

Emmeloord, 24 april 2018.

Onderwerp

Wijzigen verordening starterslening

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming**Voorgesteld besluit**

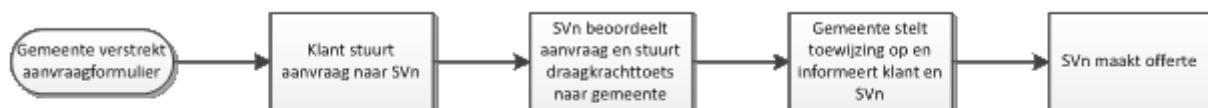
1. De bindingseis voor de starterslening laten vervallen;
2. De Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder 2018 vaststellen.

Doelstelling

Het hebben van een actuele verordening. Een verordening die aansluit bij de nieuwe werkwijze voor toewijzing van de starterslening.

Inleiding

Op 25 mei 2018 treedt de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) in werking. Naar aanleiding hiervan heeft Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) haar werkwijze bij, onder andere het verlenen van startersleningen, tegen het licht gehouden. Hieruit kwam naar voren dat bij de huidige systematiek van toewijzing van de starterslening de scheiding tussen publiek- en privaatrecht niet altijd duidelijk is. Een duidelijke scheiding maakt het voor een aanvrager, de gemeente en SVn eenvoudiger. Het aanvraagproces van een starterslening wordt hierdoor versimpeld en versneld (zie onderstaande weergave). Ook zijn voorwaarden die de gemeente stelt aan de starter tegen het licht gehouden.

Huidig proces**Toekomstig proces****Beleidsreferentie**

- ⇒ *Verordening VROM Starterslening Gemeente Noordoostpolder; vastgesteld 24 juni 2010, verseonnummer 367039*
- ⇒ *Verordening VROM Starterslening gemeente Noordoostpolder 2011, vastgesteld 26 mei 2011, verseonnummer 195340*
- ⇒ *Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder, vastgesteld 27 juni 2013, verseonnummer 367838*
- ⇒ *Verordening tot wijziging van Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder, vastgesteld 10 november 2014*

Argumenten

1.1 zo wordt het ook voor starters buiten de polder mogelijk om in Noordoostpolder te gaan wonen;

De afgelopen jaren hebben we verschillende vragen gekregen van starters van buiten Noordoostpolder, die in Noordoostpolder een woning wilden kopen. De huidige bindingseis zorgde voor willekeur in de toegankelijkheid van de woningmarkt. Door de bindingseis te laten vervallen, vallen deze starters niet meer buiten de boot.

2.1 dan is de verordening weer actueel;

De procedure voor het aanvragen van een starterslening verandert (zie schema hierboven en bijlage 2). Dit is in de nieuwe verordening juist vermeld.

Kanttelingen

Geen.

Planning/uitvoering

Na vaststelling door uw raad wordt de verordening gepubliceerd en treedt in werking.

Bijlagen

1. Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder 2018
2. Beschrijving verandering aanvraagprocedure starterslening

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : wethouder H. Suelmann
Steller : mevrouw J. Bijlsma; 0527 63 33 82; j.bijlsma@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 mei 2018, no. 18.0000119;
gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet.

B E S L U I T:

1. De "Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder 2018" vast te stellen.

Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder 2018

De raad van de gemeente Noordoostpolder,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 mei 2018, no. 18.0000119;
gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder 2018

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. *aanvrager*: een natuurlijk persoon, die de eerste eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee of meer aanvragers voor eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
- b. *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder;
- 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 toets 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 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;

- f. *starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager voor 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 het college 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 aanvragen:
 - a. van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen;
 - b. voor de aankoop van bestaande koopwoningen, waaronder niet begrepen recreatiewoningen, met een maximale koopprijs van €180.000,- en een minimale koopprijs van €135.000,- inclusief verbeterkosten conform NHG-regels.
2. De aanvrager moet de woning waarvoor een starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

De raad stelt het budget vast voor het toewijzen van Startersleningen.

Artikel 4 Bevoegdheid college

1. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.
2. Het college stelt de maximale starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de koopprijs inclusief verbeterkosten, met een maximum van € 36.000,-.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toekenning

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend.
2. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
3. Het college besluit binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, op de aanvraag.
4. Uit overschrijding van de in het derde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
5. Indien de aanvraag wordt toegewezen vermeld het besluit tot de maximale hoogte van de Starterslening.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Starterslening bij SVn in, als:

- 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 of bepalingen;
- c. de starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

Het besluit tot toewijzing geeft recht op een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. Het besluit tot toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.

1. Met het besluit tot toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
2. SVn stelt de definitieve hoogte van de starterslening vast op basis van een 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 het college hiervan op de hoogte.
3. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde starterslening.

Artikel 8 Hardheidsclausule

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

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 15 juni 2018.

Artikel 10 Intrekking

Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening wordt de Verordening Starterslening Gemeente Noordoostpolder, vastgesteld op 27 juni 2013, met inbegrip van de nadien vastgestelde wijzigingen daarop, ingetrokken.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Noordoostpolder 2018'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 juni 2018

De griffier,

de voorzitter,

Bijlage 2: Omschrijving verandering aanvraagprocedure starterslening

Oude aanvraag procedure

De Gemeente verstrekt een aanvraagformulier voor de starterslening aan de starter, als a. de starter lang genoeg in Noordoostpolder woont of eerder in Noordoostpolder gewoond heeft en b. er voldoende budget in het fonds voor startersleningen is. De starter stuurt het aanvraagformulier naar SVn. SVn voert een draagkrachttoets uit. Het resultaat van de draagkracht toets gaat naar de gemeente en aanvrager. Op basis daarvan wijst de gemeente de starterslening al dan niet toe. De gemeente stuurt haar beslissing naar de aanvrager en SVn. Indien de starterslening wordt toegewezen, brengt de SVN offerte uit naar de aanvrager.

Nieuwe aanvraag procedure

De gemeente controleert alleen nog of een aanvrager voldoet aan de door de gemeente gestelde criteria en of er voldoende budget is. Voldoet de aanvrager aan de criteria? En is er voldoende budget? Dan krijgt de starter een toewijzing voor de starterslening en aanvraagformulier van de gemeente. De starter vraagt de starterslening bij SVn aan. SVn toetst vervolgens de kredietwaardigheid van de aanvrager. Als de aanvraag financieel haalbaar is, stuurt SVn direct een offerte aan de aanvrager. Als de aanvrager het niet eens is met de toe- of afwijzing van de gemeente, kan de aanvrager beroep en bezwaar indienen op basis van de Algemene wet bestuursrecht. Als de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan die aanvrager een klachtenprocedure starten bij SVn en zich eventueel tot het KIFID wenden of tot de bevoegde burgerlijke rechter.