

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 19 februari 2019
Registratienummer	: 02.07
Portefeuillehouder	:
Bijlage(n)	: 1
Onderwerp	: Harmonisatie Verordening Starterslening

Onderwerp

Harmonisatie Verordening Starterslening

Beslispunten

1. De gemeenteraad van West Betuwe voor te stellen de Verordening Starterslening Gemeente West Betuwe vast te stellen onder gelijktijdig laten vervallen van de verordeningen van de drie voormalige gemeenten;
2. De resterende budgetten voor de Starterslening van Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal te storten in het fonds Starterslening West Betuwe.

Inleiding

Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal verstrekken alle drie Startersleningen in samenwerking met het Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (SVn). Hiervoor zijn in de drie gemeenten verordeningen vastgesteld waarin de voorwaarden, de hoogte en het bereik van de Starterslening is vastgelegd. De verschillen tussen de verordeningen zijn gering, maar leiden wel tot rechtsongelijkheid bij nieuwe aanvragen vanaf 1 januari. Afhankelijk van de locatie van de woning, kan de hoogte van de Starterslening en de voorwaarden die gesteld worden, verschillen. Daarom wordt voorgesteld om een nieuwe verordening vast te stellen.

Besluitgeschiedenis

- Verordening VROM Starterslening Gemeente Geldermalsen 2012, vastgesteld op 20 november 2011;
- Verordening Starterslening Lingewaal, vastgesteld op 13 april 2017;
- Verordening Starterslening gemeente Neerijnen, vastgesteld op 31 mei 2018.

Beoogd effect

Harmonisatie van de Verordening Starterslening

Argumenten

1.1 Er zijn geringe verschillen

De drie gemeenten hebben alle drie de modelverordening van de SVn gebruikt die op het moment van vaststelling gebruikt werd. Neerijnen en Lingewaal hebben beide een verordening die uitgaat van een maximale koopsom die gekoppeld is aan de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). De Starterslening is aan te vragen voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen. Er worden geen verdere voorwaarden gesteld aan

de aanvrager. Alleen het bedrag van de Starterslening verschilt. In Neerijnen bedraagt de Starterslening maximaal € 25.000,--. In Lingewaal is het bedrag maximaal € 30.000,--.

De verordening van Geldermalsen wijkt af omdat er voorwaarden worden gesteld aan de aanvrager. De aanvrager mag maximaal 30 jaar oud zijn en er is een inkomensgrens vastgesteld. Ook wordt in de verordening van Geldermalsen een maximale koopprijs genoemd van € 270.000,--. Deze koopprijs is inmiddels al achterhaald omdat een Starterslening alleen verstrekt kan worden met NHG en de NHG-grens lager ligt. Het maximale bedrag van de Starterslening in Geldermalsen is € 35.000,--.

In de nieuwe verordening wordt een maximaal bedrag van € 30.000,-- voorgesteld. Dit betekent dat er voor inwoners van Lingewaal niets veranderd en voor de inwoners van de overige twee gemeenten gaat het om een minimale afwijking van € 5.000,--.

1.2. Politiek gevoelige onderwerpen

Recent is de reikwijdte van de Starterslening in Geldermalsen vergroot. Voorheen kwamen alleen woningen in de wijk De Plantage in aanmerking voor een Starterslening. Dat is door een collegebesluit vergroot naar de gehele woningvoorraad in Geldermalsen, zowel bestaand als nieuwbouw. In de gemeenteraad is toen ook de wens geuit om de leeftijdsgrens los te laten. Omdat dit betekende dat er een nieuwe verordening nodig zou zijn, is het loslaten van de leeftijdsgrens uitgesteld tot de harmonisatie. Het loslaten van de leeftijdsgrens is daarmee geen punt van discussie. Ook de inkomensgrens is geen punt van discussie. Omdat de toetsing van de SVn bepaalt of een Starterslening nodig is en hoe hoog deze moet zijn, is het stellen van een inkomenseis achterhaald.

1.3. Noodzakelijkheid

Er is geen harde 'verplichting' om voor 1-1-2019 de verordening Starterslening te harmoniseren. De huidige verordeningen zijn nog twee jaar na ingang van de herindeling van kracht. Het hanteren van de huidige drie verordeningen zou echter leiden tot rechtsongelijkheid bij toekomstige aanvragers. Afhankelijk van de locatie van de aan te kopen woning, zouden er verschillen zijn in de hoogte van het bedrag van de Starterslening en zouden er verschillende voorwaarden worden gesteld.

2.1 Beschikbaar budget

De drie gemeenten hebben op dit moment alle drie een "fonds" bij het SVn, waaruit de Startersleningen worden verstrekt. Het gaat om revolverende fondsen. Dit betekent dat aflossingen worden teruggestort in het fonds. De gemeente Geldermalsen heeft in totaal 1,5 miljoen euro beschikbaar gesteld, er resteert op moment van schrijven € 130.125,--. De gemeente Neerijnen heeft € 250.000,-- beschikbaar gesteld, er resteert op moment van schrijven € 11.913,10. De gemeente Lingewaal heeft € 500.000,-- beschikbaar gesteld, er resteert 459.795,72.

Op het moment dat de Verordening Starterslening West Betuwe wordt vastgesteld, wordt door de SVn een nieuw fonds geopend voor de gemeente West Betuwe. Voorgesteld wordt om de resterende budgetten van de drie gemeenten te storten in dit

nieuwe fonds. Op het moment dat er geen budget meer is, zal aan de gemeenteraad gevraagd worden of er een nieuw bedrag beschikbaar moet komen en hoeveel dit mag zijn.

Duurzaamheid

NVT

Financiën

Zie onder 2.1.

Uitvoering

De uitvoering van de Starterslening wordt door SVn gedaan.

Evaluatie

NVT

Communicatie

De verordening wordt op de reguliere wijze gepubliceerd.

De veranderingen ten aanzien van de Starterslening worden bekend gemaakt via de gemeentelijke website en via de website van SVn. Makelaars en hypotheekadviseurs die werkzaam zijn in West Betuwe worden middels een brief geïnformeerd

Tabel risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Geen risico's				

Burgemeester en wethouders van West Betuwe
 De secretaris, de burgemeester,
 K. Coesmans H.W.C.G. Keerweer

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen de:

Verordening Starterslening gemeente West Betuwe

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. *Aanvrager*: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen.
- b. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe;
- c. *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening;
- d. *Financiële toets*: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend;
- e. *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f. *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- g. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- h. *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Doelgroep: Van in Nederland verblijfsgerechtigde personen.
 - b. Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente West Betuwe met een maximale koop(-aanneem)som van de maximale NHG-grens, inclusief verbeterkosten en meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening

gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

2. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente West Betuwe stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het college afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 30.000 of op basis van het nog beschikbare budget.
9. Tegen de toewijzing dan wel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
 - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.

2. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien;
 - a. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens: of
 - b. de Starterslening niet tot stand komt.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening. Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
5. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
6. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente West Betuwe en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 2 lid 1 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang van de aanvrager, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking 1 dag na bekendmaking.

Met de inwerkingtreding van de "Verordening Starterslening gemeente West Betuwe 2019, vervallen de volgende verordeningen:

- a. Verordening VROM Starterslening Gemeente Geldermalsen 2012, vastgesteld op 20 november 2011;
- b. Verordening Starterslening Lingewaal, vastgesteld op 13 april 2017;
- c. Verordening Starterslening gemeente Neerijnen, vastgesteld op 31 mei 2018.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente West Betuwe'.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 19 februari nummer 07,

de griffier,

de voorzitter,

