

Advies

Deelnemersovereenkomst Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.4	Faciliteren dat meer mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen
Operationeel doel	8.3.4.1	Stimuleren particuliere woningaanpassing

Voorgesteld wordt te besluiten:

Met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) de deelnemersovereenkomst 2022 te sluiten mits de gemeenteraad het verstrekken van leningen via SVn aanwijst als economische activiteit in het algemeen belang, als bedoeld in artikel 25h, vijfde lid, van de Mededingingswet.

Raadsvoorstel

De raad voor te stellen:

Het verstrekken van leningen via SVn aan te wijzen als economische activiteit in het algemeen belang, als bedoeld in artikel 25h, vijfde lid, van de Mededingingswet.

Toelichting

Om leningen via de SVn te kunnen blijven aanbieden wordt er een nieuwe deelnemersovereenkomst met Svn gesloten. Daarnaast is het nodig dat de raad het verstrekken van leningen via de SVn als een activiteit van algemeen belang aanwijst.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☒ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☐ Ja ☒ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Majeure risico's	☐ Ja ☒ Nee
Beheer	☐ Ja ☒ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☐ Ja ☒ Nee
Regie	
Zaaknummer	3069118

Bijlagen

n.v.t.

Deelnemersovereenkomst Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)

Samenvatting

Al jaren verstrekt het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) namens de gemeente Texel leningen aan particulieren ten aanzien van woningverbetering, duurzaamheid en als ondersteuning bij de aanschaf van een eerste eigen woning. De standaardovereenkomst hiervoor is aangepast naar de actuele wet- en regelgeving en er zijn nieuwe afspraken gemaakt over beheervergoedingen. Het college gaat akkoord met de vernieuwde overeenkomst. Voorafgaand aan ondertekening is het vanuit de Wet Markt en Overheid (WM&O) nodig om het verstrekken van leningen via de SVn als een activiteit van algemeen belang aan te wijzen. Hiervoor doet het college een voorstel aan de raad.

Deelnemersovereenkomst Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)

Argumenten tot advies

Al jaren verstrekt het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) namens gemeente Texel leningen aan particulieren ten aanzien van woningverbetering, duurzaamheid en als ondersteuning bij de aanschaf van een eerste eigen woning.

SVn werkt vanaf 1 januari 2022 alleen nog met een geactualiseerde deelnemersovereenkomst, die het college uiterlijk 1 december 2021 ondertekend moet hebben. Om deze nieuwe overeenkomst aan te gaan moet vooraf de aanwijzing van het verstrekken van leningen via SVn als algemeen belang definitief zijn. Met behandeling in de raad op 17 november kan de ondertekende deelnemersovereenkomst tijdig aan SVn worden toegestuurd. De overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van minimaal twaalf maanden. Het aangaan van de nieuwe deelnemersovereenkomst is een bevoegdheid van het college.

Reden wijzigen huidige overeenkomst en beheervergoeding

SVn is in 1996 opgericht en bestaat dus bijna 25 jaar. De inhoud van de deelnemersovereenkomst is verouderd en sluit niet meer aan bij de huidige wet- en regelgeving. Daarnaast heeft SVn sinds haar oprichting in 1996 de beheervergoeding niet aangepast of geïndexeerd. Door stijgende kosten, IT investeringen, de huidige en inmiddels langdurige negatieve rente, de toegenomen eisen voor financiële instellingen en het verstrekken van steeds meer leningen met lage hoofdsommen is dit echter niet vol te houden.

Gewijzigde beheervergoeding

De beheervergoeding is in de gewijzigde overeenkomst aangepast. Naast de al bestaande variabele beheervergoeding van 0,5 procent over de uitstaande schuldrest, wordt er een vaste jaarlijkse vergoeding geïntroduceerd voor de basisdienstverlening. De basisdienstverlening is, mede op verzoek van deelnemers, de afgelopen jaren uitgebreid. Onder de basisdienstverlening valt bijvoorbeeld redelijke ondersteuning geven bij het helpen opstellen van verordeningen en toewijzingen, het geven van presentaties voor colleges, commissies en de raad, het geven van input voor een woon- of duurzaamheidsvisie, het verstrekken van informatie over de financieringsoplossingen, begeleiding geven tijdens het besluitvormingsproces, het hebben van toegang tot een digitale omgeving, publicaties verzorgen met betrekking tot beleidsthema's en het verstrekken van rapportages. Ook een digitale SVn-omgeving of een beroep kunnen doen op een relatiesmanager, valt onder deze basisdienstverlening. Elke deelnemer van groot tot klein maakt in meer of mindere mate ook gebruik van de basisdiensten. De hoogte van de vaste vergoeding hangt af van het aantal inwoners van de deelnemer om zo rekening te houden met de draagkracht naar grootte van de deelnemer. De staffel die voor de vaste vergoeding wordt gehanteerd is in annex 1 opgenomen. Zowel de vaste als de variabele beheervergoeding kunnen jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex.

