



Datum besluitraad	: 2 juli 2019	Datum oordeelraad	: 11 juni 2019
Agendapunt	:	Datum B en W	: 14 mei 2019
Volgnummer	: 19.039/19bs00055	Programma begroting	: P8 Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en stedelijke vernieuwing
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.3 Wonen en bouwen
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		

Adviesnota raad

Invoeren van leningen voor woningeigenaren

Samenvatting

Bij diverse beleidsbehandelingen (Woonvisie 2016 en via de motie van VVD, Lokaal Liberaal en PvdA bij de laatste algemene beschouwingen) zijn bestuurlijke en politieke intenties uitgesproken om de invoering van de Starterslening, de Duurzaamheidslening en de Blijverslening te onderzoeken. In deze adviesnota wordt hiervan verslag gedaan. Gelet op de gebleken mogelijkheden en gevraagde spoed, doet ons college meteen ook een concreet voorstel met inwerkingtreding per 1 januari 2020.

Als u conform onderstaand advies besluit, zijn twee aanvullende raadsbesluiten nodig, namelijk de vaststelling van de bijbehorende verordeningen en definitieve budgettoekenning bij de begrotingsbehandeling 2020. Ons college zal in dat geval de verordeningen in augustus/september ter vaststelling aanbieden.

Beslispunten

Te besluiten, om de volgende budgetten beschikbaar te stellen:

1. € 2 mln voor de invoering per 1 januari 2020 van de 'starterslening' ten behoeve van eerste-woning-aankopen door koopstarters op de woningmarkt in Veldhoven;
2. € 2 mln voor de invoering per 1 januari 2020 van de 'stimuleringslening' ten behoeve van de aanpassing van koopwoningen in Veldhoven voor:
 - a. het langer thuis wonen van oudere bewoners dan wel bewoners met kinderen met een beperking;
 - b. het verduurzamen van de woning;
 - c. het saneren van asbestdaken in verband met het asbestverbod per 2025.

Deze budgetten zullen revolverend (zichzelf aanvullend) worden ingelegd op de rekening courant bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn).

Inleiding

Het instrument 'leningen' moet gezien worden als bijkomend instrumentarium in een breder spectrum van maatregelen en beleid. Dit instrument richt zich op de koopwoningen. Als bewoners tegen financiële beperkingen aanlopen, kan het in individuele situaties meerwaarde bieden.

Andere beleidsmaatregelen blijven noodzakelijk. Via een separate raadsinformatienota wordt u, eveneens in het kader van de motie van VVD, Lokaal Liberaal en PvdA, vóór de raadsvergadering van 2 juli a.s. geïnformeerd over andere ontwikkelingen die kunnen bijdragen aan de verbetering van de mogelijkheden voor starters. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de mogelijkheden voor starters op de huurwoningenmarkt.

In bijlage 1. 'De voorgestelde SVn-leningen inhoudelijk beschouwd' wordt nader ingegaan op de systematiek van leningen vanuit SVn. De algemene bestuurlijke overwegingen worden toegelicht in deze adviesnota.



Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ Woonvisie 2016
- ◆ Coalitieprogramma 2018-2022
- ◆ Programmabegroting 2019-2022
- ◆ Motie PvdA, VVD, Lokaal Liberaal, Algemene Beschouwingen, 13 november 2018
- ◆ Treasurystatuut Veldhoven 2016
- ◆ Tijdelijke regeling hypotheckair krediet (Minister van Financiën, 2012)
- ◆ Gemeentewet, artikelen 147 en 149

Beoogd effect

Bieden van ondersteunend instrumentarium aan (aspirant) particuliere woningbezitters ter bevordering van de toegankelijkheid, duurzaamheid en volksgezondheid op de woningmarkt, door:

- ◆ betaalbare koopwoningen voor starters,
- ◆ het langer zelfstandig wonen van oudere bewoners dan wel bewoners met kinderen met een beperking,
- ◆ duurzaamheid,
- ◆ sanering van asbestdaken.

