

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Verordening Starterslening gemeente Wijchen 2023

Datum:

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. de 'Verordening Starterslening gemeente Wijchen 2023' vast te stellen;
2. het budget voor de Starterslening gefaseerd uit te breiden met maximaal €4.000.000. In totaal is er daarmee €8.000.000 beschikbaar voor startersleningen;
3. De risicodekking van de Starterslening aan te passen naar 1% van €8.000.000 is €80.000 en daarnaast €30.000 uit de reserve Starterslening beschikbaar te stellen ter dekking van de kosten voor uitvoering. Door deze wijziging is de benodigde reserve Starterslening in totaal €110.000;
4. het restant in de reserve Starterslening, €232.000, te storten in de Algemene Reserves;
5. vast te stellen dat het verstrekken van leningen via SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) door de gemeente Wijchen een economische activiteit is die plaatsvindt in het algemeen belang in de zin van artikel 25h lid 5 Mededingingswet.

Aanleiding

Starterslening in Wijchen

De gemeente Wijchen biedt sinds 2015 de Starterslening aan. Met deze regeling kunnen starters op de woningmarkt extra financieringsmogelijkheden krijgen om hun eerste woning te kopen, als aanvulling op de reguliere hypotheek bij de bank.

De Starterslening in Wijchen:

- De gemeente Wijchen biedt de Starterslening sinds 2015 aan;
- er zijn al ruim 160 startersleningen verstrekt. Zo'n 160 starters hebben dus een betaalbare woning in de gemeente Wijchen kunnen kopen die zij zonder de starterslening niet hadden kunnen financieren;
- Met de €4.000.000 die de raad beschikbaar heeft gesteld, zijn inmiddels al zo'n €5.200.000 aan startersleningen verstrekt. Het uitgeleende geld komt na verloop van tijd immers weer terug en kan opnieuw worden uitgeleend (het is een revolverend fonds);
- de gemiddelde koopsom van een woning die met Starterslening is gekocht is gestegen van € 160.000 (2015) naar € 212.000 (2022);
- er zijn woningen door de hele gemeente Wijchen gekocht met een Starterslening, waarbij Wijchen-Zuid, Huurlingsedam en Achterlo (Lambrasse) populaire wijken voor starters zijn.

Maximale koopsom verhogen

Op dit moment is €250.000 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 de gemeente Wijchen voor dit maximumbedrag erg summier geworden is.

Willen we de starter op de Wijchense koopmarkt blijven helpen middels de Starterslening, dan is het verhogen van de maximale koopsom nodig. Hiervoor moeten we de Verordening Starterslening aanpassen.

Uitbreiden van het budget

De raad heeft in 2015 €3.000.000 beschikbaar gesteld. In de begroting 2019 is nog eens €1.000.000 toegevoegd aan het budget. Totaal €4.000.000 dus.

Op dit moment is er nog €460.000 beschikbaar. Daarmee kunnen we nog maar 12 startersleningen verstrekken. Met het verhogen van de koopsom, zal het aantal aanvragen Starterslening naar verwachting weer toenemen. Het is daarom noodzakelijk extra budget vrij te maken voor de Starterslening.

Het college stelt voor om dit moment te gebruiken om een langere termijn doorkijk te maken; hoeveel budget hebben we nodig om de verwachte vraag naar startersleningen de komende periode te kunnen faciliteren? We hebben daarbij zowel gekeken naar de bestaande bouw als nieuwbouw. Wijchen verwacht tot en met 2030 namelijk een aanzienlijk aantal betaalbare koopwoningen te gaan realiseren. Woningen die bereikbaar kunnen zijn voor starters.

In totaal verwachten we de komende jaren gemiddeld 35 startersleningen per jaar te gaan verstrekken. Omdat de Starterslening met een revolverend fonds werkt, vloeit het uitgeleende bedrag na een aantal jaren weer terug naar de gemeente en kunnen we het opnieuw uitlenen.

We vragen de raad nu om gefaseerd €4.000.000 extra budget beschikbaar te stellen. Dit is bovenop de reeds beschikbaar gestelde €4.000.000. In totaal is daarmee €8.000.000 beschikbaar voor startersleningen.

Algemeen belang besluit

Naast de Starterslening verstrekt de gemeente Wijchen 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)
22 juni 2023	Informatienota Beantwoording Schriftelijke vragen Starterslening Wijchen (Z/23/119235)
29 oktober 2020	Verordening Starterslening gemeente Wijchen 2020 (Z/20/052299)
28 juni 2018	Verordening starterslening gemeente Wijchen 2018 (Z/18/017320)
22 september 2016	Wijzigingsverordening Starterslening gemeente Wijchen 2015
9 juli 2015	Verordening Starterslening gemeente Wijchen 2015

Gewenst resultaat

Het behouden van de Starterslening voor de starters op de Wijchense woningmarkt.