Aanwijzing als economische activiteit in het algemeen belang (raadsbevoegdheid)

Argumenten om het verstrekken van leningen via SVn aan te wijzen als economische activiteit in het algemeen belang, als bedoeld in artikel 25h, vijfde lid, van de Mededingingswet:

1. Er is een algemeen belang dat ingrijpen door de gemeente rechtvaardigt

1.1 Het is van belang dat particuliere eigenaren hun huis toekomstbestendig kunnen maken

Veel van de woningen op Texel zijn gebouwd in een tijd dat er andere eisen aan woningen gesteld werden dan nu, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid (materiaalgebruik, isolatie, zonnepanelen) en levensloopbestendigheid.

1.2 Het is van belang dat starters een woning kunnen kopen

Jonge mensen die hun zelfstandige wooncarrière willen starten en geen huurwoning kunnen vinden of die willen overstappen van een huurwoning naar een koopwoning hebben vaak weinig eigen vermogen wat ze hiervoor kunnen inzetten. Het inkomen is nog laag, maar zal naar verwachting in de loop van de tijd verbeteren. Door het lage startinkomen is de financiële ruimte voor een hypotheek beperkt en zou de starter alleen een woning uit het goedkoopste segment kunnen kopen, waarvan het aanbod beperkt is. Met een extra hypotheek, waarvan rente en aflossing pas na drie jaar starten en het maandbedrag periodiek wordt afgestemd op de actuele draagkracht kan ook deze groep toetreden tot de woningmarkt.

1.3 Banken geven vaak bij risicovolle leningen nul op rekest en vragen hoge rente

Doordat banken geen interesse tonen in deze leningen op basis van hun risicoanalyse of dat deze leningen niet via een extra hypotheek kunnen worden gefinancierd, kunnen klanten alleen leningen tegen ongunstige voorwaarden krijgen of geen financiering rond krijgen. Daardoor zullen veel eigenaren afzien van de investering.

2. Aanwijzing van het verstrekken van leningen als economische activiteit in het algemeen belang houdt de uitvoering beheersbaar

2.1 SVn verzorgt diverse soorten leningen voor de gemeente

De gemeente Texel heeft met SVn een deelnemingsovereenkomst afgesloten. Daarin is vastgelegd dat SVn voor de gemeente de administratie, uitkering en terugvordering van leningen verzorgt. SVn zorgt ook voor een krediettoets om te beoordelen of een aanvrager de lening inclusief rente kan aflossen.

SVn verzorgt als fondsbeheerder voor een groot aantal gemeenten in Nederland leningen, zoals stimuleringsleningen, duurzaamheidsleningen, verzilverleningen en maatwerkleningen. SVn beschikt daarvoor - anders dan gemeenten - over een AFM-vergunning.

2.2 Alle leningen die de SVn verstrekt dienen een algemeen (volkshuisvestings)belang

De leningen, die SVn namens ons verstrekt of zal verstrekken, helpen starters om de woningmarkt te betreden of eigenaren om hun pand te verbeteren.

2.3 De aanwijzing maakt enkelvoudige opdrachtverlening en rentekorting mogelijk

Met de aanwijzing van het verstrekken van leningen via SVn als economische activiteit in het algemeen belang wordt het mogelijk om zonder raadplegen van de markt het fondsbeheer en het verstrekken van de leningen bij SVn onder te brengen en kunnen we desgewenst korting geven op de rente van de te verstrekken leningen.

2.4 De voorwaarden voor de leningen staan beschreven in verordeningen

In verordeningen, waarvoor de raad bevoegd is, staat onder andere benoemd wie voor een lening in aanmerking komt, waar de leensom voor gebruikt mag worden en hoe de rente wordt vastgesteld.