Argumenten

1.1. De starterslening is een bewezen instrument om koopwoningen meer bereikbaar te maken voor starters.

De starterslening biedt een starter aanzienlijk meer slagkracht op de woningmarkt. De woningmarkt is overspannen en huizenprijzen stijgen. Het ontbreekt starters vaak aan voldoende spaargeld om een woning te kunnen kopen. Een starterslening, waarover de eerste drie jaar geen rente en aflossing verschuldigd is, stelt de starter bovendien in staat ook verbeterkosten van de woning te financieren.

Vaak betreft het de koop van een bestaande woning. De starterslening draagt dan bij in de 'kosten koper', makelaarskosten en verbouwings-/ inrichtingskosten.

De starterslening zorgt er in zijn algemeenheid voor dat een aanzienlijke groep koopstarters¹ de woningmarkt eerder betreedt dan zonder starterslening het geval zou zijn. In Veldhoven is de starterslening eerder van 2007 tot 2015 ingezet. In deze periode hebben in totaal 176 Veldhovense huishoudens een starterslening afgesloten.

1.2. Naar verwachting is € 2 mln voldoende om voor een langere periode leningen te verstrekken.

Het faciliteren van startersleningen vergt een financiële injectie vanuit de gemeentelijke middelen in het SVn-fonds. Voor de omvang van zo'n injectie zijn geen concrete parameters te geven. Iedere gemeente maakt daarin eigen afwegingen.

Enig houvast kan gevonden worden in een vergelijking van bedragen die andere gemeenteraden beschikbaar hebben gesteld. In dit voorstel is als vertrekpunt voor de starterslening het maximum voor een lening gesteld op € 35.000,-.

Wij schatten in dat voor het fonds voor de starterslening € 2 mln benodigd is. Het aantal startersleningen (57) wordt mede ingegeven door het beperkte aantal momenteel beschikbare koopwoningen in de betreffende prijsklasse. Tevens is gekeken naar de omvang van afgesloten startersleningen in voorgaande jaren. Deelnemersaantallen monitoren en evalueren wij te zijner tijd. Op basis van deze monitoring kan tussentijds door uw raad worden besloten om de regeling en/of de hoogte van het fonds aan te passen. Deze cijfers gaan uit van de maximale leninghoogte. Bij lagere bedragen kunnen meer leningen verstrekt worden.

¹ SVn heeft een rapport gepubliceerd over resultaten over 2013-2014. In die periode werden verhuisketens in gang gezet, die hebben geleid tot zo'n 22.000 extra transacties op de woningmarkt: circa 9%¹ meer dan zonder de starterslening. De extra bouwproductie die de stimulering vanuit de starterslening met zich meebrengt, bedroeg toen € 590 mln en heeft tot 5.000 extra banen geleid. Bovendien heeft de starterslening in de genoemde periode gezorgd voor 7.900 extra aankopen van nieuwbouwwoningen.



	Indicatie aantal te helpen inwoners bij maximale leenhoogte	Maximum bedrag lening	Indicatie budget
Starterslening	57+	€ 35.000,-	€ 2.000.000,-

1.3. Een revolverend fonds biedt de mogelijkheid terug ontvangen gelden opnieuw in te zetten.

De geldstroom die het gevolg is van aflossing van de leningsschuld in het fonds, kan doorlopend beschikbaar gesteld worden om opnieuw leningen te verstrekken. Op deze wijze wordt de doelstelling duurzaam ondersteund vanuit middelen die eenmalig beschikbaar werden gesteld.

Wij stellen een revolverend fonds voor, omdat de beleidsdoelstellingen verder reiken dan een periode van een aantal jaren. Wel zullen wij door middel van evaluaties blijven volgen in hoeverre beleid en uitvoering nog met elkaar sporen.

1.4. Verstrekking van de starterslening heeft een laag risicoprofiel.

De starterslening valt verder voor 90% onder de borging van de NHG-garantie. SVn borgt de laatste 10%. De NHG-grens 2019 bedraagt € 290.000,- c.q. € 307.400,-². De hoofdhypotheek en de starterslening samen kunnen de NHG-grens niet overstijgen.

2.1. De stimuleringsregeling kan worden ingezet voor andere beleidsdoelen: aanpassingen aan de woning gericht op langer thuis wonen, verduurzamen van de eigen woning of saneren van asbestdaken.

