1 De Mededingingswet is een wettelijke regeling waar we aan dienen te voldoen
Het verstrekken van leningen zoals de Starterslening en Toekomst Bestendig Wonen lening is een economische activiteit waarop de Wet Markt & Overheid van toepassing is. Deze wet maakt onderdeel uit van de Mededingingswet. De wet bevat een aantal gedragsregels waaraan overheden zich moeten houden, indien zij zelf of via hun overheidsbedrijven economische activiteiten op de markt uitvoeren.
Bij de Starterslening hoeft de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald te worden. Bij de Toekomstbestendig Wonen lening is o.a. de rente die wordt doorberekend niet marktconform. Hierdoor wordt bij beide leningen niet voldaan aan de gedragsregel inzake de verplichting tot doorberekenen van de integrale kosten. We handelen dus in strijd met de wet. Tenzij de gemeenteraad heeft vastgesteld dat er sprake is van een economische activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang in de zin van artikel 25h lid 5 Mededingingswet.

3.2 Alle leningen die SVn verstrekt dienen een algemeen belang
Met de verstrekking van leningen via SVn is het algemeen belang gediend. De leningen worden verstrekt ten behoeve van algemene volkshuisvestelijke en maatschappelijke

belangen. Namelijk het belang om de positie van starters op de woningmarkt te versterken en de woningmarkt te stimuleren (Starterslening), of het belang om verduurzaming van woningen te stimuleren (Toekomstbestendig Wonen lening). Voorgesteld wordt om alle vormen van leningen die de gemeente (nu en in de toekomst) verstrekt via SVn aan te wijzen als een economische activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang. Door alle leningen van SVn als zodanig aan te wijzen kan de gemeente flexibel inspelen op toekomstige situaties en hoeft niet voor elke nieuwe vorm van lening een nieuw algemeen belang besluit te worden genomen.

Tegenargumenten en risico's

1.1 *De Starterslening zou een prijsopdrijvend effect hebben*

Deskundigen zijn kritisch over de Starterslening en stellen dat de regeling hogere huizenprijzen in de hand werkt. Recent onderzoek van het Kadaster heeft hiervoor echter geen bewijs gevonden.
Dit is dan ook vooral een discussie die op landelijk of regionaal niveau gevoerd moet worden. De lokale situatie is dat starters met deze regeling meer toegang hebben tot de woningmarkt in onze gemeente en we op deze manier ook onze jongeren, die binding hebben met de kernen, kunnen behouden. Het hebben van geen, of een niet toegankelijke, Starterslening zal als gevolg hebben dat starters vaker naar omliggende gemeenten zullen trekken waar de Starterslening wel (of met betere voorwaarden) wordt aangeboden.

1.2 *Verruimen van de mogelijkheden zorgt ervoor dat het beschikbare gestelde middelen eerder op is*

Door het verhogen van de maximale koopsom worden er naar verwachting meer startersleningen aangevraagd. Hierdoor wordt een groter beslag gedaan op de financiële middelen en kan het budget eerder uitgeput raken. We dragen dan echter wel bij aan het doel van de verordening Starterslening: starters ondersteunen bij hun eerste koopwoning. Als het noodzakelijk is, komt het college tijdig bij de raad met een voorstel voor extra budgetruimte/uitleencapaciteit voor de SVn Starterslening.

1.3 *Er bestaat een zeer beperkt risico dat leningen niet worden terugbetaald.*

SVn toetst de kredietwaardigheid van de aanvrager. Daarnaast wordt de Starterslening altijd verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). SVn heeft tot op heden eventuele verliezen op aflossingen voor haar rekening genomen en blijft dit tot nader orde doen. Het financiële risico voor de gemeente is derhalve nihil.
Voor de Starterslening houden we rekening met een risicodekking van 1%, conform de door SVn geadviseerde dekkingsgraad. Dat betekent dat tegenover het beschikbaar gestelde bedrag van € 4.000.000 een risicovoorziening van € 40.000 voldoende is. Dit maakt al een aantal jaren onderdeel uit van de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit in de begroting.

Financiële gevolgen

Revolverend fonds

In de loop der jaren is in totaal € 4.000.000 door uw raad beschikbaar gesteld voor de Starterslening. Dit geld staat op een revolverend fondsrekening bij SVn. Omdat het om leningen gaat, worden deze na een aantal jaren afgelost. Zo zijn er de afgelopen jaren startersleningen afgelost en terugbetaald en is dit geld teruggevloeid naar de fondsrekening. Vervolgens zijn er weer nieuwe startersleningen mee gefinancierd. Met het beschikbare budget van € 4.000.000 is er op deze manier tot op heden afgerond € 5.100.000 aan startersleningen verstrekt.

Budget toereikend
Het rekeningsaldo per 1 juli 2023 is afgerond € 1.700.000. Hiermee zijn minimaal 46 startersleningen te verstrekken. Met het verhogen van de prijsgrens is de verwachting dat de verstrekking van startersleningen zal toenemen t.o.v. eerdere jaren. Momenteel is het verruimen van het budget niet noodzakelijk. Als het aan de orde is, komt het college tijdig bij de raad met een voorstel tot verruiming.

Lasten
De raad heeft in 2012 bij instellen van de Starterslening besloten dat de jaarlijkse netto lasten maximaal € 30.000 mogen bedragen. Voor zover de jaarlijkse lasten meer bedragen dan € 30.000 wordt de reserve grondbedrijf ter dekking aangewend.
De netto lasten zijn het verschil tussen de baten (rente inkomsten) en lasten (rentelasten intern en beheervergoeding van SVn).
In de jaarrekening 2022 is een rentelast verantwoord van € 32.196 en een rente-inkomst van € 64.767. Voor het beheer van de leningenportefeuille door SVn waren we in 2022 een bedrag verschuldigd van € 14.123.
Dit geeft een positief verschil van € 18.448, waarmee wordt voldaan aan het door de raad gestelde kader. Dit bedrag is ten gunste van de exploitatie 2022 gebracht.

Geen extra kosten
De wijzigingen in de regeling leiden niet tot extra kosten in de uitvoering.

Hoe wordt de rente bepaald?
De rente-inkomst is de rente die de gemeente ontvangt (en door de starter betaald wordt). Het percentage wordt bij afsluiten van een starterslening vastgelegd. Hierbij geldt het 15-jaars rentetarief van SVn.
De rentelast gaat over de (interne) kosten voor het geld dat de gemeente aan moet trekken om beschikbaar te stellen aan de Starterslening. De rente die de gemeente berekent is de omslagrente die bij begroting wordt vastgesteld

Communicatie
Na het collegebesluit is via de (sociale) media reeds bekendheid gegeven aan het voornemen tot aanpassen van de Verordening Starterslening. We communiceren de aanpassingen in de verordening met SVn. Ook informeren we de lokale makelaars en hypotheekadviseurs over de nieuwe Verordening Starterslening.

Uitvoering of Vervolgstappen
De Verordening Starterslening wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen. De tekst op de website van de gemeente wordt aangepast en de lokale makelaars en hypotheekadviseurs worden op de hoogte gebracht van de nieuwe regeling.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Voorstel
Advies
BVO-Financieel beleid
BVO-Juridische Zaken

Bijlagen
1- Verordening Starterslening Gemeente Druten 2023