2.5 Door de leenvormen en -doelen niet expliciet te benoemen zijn we binnen de aanwijzing flexibel

Leningen komen alleen beschikbaar via een verordening die door de raad wordt vastgesteld. Met de voorgestelde formulering van de aanwijzing hoeft niet bij elke nieuwe leenverordening een nieuw aanwijzingsbesluit te worden genomen.

2.6 SVn is een stichting zonder winstoogmerk

SVn heeft geen commercieel belang en is opgericht om gemeenten te ondersteunen bij het oplossen van volkshuisvestingsvraagstukken. SVn werkt kostendekkend en is niet gericht op winst maken. SVn verstrekt financieringsproducten voor rekening en risico van de gemeente.

2.7 De aanwijzing is nodig om het verstrekken van leningen via SVn te kunnen voortzetten

SVn werkt vanaf 1 januari 2022 alleen nog met een geactualiseerde deelnemingsovereenkomst, die het college uiterlijk 1 december 2021 ondertekend moet hebben. Om deze nieuwe overeenkomst aan te gaan moet vooraf de aanwijzing van het verstrekken van leningen via SVn als algemeen belang definitief zijn.

3. De kosten worden deels gedragen door de aanvragers

3.1 Commerciële organisaties berekenen het gecalculeerde risico door aan de klant

Een commerciële organisatie die een lening verstrekt calculeert zijn risico en berekent dit door aan de klanten. Het risico, verlies aan kapitaal en rente, bestaat uit het niet nakomen van de verplichtingen door (een deel van) de aanvrager(s). Voor leningen via SVn draagt de gemeente dit risico en wordt dit potentiële verliespercentage niet doorberekend aan de hele groep aanvragers, maar door de

gemeente gereserveerd. In de praktijk blijkt dit risico zeer beperkt.

3.2 De kosten voor het verstrekken en beheren van leningen bestaan uit verschillende componenten

a. Interne kosten (uren):

- Voorbereiden verordening en communicatie
- Up to date houden van voorwaarden en rentepercentages
- Ondersteuning aanvrager

Deze kosten worden niet doorberekend aan de aanvragers

b. Externe kosten (SVn):

- Afsluitkosten voor hypothecaire lening: worden betaald door de aanvrager Renteopslag: klantkosten voor onderhandse lening, wordt betaald door de aanvrager, is verwerkt

in de (advies)rente voor de betreffende producten

- Beheerskosten: een percentage van het totaal aan uitstaande leningen, afhankelijk van de leenvorm, jaarlijks; is verwerkt in de (advies)rente voor de betreffende producten

- Hertoetskosten: Voor Starters- en Maatwerkleningen kan de aanvrager op vaste momenten vragen om een hertoets van de financiële draagkracht, als deze naar verwachting onvoldoende is om het reguliere maandbedrag voor annuïtaire aflossing te gaan dragen. Deze kosten worden door de aanvrager betaald.

- Deelnemerskosten: een vast bedrag per jaar voor ondersteuning van SVn aan de deelnemer, wordt door de gemeente betaald.

De kosten SVn worden gedekt door de renteopbrengsten van de verstrekte leningen. Bij het terugbetalen van de leningen ontstaat er ruimte voor het verstrekken van nieuwe leningen (revolverend fonds).

4. De gevolgen voor overige belanghebbenden zijn beperkt

4.1 Commerciële instellingen stellen geen belang in het ondersteunen van eigenaren

In sommige gevallen lukt het eigenaren niet om de financiering rond te krijgen of worden er alleen persoonlijke leningen tegen hoge rente en ongunstige voorwaarden aangeboden. Een groot deel van onze doelgroep zal niet investeren in de woning als dat alleen met een dure lening kan.

4.2 De eigenaar is vrij om financiering op andere wijze te regelen

Eigenaren die de financiering van de (verbetering van de) woning op andere wijze rond kunnen krijgen, door eigen spaargeld of een financiering bij een andere instelling, zijn hier vrij in. Financiering via gemeentelijke regelingen is niet verplicht.

4.3 Er is geen sprake van staatssteun

De vergoedingen dienen ter compensatie voor de uitvoering van de geleverde diensten.

Alternatieven

Er is geen alternatief. Bij niet ondertekenen van de geactualiseerde overeenkomst zal de samenwerking tussen SVn en de gemeente Texel beëindigd worden en moet de gemeente zelf regelen dat de leningen beheerd en geïnd worden. Hiervoor is de gemeente niet bevoegd noch bekwaam. Er is geen andere partij die dit op vergelijkbare wijze als SVn voor ons kan doen.