SVn biedt een aantal op zichzelf staande leningsvormen aan. Zo zijn onder meer de blijverslening en de duurzaamheidslening bekend. Ook biedt SVn sinds kort de 'stimuleringslening' aan. Onder deze vlag kunnen meerdere beleidsdoelstellingen tegelijkertijd onder soortgelijke voorwaarden worden bediend. Eén gecombineerde lening geeft grote voordelen voor de uitvoering, onder meer gelijke voorwaarden en financiële flexibiliteit.

2.1.1. Door vroegtijdige woningaanpassing kunnen bewoners anticiperen op een toekomstige zorgvraag, waardoor zij mogelijk minder snel een beroep doen op de WMO.

De SVn-Stimuleringslening (langer thuis wonen) draagt eraan bij dat belanghebbenden zelf kunnen anticiperen op een toekomstige zorgvraag. Een stimuleringslening voor bouwkundige voorzieningen om langer thuis te wonen zal naar onze verwachting hierbij ondersteunend werken. Op deze manier wordt ook de WMO ontlast, omdat minder verbouwingkosten ten laste van de gemeente komen.

2.1.2. De energietransitie is een grote opgave. Deze opgave is gebaat met eigen initiatief van huishoudens. Leningen kunnen drempelverlagend werken.

De gemeente heeft een taak in de energietransitie. Vóór 2021 moeten gemeente hun transitievisie gereed hebben. Woningaanpassing door particuliere eigenaren (zoals energiebesparende of -opwekkende maatregelen, zoals zonnepanelen of verbeterde woningisolatie) dragen bij aan de gemeentelijke doelstellingen. Voor woningeigenaren is de vermindering van de energielasten vaak bepalend.

2.1.3. De asbestsaneringsverplichting kan voor sommige eigenaren leiden tot een financieel knelpunt.

Vanaf 2025 geldt in Nederland een verbod op asbestdaken. Woningeigenaren kunnen bij de asbestsanering steun ondervinden van de stimuleringslening. Wij verwachten dat de sanering voor een beperkt aantal Veldhovense woningbezitters tot problemen kan leiden.

2.2. Naar verwachting is € 2 mln voldoende om voor een langere periode stimuleringsleningen te verstrekken.

² 6% (€ 17.400,-) hoger, indien die uitgave besteed wordt aan energiebesparende maatregelen



Ook hier is de bedoeling om een enigszins substantiële faciliteit te bieden en wordt voorgesteld € 2 mln beschikbaar te stellen, waarmee indicatief 74 huishoudens kunnen worden geholpen. Als uitgangspunt is weer het bedrag van € 35.000,- genomen (zie starterslening). Alleen bij de stimuleringslening (duurzaamheid) is dit maximum op € 25.000,- gesteld. Onderstaande inschatting van deelnemers is met name gebaseerd op de verwachting gezien landelijke cijfers. De duurzaamheidslening (60) resulteert direct in lagere energielasten, waardoor de kosteninvestering zichzelf terugverdient. Gelet op de actualiteit van het thema en successen in andere gemeenten, verwachten wij een behoorlijke afzet voor deze lening.

Ook hier gaat het om een opstart/aanloop-situatie. Deelnemersaantallen monitoren en evalueren wij te zijner tijd. Deze cijfers gaan uit van de maximale leninghoogte. Bij lagere bedragen kunnen meer leningen verstrekt worden.

		Indicatie aantal te helpen inwoners bij maximale leenhoogte	Maximum bedrag lening	Indicatie budget
Stimuleringslening	Langer thuis wonen	7+	€ 35.000,-	€ 250.000,-
	Duurzaamheid	60	€ 25.000,-	€ 1.500.000,-
	Asbestsanering	7+	€ 35.000,-	€ 250.000,-
Totaal budget		74+		€ 2.000.000,-

2.3. Een revolverend fonds biedt de mogelijkheid terug ontvangen leningen opnieuw in te zetten.

Hierbij is dezelfde overweging van toepassing zoals vermeld onder punt 1.3.