Argumenten

1.1 *Een hogere maximale koopsom van €355.000 verruimt de mogelijkheden voor starters*

De maximale koopsom is in Wijchen bij de laatste wijziging in 2020 bepaald op € 250.000. Intussen zijn de woningprijzen fors gestegen. Daardoor is er in Wijchen 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 passen, zodat we snel kunnen inspelen op prijsontwikkelingen op de woningmarkt en/of aanpassing van de landelijke betaalbaarheidsgrens.

2.1 *Uitbreiding van het budget is nodig om ook in de toekomst de Starterslening te kunnen blijven aanbieden*

Met een verhoging van de maximale koopsom zal er meer gebruik worden gemaakt van de Starterslening. Op dit moment is er nog ongeveer €460.000 beschikbaar. Het is dus noodzakelijk om extra budget beschikbaar te stellen.

3.1 *Verlagen van het risicopercentage is verantwoord*

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 praktisch nihil. We vinden het daarom verantwoord het risicopercentage aan te passen van 7,5% naar 1%. De reserve Starterslening dient voor afdekking van dit risico.

3.2 *We reserveren hiermee een bedrag voor eventuele kosten in de uitvoering*

Bij uitvoeringskosten gaat het om kosten voor rente en beheer. De uitvoering van de Starterslening is over de afgelopen jaren budgettair neutraal gebleken. Tegenover de kosten voor beheer door SVn en interne rentekosten staan rente-inkomsten die de starters betalen voor hun Starterslening. Omdat de rente-inkomsten kunnen fluctueren, willen we €30.000 uit de reserve Starterslening beschikbaar stellen ter dekking van eventuele kosten voor uitvoering.

5.1 *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. Om het juridisch correct te laten plaatsvinden, is het noodzakelijk dat 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.

5.2 *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 *Verhogen van de koopsom zorgt ervoor dat de beschikbare gestelde middelen eerder op zijn*

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.

Financiële gevolgen

Revolverend fonds

De fondsrekening van de gemeente Wijchen bij SVn is een revolverend fonds. Omdat het om leningen gaat, zullen deze na verloop van tijd worden afgelost. Deze aflossingen vloeien terug naar de gemeentelijke SVn rekening en het geld kan dus opnieuw ingezet worden voor het verstrekken van leningen

Aanpassen risicodekking

In de programmabegroting 2024 is de stand van de reserve Starterslening op 31 december 2023 begroot op €342.000. De afgelopen jaren hebben we een risicodekking van 7,5% aangehouden. Zoals hierboven beschreven is het financiële risico voor de gemeente bij de Starterslening praktisch nihil. Daarom stelt het college voor om het risicopercentage aan te passen naar 1%, conform advies SVn en gelijk aan de gemeente Druten.

De reserve Starterslening biedt daarmee voldoende dekking voor verhoging van het beschikbare gestelde budget.

Kosten uitvoering

De kosten voor rente en beheer zijn via de algemene middelen gedekt. Naast kosten voor rente en kosten voor beheer, levert de Starterslening ook rente op. De rente van het SVn ligt iets hoger dan de rente die wij als gemeente moeten betalen. Het positieve renteverschil zetten we in ter dekking van de beheerskosten van de SVn. Dus feitelijk is de regeling over de afgelopen jaren budgettair neutraal gebleken; het kost ons niets. Maar omdat de Starterslening de eerste 3 jaar rente- en aflossingsvrij is, worden in de eerste jaren wel kosten gemaakt, maar vloeien er nog geen rente

inkomsten terug. Daarom vragen we de raad €30.000 uit de reserve Starterslening beschikbaar te stellen ter dekking van eventuele kosten voor uitvoering.

Reserve Starterslening afromen

Voor de risicodekking van het beschikbaar gestelde budget van €8.000.000 is met een risicopercentage van 1% een reserve van €80.000 benodigd. Samen met de €30.000 ter dekking van eventuele toekomstige kosten voor uitvoering, is in totaal een reserve Starterslening van €110.000 nodig. Het restant van €232.000 kan overgeboekt worden naar de Algemene Reserve.

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.

Inwonersparticipatie

informeren.

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 Wijchen 2023
- 2- Besluit algemeen belang Wet markt en overheid: Leningen via SVn