Consequenties van het advies

- **Financieel**

Deze aanwijzing heeft geen financiële gevolgen.

Het verstrekken van leningen wordt mogelijk door verordeningen die door de raad zijn vastgesteld. Bij aanpassing hiervan worden de financiële gevolgen inzichtelijk gemaakt.

NB:

De financiële consequenties van de gewijzigde beheervergoeding zijn reeds meegenomen bij de halfjaarrapportage 2021.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Mededingingswet (onderdeel hiervan is de Wet markt en overheid).

Bezwaar en Beroep

Tegen dit raadsbesluit is bezwaar en beroep mogelijk door belanghebbenden.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Deelnemersovereenkomst Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)2022 SVN

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.4	Faciliteren dat meer mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen
Operationeel doel	8.3.4.1	Stimuleren particuliere woningaanpassing

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Artikel 25h, vijfde lid, van de Mededingingswet;

Overwegende

1. *Er is een algemeen belang dat ingrijpen door de gemeente rechtvaardigt*

1.1 Het is van belang dat particuliere eigenaren hun huis toekomstbestendig kunnen maken

Veel van de woningen op Texel zijn gebouwd in een tijd dat er andere eisen aan woningen gesteld werden dan nu, bijvoorbeeld op het gebied van materiaalgebruik en isolatie.

1.2 Het is van belang dat starters een woning kunnen kopen

Jonge mensen die hun zelfstandige wooncarrière willen starten en geen huurwoning kunnen vinden of die willen overstappen van een huurwoning naar een koopwoning hebben vaak weinig eigen vermogen wat ze hiervoor kunnen inzetten. Het inkomen is nog laag, maar zal naar verwachting in de loop van de tijd verbeteren. Door het lage startinkomen is de financiële ruimte voor een hypotheek beperkt en zou de starter alleen een woning uit het goedkoopste segment kunnen kopen, waarvan het aanbod beperkt is. Met een extra hypotheek, waarvan rente en aflossing pas na drie jaar starten en het maandbedrag periodiek wordt afgestemd op de actuele draagkracht kan ook deze groep toetreden tot de woningmarkt.

1.3 Banken geven vaak bij risicovolle leningen nul op rekest en vragen hoge rente

Doordat banken geen interesse tonen in deze leningen op basis van hun risicoanalyse of dat deze leningen niet via een extra hypotheek kunnen worden gefinancierd, kunnen klanten alleen leningen tegen ongunstige voorwaarden krijgen of geen financiering rond krijgen. Daardoor zullen veel eigenaren afzien van de investering.

2. *Aanwijzing van het verstrekken van leningen als economische activiteit in het algemeen belang houdt de uitvoering beheersbaar*

2.1 SVN verzorgt diverse soorten leningen voor de gemeente

De gemeente Texel heeft met SVN een deelnemersovereenkomst afgesloten. Daarin is vastgelegd dat SVN voor de gemeente de administratie, uitkering en terugvordering van leningen verzorgt. SVN zorgt ook voor een krediettoets om te beoordelen of een aanvrager de lening inclusief rente kan aflossen. SVN verzorgt als fondsbeheerder voor een groot aantal gemeenten in Nederland leningen, zoals stimuleringsleningen, duurzaamheidsleningen, verzilverleningen en maatwerkleningen. SVN beschikt daarvoor - anders dan gemeenten - over een AFM-vergunning.

2.2 Alle leningen die de SVN verstrekt dienen een algemeen (volkshuisvestings)belang

De leningen, die SVN namens ons verstrekt of zal verstrekken, helpen starters om de woningmarkt te betreden of eigenaren om hun pand te verbeteren.

2.3 De aanwijzing maakt enkelvoudige opdrachtverlening en rentekorting mogelijk

Met de aanwijzing van het verstrekken van leningen via SVN als economische activiteit in het algemeen belang wordt het mogelijk om zonder raadplegen van de markt het fondsbeheer en het verstrekken van de leningen bij SVN onder te brengen en kunnen we desgewenst korting geven op de rente van de te verstrekken leningen.

2.4 De voorwaarden voor de leningen staan beschreven in verordeningen

In verordeningen, waarvoor de raad bevoegd is, staat onder andere benoemd wie voor een lening in aanmerking komt, waar de leensom voor gebruikt mag worden en hoe de rente wordt vastgesteld.