2.4. Verstrekking van de stimuleringslening heeft een laag risicoprofiel.

Bij alle leningen vindt een krediettoets aan de hand van het inkomen plaats. SVn heeft, net als alle bankinstellingen, een zorgplicht ter bescherming van de belangen van zowel de geldgever als de geldnemers. Voor zover SVn over leningen ervaringscijfers (defaultgegevens) beschikbaar heeft, zijn deze altijd zeer laag (b.v. 0,01%). Dit gaat dan om betalingsachterstand, niet om de oninbaarheid zelf.

Kanttekeningen en risico's

1. Bij een positief besluit neemt u een besluit voorafgaand aan de integrale afweging bij de reguliere begrotingsbehandeling (november 2019).

Door de beoogde invoeringsdatum 1 januari 2020 en het te volgen implementatietraject is het noodzakelijk dat tijdig helderheid ontstaat over de aanwezige budgetruimte. Vanwege de planning van deze besluitvorming is het niet mogelijk dit te verwerken in de begroting. Het voorliggende raadsbesluit legt een geringe claim op de begrotingsruimte. De exploitatielasten hiervan zijn beperkt (zie financiën). De middelen kunnen echter concreet niet meer worden afgewogen ten opzichte van latere ontwikkelingen. Mocht uw raad de financiële afweging pas met de behandeling van de begroting willen maken, dan is het geen probleem om de verdere uitwerking pas in november op te pakken. Het gevolg is dan dat de leningen pas vanaf het 2^e kwartaal 2020 kunnen worden ingevoerd.

2. Er wordt een terughoudende opstelling van de gemeente verlangd bij het verstrekken van geldleningen aan derden.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat het verstrekken van leningen geen taak voor een (lokale) overheid vormt, omdat dit verstoringen in de reguliere kredietmarkt in de hand kan werken. Dit is zo opgenomen in het Treasurystatuut Gemeente Veldhoven 2016. Het instemmen met dit voorstel betekent dat u afwijkt van uw eigen statuut. U hebt de bevoegdheid daartoe. Gelet op het belang van de beoogde maatschappelijke doelen, die passen binnen de 'publieke taak' (volkshuisvestelijk belang) en ook gelet op landelijke wetgeving (Tijdelijke regeling hypothecair krediet³) zijn wij van mening dat u dit besluit verantwoord kunt nemen.

³ In reactie op de kredietcrisis (2011) heeft de overheid (Autoriteit Financiële Markten, De Nederlandse Bank, Ministerie van Financiën en de politiek) hypotheeknormen aangescherpt. De 'Tijdelijke regeling



Financiën

1. Impact op solvabiliteit⁴

Deze faciliteit vraagt een eenmalige financiële injectie van € 4 mln van de zijde van de gemeente Veldhoven. Het daarvoor benodigde bedrag leent de gemeente weer zelf op de kapitaalmarkt. Omdat de verhouding vreemd vermogen (schulden) ten opzichte van het eigen vermogen (bezittingen) toeneemt, heeft dit gevolgen voor de solvabiliteit van de gemeente. Dit acht ons college verdedigbaar in relatie tot de beoogde doelen.

2. De SVn-leningen legt beslag op een beperkt budget in de begroting.

De gemeente leent het benodigd budget tegen een omslagrente van bijvoorbeeld 1,1%. De rente die de belanghebbende op zijn lening betaalt aan SVn, ligt hoger dan de rente die de gemeente betaalt. Bij alle SVn-leningen (behalve bij de starterslening) betaalt de belanghebbende meteen rente en aflossing terug. Bij de starterslening start de afbetaling van de rente en aflossing na drie jaar. Na aftrek van de SVn-beheerskosten, resteert aanvankelijk een beperkt exploitatienadeel dat na vijf jaar overgaat in een exploitatievoordeel. Zie verder onder 3.

3. Indicatieve cijferraming

In bijlage 3 behorende bij deze adviesnota is een theoretische financiële doorrekening over de eerste vier jaren (2020-2023) opgenomen. Deze moet als zeer globaal worden beschouwd omdat het verloop onvoorspelbaar is en mogelijk niet zo zal plaatsvinden.

