

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 22448
Datum vergadering: 27 november 2018
Datum voorstel: 23 oktober 2018
Nummer: A
Onderwerp: Vaststelling Verordening starterslening gemeente Dinkelland 2019

Voorgesteld raadsbesluit

Wij stellen uw raad voor om te besluiten tot vaststelling van de Verordening Starterslening gemeente Dinkelland 2019.

Samenvatting van het voorstel

Sinds 25 mei 2018 is er sprake van een aanpassing in de procedure m.b.t. het toekennen of afwijzen van aanvragen om een starterslening. Dat heeft te maken met de nieuwe privacywetgeving (AVG) en een betere scheiding tussen publiek- en privaatrecht. Daarnaast wordt voorgesteld de sociaal-economische binding te laten vervallen, omdat die op gespannen voet staat met Europese regelgeving over vrijheid van kapitaalverkeer. Tevens is in de Huisvestingswet "vrijheid van vestiging" uitgangspunt. Tot slot is er aanleiding om vanwege prijsontwikkeling in de koopwoningmarkt de maximale verwervingskosten voor een woning waarbij men nog in aanmerking kan komen voor een starterslening te verhogen van € 210.000,- naar € 235.000,-.

Aanleiding voor dit voorstel

Wetswijzigingen en de ontwikkeling in de huizenprijzen in de koopmarkt zijn aanleiding om de raad voor te stellen de op 14 februari 2017 vastgestelde verordening te doen vervangen door een herziene verordening.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het is een raadsbreed gedragen standpunt om starters op de woningmarkt te faciliteren in het kunnen verwerven van een woning op de woningmarkt. In het Coalitieakkoord 2018-2022 is opgenomen dat het college blijft inzetten op de starterslening. Tevens moet worden voldaan aan actuele wetgeving. Voor het toekennen of afwijzen van aanvragen heeft de raad een Verordening Starterslening vastgesteld. Hierin komt ook het budgetrecht van de raad tot uitdrukking. Toekenning van leningen gebeurt alleen als het door de raad vastgestelde budget daarvoor toereikend is. Door aanpassing van wet- en regelgeving en de actuele ontwikkeling in de huizenprijzen is het gewenst de in 2017 vastgestelde verordening te doen vervangen door een herziene verordening.

Argumentatie

In de vergadering van 14 februari 2017 is door de gemeenteraad vastgesteld de "Verordening starterslening gemeente Dinkelland 2017". Deze verordening maakt het mogelijk, binnen de daarin gestelde voorwaarden, een lening te verstrekken aan starters op de woningmarkt. De verwervingskostengrens voor een woning is daarbij vastgesteld op maximaal € 210.000,- en de hoogte van de starterslening op maximaal € 25.000,-. Sinds het einde van de crisis in de bouw zijn de huizenprijzen weer gestegen. Dit is aanleiding om de raad voor te stellen de verwervingskostengrens vast te stellen op een bedrag van € 235.000,-. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met een lokale hypotheekverstrekker op basis van een inventarisatie van koopsommen en de markt.

Verder is er aanleiding om de tot dusverre gehanteerde eis van sociale of economische binding te laten vervallen. Weliswaar is er geen keihard juridisch nee maar handhaving van de eis moet toch worden ontraden. Met name de vrijheid van kapitaal kan aan het stellen van een sociaal-economische bindingseis in de weg staan (artikel 63 e.v. van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU)). Uitgangspunt is dat beperkingen van het kapitaalverkeer verboden zijn tenzij daarvoor een rechtvaardigingsgrond bestaat en deze noodzakelijk is voor het stellen van de bindingseis en geschikt voor de verwezenlijking van het doel. Ook is in de Huisvestingswet het uitgangspunt "vrijheid van vestiging", dus iedereen kan gaan wonen waar hij of zij dat wil.

Tot slot zijn er per 25 mei 2018 door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) enkele wijzigingen aangebracht in de procedure en de wijze van toekenning. Dit heeft te maken met een betere scheiding tussen publiek- en privaatrecht en de nieuwe Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG per 25 mei 2018.)

Externe communicatie

Over een gepaste koopsom voor het verwerven van een woning heeft afstemming plaatsgevonden met een lokale hypotheekverstrekker op basis van een inventarisatie van koopsommen en de markt. Naast de vereiste wettelijke publicatie wordt een samenvatting van de regeling op de gemeentelijke website en in de huis-aan huisbladen gepubliceerd. Lokale banken en makelaardij worden in kennis gesteld van de aangepaste regeling.

Financiële paragraaf

Startersleningen worden verstrekt voor zover het door de raad beschikbaar gestelde budget daarvoor nog toereikend is. Dit is vastgelegd in artikel 3 van de verordening. Bij het programmajournaal en/of de begroting voor het komende jaar wordt, indien nodig, voorgesteld aanvullend budget beschikbaar te stellen

Uitvoering

Na vaststelling van de nieuwe verordening door de raad wordt deze z.s.m. gepubliceerd op overheid.nl. en komt op de gemeentelijke website en in Dinkelland Visie een publieksversie te staan. De checklist wordt aangepast vanwege het vervallen van de sociaal-economische bindingseis. Aan de hand van de checklist wordt nagegaan of men een aanvraag kan indienen en via een toewijzingsbrief bevestigt de gemeente of men kan aanvragen. De aanvragen worden in volgorde van binnenkomst afgehandeld. Vervolgens wordt per mail een digitaal in te vullen aanvraagset toegezonden aan de aanvrager die de aanvraag zelf moet sturen naar SVn. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die voor het nemen van een beslissing noodzakelijk zijn, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd dan wordt de aanvraag niet ontvankelijk verklaard. De gemeente neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing (dit is het publiekrechtelijk deel van het proces). De SVn beoordeelt de aanvraag en maakt offerte. De afwijzing van een aanvraag geschiedt door SVn. Dat is het privaatrechtelijke deel, immers het gaat om een lening en niet om een subsidie! Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, dan kan deze een klachtenprocedure starten bij SVn en vervolgens eventueel bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KIFID) of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Evaluatie

Door het team Wonen en Vastgoed wordt de stand van zaken met betrekking tot het aantal aanvragen en het beschikbare budget bijgehouden. De stand van zaken wordt gemeld bij het programmajournaal. Indien nodig wordt aanvullend budget gevraagd.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Zowel Dinkelland als Tubbergen hanteren het instrument van de starterslening en de regelingen en bedragen zijn ook gelijklopend

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

E.M. Grobben

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 27 november 2018
Nummer: B
Onderwerp: Vaststelling Verordening starterslening gemeente Dinkelland 2019

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 oktober 2018, nr. 22448;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende

Verordening Starterslening gemeente Dinkelland 2019

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 Dinkelland;
- c) *Gemeenterekening Starterslening*: een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
- 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) *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;
- f) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening mag worden 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 samen met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.
- g) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- h) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- i) *Toewijzing*: het besluit van het College op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Dinkelland heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht ten laste waarvan aan aanvrager, die blijkt zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening wordt verstrekt. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Van in de gemeente Dinkelland woonachtige verblijfsgerechtigde personen
 - b. Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Dinkelland met een maximale koop(-aanneemsom) van € 235.000,- Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventueel meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.
 - c. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Dinkelland stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgestelde 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

1. 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 toekenning

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.
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 de 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 € 235.000,- of op basis van het nog beschikbare budget.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekken toewijzingsbesluit

1. Het College wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
 - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - c. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

De toewijzing door het College betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijk budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.

1. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
2. 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 de gemeente hiervan op de hoogte.
3. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets door SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
4. 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.
5. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente Dinkelland en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

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

Artikel 9 Inwerkingtreding nieuwe regeling en intrekken oude regeling

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2019;
2. Op de datum van inwerkingtreding vervalt de Verordening starterslening gemeente Dinkelland, vastgesteld bij raadsbesluit van 14 februari 2017.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Verordening Starterslening gemeente Dinkelland 2019’.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 november 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,