2.5 Door de leenvormen en -doelen niet expliciet te benoemen zijn we binnen de aanwijzing flexibel. Leningen komen alleen beschikbaar via een verordening die door de raad wordt vastgesteld. Met de voorgestelde formulering van de aanwijzing hoeft niet bij elke nieuwe leenverordening een nieuw aanwijzingsbesluit te worden genomen.

2.6 SVN is een stichting zonder winstoogmerk

SVN heeft geen commercieel belang en is opgericht om gemeenten te ondersteunen bij het oplossen van volkshuisvestingsvraagstukken. SVN werkt kostendekkend en is niet gericht op winst maken. SVN verstrekt financieringsproducten voor rekening en risico van de gemeente.

2.7 De aanwijzing is nodig om het verstrekken van leningen via SVN te kunnen voortzetten

SVN werkt vanaf 1 januari 2022 alleen nog met een geactualiseerde deelnemersovereenkomst, die het college uiterlijk 1 december 2021 ondertekend moet hebben. Om deze nieuwe overeenkomst aan te gaan moet vooraf de aanwijzing van het verstrekken van leningen via SVN als algemeen belang definitief zijn.

3. De kosten worden deels gedragen door de aanvragers

3.1 Commerciële organisaties berekenen het gecalculeerde risico door aan de klant

Een commerciële organisatie die een lening verstrekt calculeert zijn risico en berekent dit door aan de klanten. Het risico, verlies aan kapitaal en rente, bestaat uit het niet nakomen van de verplichtingen door (een deel van) de aanvrager(s). Voor leningen via SVN draagt de gemeente dit risico en wordt dit potentiële verliespercentage niet doorberekend aan de hele groep aanvragers, maar door de gemeente gereserveerd. In de praktijk blijkt dit risico zeer beperkt.

3.2 De kosten voor het verstrekken en beheren van leningen bestaan uit verschillende componenten

a. Interne kosten (uren):

- Voorbereiden verordening en communicatie
- Up to date houden van voorwaarden en rentepercentages
- Ondersteuning aanvrager

Deze kosten worden niet doorberekend aan de aanvragers

b. Externe kosten (SVN):

- Afsluitkosten voor hypothecaire lening: worden betaald door de aanvrager. Renteopslag: klantkosten voor onderhandse lening, wordt betaald door de aanvrager, is verwerkt in de (advies)rente voor de betreffende producten
- Beheerskosten: een percentage van het totaal aan uitstaande leningen, afhankelijk van de leenvorm, jaarlijks; is verwerkt in de (advies)rente voor de betreffende producten
- Hertoetskosten: Voor Starters- en Maatwerkleningen kan de aanvrager op vaste momenten vragen om een hertoets van de financiële draagkracht, als deze naar verwachting onvoldoende is om het reguliere maandbedrag voor annuïtaire aflossing te gaan dragen. Deze kosten worden door de aanvrager betaald.
- Deelnemerskosten: een vast bedrag per jaar voor ondersteuning van SVN aan de deelnemer, wordt door de gemeente betaald.

De kosten SVN worden gedekt door de renteopbrengsten van de verstrekte leningen. Bij het terugbetalen van de leningen ontstaat er ruimte voor het verstrekken van nieuwe leningen (revolverend fonds).

4. De gevolgen voor overige belanghebbenden zijn beperkt

4.1 Commerciële instellingen stellen geen belang in het ondersteunen van eigenaren

In sommige gevallen lukt het eigenaren niet om de financiering rond te krijgen of worden er alleen persoonlijke leningen tegen hoge rente en ongunstige voorwaarden aangeboden. Een groot deel van onze doelgroep zal niet investeren in de woning als dat alleen met een dure lening kan.

4.2 De eigenaar is vrij om financiering op andere wijze te regelen

Eigenaren die de financiering van de (verbetering van de) woning op andere wijze rond kunnen krijgen, door eigen spaargeld of een financiering bij een andere instelling, zijn hier vrij in. Financiering via gemeentelijke regelingen is niet verplicht.

4.3 Er is geen sprake van staatssteun

De vergoedingen dienen ter compensatie voor de uitvoering van de geleverde diensten.

Besluit

Het verstrekken van leningen via SVn aan te wijzen als economische activiteit in het algemeen belang, als bedoeld in artikel 25h, vijfde lid, van de Mededingingswet.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van ,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3069118

Bijlagen

n.v.t.