Raadsbesluit Algemeen belang Mededingingswet

Zaaknummer: 3055759

De raad van de gemeente Hoorn;

- gelezen het raadsvoorstel;
- gelet op de artikel 25h, vijfde lid en zesde lid, van de Mededingingswet;

besluit:

Het verstrekken van startersleningen te verklaren tot algemeen belang in het kader van artikel 25h lid 6 van de MededingingswetHet besluit als volgt te motiveren:

Inleiding algemeen belang besluit Wonen

De Wet markt en overheid (Wet M&O) verplicht onze gemeente daar waar wij economische activiteiten verrichten, minimaal de integrale kosten in rekening te brengen. Het hanteren van tarieven die onder de integrale kostprijs liggen is uitsluitend mogelijk als het algemeen belang daarmee wordt gediend. Hiervoor is een algemeen belang besluit van de gemeenteraad nodig.

Wij hebben geconstateerd dat wij economische activiteiten verrichten tegen tarieven die onder de integrale kostprijs liggen wanneer we startersleningen verstrekken. Uitgangspunt is dat het verstrekken van startersleningen onder de integrale kostprijs alleen bij uitzondering kan plaatsvinden indien geen marktverstoring plaatsvindt of als er een rechtvaardiging bestaat voor marktverstoring vanwege het algemeen belang. Voor dit algemeen belang besluit hebben wij een zorgvuldige afweging gemaakt van belangen.

1. **Beschrijving van de economische activiteit waarvoor het algemeen belang besluit wordt genomen**

   Door middel van de Verordening Starterslening 2023 is besloten tot het verstrekken van startersleningen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De lening is voor de aankoop van een eerste koopwoning. De lening overbrugt het verschil tussen de koopprijs en de banklening. Een van die voorwaarden bepaalt de maximale hoogte van de starterslening.

2. **Beschrijving van het algemeen belang**

   De verstrekking van starterslening gebeurt ten gunste van de starter en het algemeen belang. Het draagt bij aan de oplossing van een groot maatschappelijk probleem. Starters hebben moeite met het vinden van een betaalbare woning. Daarnaast wordt met het instrument voorkomen dat de starter alleen in aanmerking komt voor dure huur en/of in een onwenselijke situatie bij de ouders moet blijven en/of onverantwoord hoge schulden opbouwt. Ter zake zijn er geen andere minder vergaande middelen voorhanden.

3. De noodzaak van de algemeen belangvaststelling

Omdat de startersleningen een algemeen belang dienen in het kader van de volkshuisvesting en de daaraan gekoppelde beleidsdoelen te realiseren, zoals een toekomstbestendige woningvoorraad, is de gemeente genoodzaakt om niet alle kosten voor de risico-opslag door te berekenen vanwege het hoger terugbetalingsrisico bij het verstrekken van een starterslening en daarvoor de uitzondering uit de Mededingingswet in te roepen.

4. De gevolgen

De particulier moet o.m. aantonen dat deze als starter met het maximaal te lenen bedrag bij een bank of andere gelijke financiële marktpartij (hierna kortweg: bank) met een verschil de koopprijs van de beoogde woning niet kan betalen. De reguliere financiële markt voorziet niet in een product voor dat verschil. Bij de constatering van het verschil heeft vooraf een verplichte uitgebreide toetsing plaatsgevonden door een onafhankelijke financiële adviseur aan onder andere de normen van de financieringslast van het NIBUD en de hypotheekvoorwaarden van de banken. De leningen die het SVn verstrekt namens de gemeente worden verleend aan particulieren om het bedoelde verschil te overbruggen die hiervoor geen hypothecaire lening kunnen krijgen bij een bank, omdat het inkomen vooralsnog te laag is. Voor de starterslening dient de starter voor de terugbetaling een tweede achtergestelde hypotheek te geven. Dat betekent dat de bank voor de lening met de eerste hypotheek hiervan financieel geheel geen nadeel ondervindt.

Uit het voorgaande volgt dat de startersleningen die het SVn voor de gemeente Hoorn verstrekt een algemeen(volkshuisvestings-)belang dienen en niet concurrerend zijn met producten van de reguliere financiële marktpartijen omdat de markt deze bedoelde startersleningen niet aanbiedt en van de via de gemeente verstrekte starterleningen de markt geen nadeel ondervindt.

5. De afweging voor afwijking van de wet

Het algemeen gemeentebelang van het verstrekken van starterslening voor het kunnen realiseren van de beleidsdoelen van volkshuisvesting, door de noodzaak van geen kostendoorrekening weegt zwaarder dan het belang van een volledige kostendoorrekening van de risico-opslag waarvan de reguliere financiële marktpartijen geen nadeel ondervinden omdat deze bedoelde starterslening niet aanbiedt omdat de starter in alle redelijkheid de lening niet kan betalen.

6. Conclusie

Wij vinden het belang van het realiseren van de beleidsdoelen van de volkshuisvesting en het meewerken aan het oplossen van een maatschappelijk probleem ten aanzien van wonen zwaarder wegen dan het belang van het doorrekenen van de integrale kosten.

Hoorn, 20 oktober 2026

de griffier, de voorzitter,

Bekendmaking:

Via www.overheid.nl en www.officielebekendmakingen.nl