Samenvattende tabel indicatieve exploitatiekosten SVn-leningen, periode 2020-2023

	2020	2021	2022	2023
Rentebaten	€ 5.000,-	€ 15.000,-	€ 25.000,-	€ 42.250,-
Rentelasten	€ 0,-	€ 11.000,-	€ 22.000,-	€ 33.000,-
Beheerkosten	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 15.000,-	€ 20.000,-
Baten minus lasten	€ 0,-	-€ 6.000,-	-€ 12.000,-	-€ 10.750,-

Uit bijlage 3. blijkt dat het exploitatie-nadeel in de jaren 2020 t/m 2023 oploopt tot ca. € 10.750,-. In 2024 neemt het verschil weer af en na 2025 ontstaat er een exploitatievoordeel dat oploopt tot € 34.000,- structureel in 2027 en de jaren daarna.

Communicatie en samenspraak

Na besluitvorming zetten wij als onderdeel van het implementatietraject een communicatieplan op.

Uitvoering / planning

- ♦ 11 juni oordeelsvormende raad
- ♦ 2 juli besluitvormende raad

In een volgende fase wordt nadere uitwerking gegeven aan de verordeningen waarop de uitvoering van de SVn-leningen komt te berusten. De inwerkingtreding daarvan is voorzien per 1 januari 2020.

- ♦ 27 augustus 2019: oordeelvormende raad t.a.v. de verordeningen
- ♦ 17 september 2019: besluitvormende raad t.a.v. de verordeningen

hypothecair krediet' van de Minister van Financiën bevat vanaf 2012 de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet en regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning. Vanaf 2018 geldt de maximale financieringsnorm van 100%³ van de marktwaarde van de woning. Deze Tijdelijke regeling hypothecair krediet kent ook enkele afwijkingsmogelijkheden. Zo geldt ingevolge art. 5 lid 4 sub b een vrijstelling "indien voor noodzakelijke woningverbetering het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen door een gemeentelijke regeling voor noodzakelijke woningverbetering". De SVn-leningen worden verstrekt op basis van een gemeentelijke verordening.

⁴ De solvabiliteit geeft aan of een organisatie in staat is om op korte en lange termijn aan haar betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen. De voornaamste reden om de solvabiliteit te berekenen is om in te kunnen schatten of een organisatie in staat is om bij opheffing (liquidatie) al haar schulden te betalen.



Ons college zal de uitvoering in de eerste helft 2023 (na drie jaar) evalueren en de resultaten daarvan aan u voorleggen.

Bijlagen

- ◆ Bijlage 1. De voorgestelde SVn-leningen inhoudelijk beschouwd.
- ◆ Bijlage 2. Toepassing SVn-leningen binnen het SGE.
- ◆ Bijlage 3. Indicatief financieel verloop SVn-leningen 2020-2023.
- ◆ Motie PvdA, Lokaal Liberaal en VVD d.d. 13 november 2018.
- ◆ Treasury Statuut Gemeente Veldhoven 2016.
- ◆ 'Tijdelijke regeling hypotheckair krediet' van de Minister van Financiën, 2012.

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt ongewijzigd als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 2 juli 2019, tenzij VSA beslist een amendement in te dienen met betrekking tot het schrappen van de lening voor asbestdaken/prioritering van leningen.

De portefeuillehouder geeft aan dat bij vorige verordening werd gewerkt volgens het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt', maar dat na vaststelling van dit voorstel de uitwerking in een verordening volgt die in september ter vaststelling in de raad wordt gebracht.

De portefeuillehouder geeft aan dat het voorstel geen subsidie betreft, maar een lening.

De portefeuillehouder zegt toe dat in 2023 een evaluatie volgt.

De portefeuillehouder zegt toe te bekijken hoe om te gaan met de selectiecriteria tot het verlenen van aanvragen.

Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad

Het college ziet in het hierboven beschreven resultaat geen aanleiding om het voorstel te wijzigen. Het college wacht een nader amendement van VSA af.

De verordeningen die die ter vaststelling in de raad van september worden gebracht, zien op onder meer het toepassingsbereik van de aanvragen en de aanvraag- en toewijzingsprocedure. Deze verordeningen worden nu in voorbereiding genomen. Het college nodigt de raadsfracties uit om hun eventuele inzichten over criteria en behandelingsmethode kenbaar te maken, zodat het college die zo mogelijk kan betrekken bij de komende voorstellen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester