

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 21 juni 2021

Onderwerp: Starterslening Valkenburg aan de Geul 2021

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Voor u ligt het raadsvoorstel voor het (opnieuw) invoeren van de starterslening in onze gemeente. Het raadsvoorstel heeft als doel een bijdrage te leveren aan een betere positie voor een koopstarter op de woningmarkt. Dat kan door financiële steun bij aankoop van een woning. Daarmee kan worden voorkomen dat een starter terecht komt in het dure particuliere huurcircuit of een sociale huurwoning blijft bezetten die daardoor niet vrijkomt voor woningzoekenden met een laag inkomen. Dit versterkt de positie van een starter en heeft een positieve invloed op de doorstroming in de woningmarkt.

Om als gemeente zo optimaal mogelijk gebruik te maken van de provinciale gelden en toch zo goed mogelijk te kunnen inspelen op de lokale woningmarktsituatie stellen wij uw raad het volgende voor.

Raadsvoorstel:

Wij stellen uw raad voor om:

1. Kennis te nemen van:
 - de verordening 'starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul in samenwerking met provincie Limburg 2021 en
 - de verordening starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul 2021'
2. De verordening 'starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul 2021 in samenwerking met provincie Limburg 2021' en de verordening 'starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul 2021' vast te stellen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Op basis van het uitvoeringsprogramma van de lokale woonvisie 'Wonen op maat door maatwerk 2020-2025' is één van de actiepunten om te onderzoeken of invoering van de starterslening in onze gemeente opnieuw mogelijk is. De afgelopen periode heeft dit onderzoek plaatsgevonden en is met name bekeken of behoefte bestaat aan een starterslening en hoe deze het beste kan worden afgestemd op de lokale woningmarktsituatie. De stand van zaken is in de afgelopen periode regelmatig teruggekoppeld via de Klankbordgroep Uitvoering Woonvisie (KUW).

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn dat:

- in onze gemeente behoefte bestaat aan een (nieuwe) starterslening;
- de maximale koopgrens (die op basis van de Provinciale verordening starterslening de basis vormt voor onze eigen starterslening) te laag is. Zelfs nu die maximale bovengrens op 11 april 2021 door Provinciale Staten is verhoogd van €225.000,- naar €245.000,-.

Op basis van bevraging van lokale makelaars, aspirant-kopers (starters) en bureauonderzoek is gebleken dat in onze gemeente behoefte bestaat aan een lening tot een maximale koopgrens van €265.000,- (uitgaande van de verkoopprijzen van rijwoningen en appartementen (dus dure segment buiten beschouwing gelaten)).

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies is aan de Provincie Limburg gevraagd of ze voor onze gemeente willen meewerken aan een verhoging van de maximale koopprijs tot €265.000,-. Dit heeft niet het gewenste resultaat opgeleverd (zowel niet op ambtelijk als op bestuurlijk niveau) omdat men bang is dat dit een prijsopdrijvende werking tot gevolg heeft.

Daarom is in samenspraak met Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) gezocht naar een alternatieve oplossing. Daaruit is het volgende voorstel gekomen. We gaan werken met twee afzonderlijke verordeningen v.w.b. startersleningen. Eén verordening tot de maximale koopprijs van de provincie (nu €245.000,-). Hiermee voldoen we aan de eisen van de provincie en is de bijdrage van de provincie 75% en van de gemeente 25%. Daarnaast maken we een tweede, aanvullende, verordening vanaf € 245.000 tot €265.000,-. De bijdrage voor deze verordening komt voor 100 % voor rekening van onze gemeente. Overigens is de koopprijs die door een gemeente maximaal mag worden gehanteerd de NHG-grens (€325.000,-).

3. Relatie met bestaand beleid

Voorgeschiedenis

In de periode van medio 2008 tot en met medio 2011 heeft onze gemeente een starterslening gehad. Bij besluit van de gemeenteraad van 11 april 2011 is de verordening "VROM Starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul" weer ingetrokken. De belangrijkste reden voor het intrekken van de verordening was het feit dat sinds de invoering geen enkel gebruik was gemaakt van de regeling en er nauwelijks belangstelling werd getoond door aspirant-kopers. Waarschijnlijk speelde de kredietcrisis en de hoogte van de koopprijs van de woningen destijds hierin een belangrijke rol.

Om de starterslening opnieuw in te kunnen zetten zijn dus twee nieuwe verordeningen noodzakelijk. De eerste verordening (die is gebaseerd op de provinciale verordening) sluit aan bij de besluiten van Provinciale Staten van Limburg 6 april 2020 en 11 april 2021. De tweede verordening is een eigen verordening, waarbij geen rekening hoeft te worden gehouden met de Provinciale verordening. Beide verordeningen zijn opgesteld overeenkomstig de richtlijnen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Starterslening

De starterslening is een lening ter overbrugging van het verschil tussen de kosten aankoop van een woning en het bedrag (hypotheek) dat de starter op basis van zijn/haar huidige inkomen maximaal van een bank kan lenen. Belangrijke voorwaarde is dat starters de eerste drie jaar na het afsluiten van de lening geen rente en aflossing hoeven te betalen. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting beoordeelt vooraf de kredietwaardigheid van de aanvrager van een starterslening. De starterslening wordt alleen verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Op basis van artikel 147 en 149 Gemeentewet is de raad bevoegd de verordeningen vast te stellen.

De Wet Markt en Overheid beoogt de belangen van private ondernemingen die in concurrentie staan met overheden te beschermen. Het verstrekken van een starterslening is een economische activiteit die verricht wordt door een overheid. Daarmee oefent de overheid concurrerende activiteiten uit en dat mag niet. Art. 25 h lid5 en 6 van de Wet Markt en Overheid bepaalt dat de overheid deze economische activiteiten wel mag ontplooiën wanneer deze in het algemeen belang zijn. De raad dient een dergelijk besluit vast te stellen. Daarom wordt aan de raad voorgesteld om te besluiten dat het verstrekken van een starterslening een economische activiteit is die in het algemeen belang is. Een dergelijk besluit dient goed gemotiveerd te worden. Voor die motivatie wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1 en punt 2 van deze collegenota genoemd wordt en hetgeen in de raadsnota beschreven is. Derden, in casu hypotheekverstrekkers, worden met dit besluit niet benadeeld, omdat het gaat om een deel van de financiering, dat zij niet (wensen te) verstrekken. De hypotheekverstrekker financiert een bepaald deel van de koop. Het deel waarvoor aanvrager niet in aanmerking komt bij de eerste hypotheekverstrekker wordt vervolgens op basis van de verordening verstrekt.

De Wet Markt en Overheid beoogt de belangen van private ondernemingen die in concurrentie staan met overheden te beschermen. Het verstrekken van een starterslening is een economische activiteit die verricht wordt door een overheid. Daarmee oefent de overheid concurrerende activiteiten uit en dat mag niet. Art. 25 h lid 5 en 6 van de Wet Markt en Overheid bepaalt dat de overheid deze economische activiteiten wel mag ontplooiën wanneer deze in het algemeen belang zijn. De raad dient een dergelijk besluit vast te stellen. Daarom wordt aan de raad voorgesteld om te besluiten dat het verstrekken van een starterslening een economische activiteit is die in het algemeen belang is. Een dergelijk besluit dient goed gemotiveerd te worden. Voor die motivatie wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1 en punt 2 van deze collegenota genoemd wordt en hetgeen in de raadsnota beschreven is. Derden, in casu hypotheekverstrekkers, worden met dit besluit niet benadeeld, omdat het gaat om een deel van de financiering, dat zij niet (wensen te) verstrekken. De hypotheekverstrekker financiert een bepaald deel van de koop. Het deel waarvoor aanvrager niet in aanmerking komt bij de eerste hypotheekverstrekker wordt vervolgens op basis van de verordening verstrekt. Mochten hypotheekverstrekkers al benadeeld worden door deze handelwijze dan weegt dit nadeel niet op tegen de voordelen die uit deze regeling voortkomen. Zie dienaangaande hetgeen onder andere onder punt 10 van deze raadsnota is gesteld.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

De raad stelt met dit besluit een totaal budget beschikbaar van € 510.000,- voor nieuwe aanvragen. Op basis van dit budget kunnen, uitgaande van de maximale koopgrens in beide verordeningen, in totaal 25 startersleningen worden verstrekt.

Voor de verordening die is gebaseerd op de provinciale verordening wordt door de gemeente een budget beschikbaar gesteld van €245.000,- (dit vertegenwoordigd 25% van het totale budget). Samen met de bijdrage van de provincie Limburg (75% van elke lening) is er een totaal budget beschikbaar van €980.000,-. Uitgaande van een maximaal leenbedrag van €49.000,- per woning kunnen op basis van deze verordening in totaal 20 startersleningen worden verstrekt.

Daarnaast stelt uw raad met dit besluit voor onze eigen verordening (die niet is gebaseerd op de provinciale verordening) een budget beschikbaar €265.000,- (dit vertegenwoordigd 100% van het totale budget voor woningen met een koopprijs vanaf €245.000,- tot maximaal €265.000,-). Uitgaande van een maximaal leenbedrag van €53.000,- per woning kunnen op basis van deze verordening in totaal 5 startersleningen worden verstrekt.

5. Samenwerking

De uitvoering van de starterslening vindt deels plaats in samenwerking met de Provincie Limburg en helemaal in samenwerking met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De provincie financiert 75% van elke lening, de gemeente zelf 25% (voor wat betreft de verordening die is gebaseerd op de provinciale verordening) en de gemeente financiert 100% (voor wat betreft onze zelfstandige verordening). SVn voert de verordeningen uit en monitort deze.

Een aanvraag starterslening moet voldoen aan de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Een en ander is vastgelegd in de “deelnemingsovereenkomst gemeente Valkenburg aan de Geul en Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten”

Op 6 mei 2021 is de verordening waaraan de provinciale financiële bijdrage is gekoppeld aan Gedeputeerde Staten van Limburg voorgelegd. Dit is een voorwaarde om een beroep te kunnen doen op de provinciale trekkingsrechten. Dit betekent dat de provincie vervolgens 75% van elke lening betaalt. Bij een toewijzing van trekkingsrechten aan onze gemeente heeft dat als financiële consequentie dat het gemeentelijk deel van elke lening slechts 25% is. De besluitvorming door Gedeputeerde Staten over een verzoek om trekkingsrechten duurt gemiddeld ongeveer 3 weken. Dat betekent dat het besluit van Gedeputeerde Staten over de trekkingsrechten bekend is voordat uw raad een besluit neemt over het vaststellen van de verordening die we samen met de provincie uitvoeren.

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Duurzaamheid

We zullen, in afstemming met de collega's van duurzaamheid, de aanvragers van startersleningen actief wijzen op de mogelijkheden tot verduurzamen van de woning.

8. Financiën

De inzet van financiële middelen ten behoeve van de Starterslening is geëffectueerd door middel van een verleende kredietfaciliteit door onze gemeente en de Provincie Limburg. Ten behoeve van de uitvoering van beide verordeningen wordt door de gemeente in totaal een bedrag ter beschikking gesteld van €510.000,- (€245.000 + €265.000). Dit is een verschuiving binnen onze liquide middelen, we zijn dit geld niet kwijt.

Het beheer en uitvoering van de Starterslening loopt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). De gemeentelijke en provinciale middelen lopen via de rekening courant die wordt aangehouden bij het SVn. Sinds 2017 is de aflossingsvrije hypotheek fiscaal of een aflossingsvrije periode niet meer toegestaan. Daarom heeft SVn de zogenaamde combinatielening ontwikkeld. Deze blijft ook de eerste drie jaar maandlastenvrij, fiscaal aftrekbaar en geborgd door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), verantwoordelijk voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Uit de combinatielening wordt de verplichte aflossing van de starterslening betaald.

Voor de gemeente en provincie betekent dat in de eerste drie jaren sprake is van een rentederving. De provincie heeft aangegeven dat haar rentederving op startersleningen sinds 2016 nihil is en dat de terugverdientijd van de uitstaande hypothecaire startersleningen korter is geworden, omdat ondanks de dalende hypotheekrente de marge ten opzichte van de rente die zij als Provincie ontvangen van de middelen die zij bij de schatkist plaatsen, zijnde nihil, marginaal in absolute zin is verbeterd. Uiteindelijk is dus gebleken (al is het publiek belang aspect leidend) dat ook vanuit rendementsoogpunt (en zeer laag risicoprofiel) de starterslening voor de provincie een aantrekkelijk instrument (dus niet alleen beleidsinhoudelijk, maar ook vanuit beleggingsoptiek) is. Voor de gemeente zal dit niet anders zijn.

Op basis van het bovenstaande is dan ook dat conclusie dat de starterslening:

- beleidsinhoudelijk een belangrijke bijdrage levert aan de doorstroom op de woningmarkt;
- als afgeleide ook vanuit rendementsoogpunt een substantieel beter rendement genereert dan de reguliere beleggingsmogelijkheden;

- vanuit risicomanagement een solide vorm is vanwege de hypothecaire grondslag met daarenboven de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) met inbegrip van de afdekking voor het eigen risicodeel door SVn (zijnde 10% van de uitstaande lening).

De startersregeling maakt beleidsinhoudelijk deel uit van de uitvoering van de lokale woonvisie. De middelen bestemd voor de startersregeling zijn opgenomen in een kredietfaciliteit. Dit drukt niet op de programmabegroting aangezien het een voorfinancieringsfaciliteit (geldlening) betreft, waarbij de rente neutraal verloopt. Aangezien de inzet van middelen in het kader van deze kredietfaciliteit revolverend zijn wordt de bestedingsruimte in de programmabegroting niet belast. Daarom zijn er geen gevolgen voor de exploitatie en wordt de begrotingsruimte niet beïnvloed. De gevolgen voor de exploitatie betreft de ontvangen rente tegenover de in rekening gebrachte beheerskosten van de SVn. Daarbij kent de Startersregeling een revolverend en tevens renderend karakter. De eerste drie jaren wordt geen rente en aflossing ontvangen, maar daarna vindt normaliter (op basis van inkomenstoets) aflossing plaats en is de rentevergoeding gebaseerd op hypotheekrente. De betaalde rente en aflossing van een starterslening wordt terug in het revolverend fonds gestort waardoor nieuwe leningen kunnen worden verstrekt.

9. Communicatie

De besluiten m.b.t. het vaststellen van de verordeningen worden op de gebruikelijke wijze openbaar gemaakt. Verder zal om de regeling succesvol te maken informatie aan de potentiële doelgroep en stakeholders zoals banken, makelaars en andere intermediairs worden gegeven. De verdere communicatie wordt afgestemd met de collega's van Communicatie en Voorlichting, waarbij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting ook een rol gaat vervullen.

Door middel van een Raadsinformatiebrief wordt de raad 1x per jaar over de toepassing van de regeling geïnformeerd.

10. Afwegingen en Advies

Door vaststelling en toepassing van deze verordeningen wordt een bijdrage geleverd aan:

- het verbeteren van de positie van starters op de koopwoningmarkt;
- het behouden van de starter als inwoner voor onze gemeente;
- het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt doordat huurders (o.a. "scheefwoners") een huurwoning vrijmaken;
- het helpen van de doelgroep, die vaak teveel verdient voor een sociale huurwoning, door verbetering van hun financiële positie op de koopwoningmarkt. De starterslening is een maatschappelijk verantwoord stimuleringsmiddel;

Daarnaast kan worden gesteld dat geen grote financiële risico's voor starter, gemeente en provincie ontstaan omdat aan het financiële instrument veel zekerheid is verbonden zoals Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de eisen vanuit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Daardoor is het een instrument dat niet alleen de starter op de koopwoningmarkt helpt maar ook diegenen die een huis willen verkopen.

Wij adviseren u om:

1. Kennis te nemen van:
 - de verordening 'starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul in samenwerking met provincie Limburg 2021' en
 - de verordening starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul 2021'
2. De verordening 'starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul 2021 in samenwerking met provincie Limburg 2021' en de verordening 'starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul 2021' vast te stellen.
3. Vast te stellen dat het verstrekken van een starterslening zoals bedoeld in de verordening 'starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul in samenwerking met provincie Limburg 2021' en de verordening 'starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul 2021' plaatsvindt in het algemeen belang.

11. Bijlagen

1. verordening 'starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul 2021 in samenwerking met provincie Limburg 2021';
2. verordening 'starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul 2021'

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,



mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris



D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 mei 2021

Gehoord de raadscommissie EFTR d.d. 2 juni 2021;

Gelet op het bepaalde in de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Besluit:

1. Om kennis te nemen van:
 - de verordening 'starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul in samenwerking met provincie Limburg 2021' en
 - de verordening starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul 2021'
2. De verordening 'starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul 2021 in samenwerking met provincie Limburg 2021' en de verordening 'starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul 2021' vast te stellen.
3. Vast te stellen dat het verstrekken van een starterslening zoals bedoeld in de verordening 'starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul in samenwerking met provincie Limburg 2021' en de verordening 'starterslening gemeente Valkenburg aan de Geul 2021' plaatsvindt in het algemeen belang.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 21 juni 2021.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmer,
griffier



D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter

