



Aan de leden van de gemeenteraad.

Raadsinformatiebrief 82

Helmond, 9 oktober 2018

Onderwerp: Nieuwe Verordening Starterslening 2018

Zaaknummer: 33813392

Uw kenmerk:

Telefoon.: 14 0492

Uw brief d.d.:

Geachte heer/mevrouw,

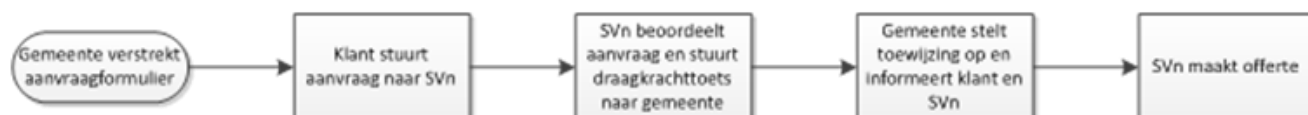
De gemeente Helmond heeft reeds vele jaren een deelnemingsovereenkomst met de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvestig Nederlandse gemeenten (hierna : SVn), op basis waarvan onder andere Startersleningen worden verstrekt.

Wijziging behandelprocedure

Onlangs heeft SVn besloten de behandelprocedure voor Startersleningen aan te passen. De wijziging is met name ingegeven door de wens een scheiding aan te brengen in privaat- en publiekrecht. SVn heeft naar eigen zeggen diverse berichten ontvangen dat het voor aanvragers niet duidelijk was bij wie tegen welk deel van het besluit over toewijzing van een lening bezwaar kon worden gemaakt.

Hieronder is een weergave opgenomen van de huidige en toekomstige procedure:

Huidig proces



Toekomstig proces



In de nieuwe situatie toetst het college aan de voorkant of een aanvrager voldoet aan de Verordening, waarna een toe- of afwijzingsbesluit volgt waarmee de aanvrager een Starterslening bij SVn mag aanvragen. De procedure wordt vervolgens door SVn afgewikkeld. Belangrijkste verschil is dus dat het college niet langer zal besluiten of de lening wordt afgegeven. De strekking van het toewijzingsbesluit wijzigt in die zin dat het slechts een reservering voor een Starterslening betreft uit het gemeentelijke budget. Het Toewijzingsbesluit vormt een soort van entreevoorwaarde om in aanmerking te komen voor een Starterslening. SVn voert na doorzending van de aanvraag door het college een autonome financiële toets uit. Die instantie beslist uiteindelijk of zij een privaatrechtelijke overeenkomst afsluit met betrokkene voor een Starterslening. De besluitvorming door gemeente is daarmee niet langer het formele sluitstuk van de procedure.

Wij zijn met SVn, van mening dat bij de huidige behandelprocedure publiek- en privaatrecht door elkaar kunnen lopen. Het is voor aanvragers mogelijk onduidelijk bij welke instantie ze tegen welke beslissing bezwaar kunnen maken. Rechtsbescherming van betrokkenen wordt in de nieuwe procedure gegarandeerd



door een bezwaarmogelijkheid tegen een afwijzingsbesluit van het college en een klachtenprocedure tegen een negatieve toetsing door SVn.

Naast deze wijziging in behandelprocedure is de nieuwe verordening op nog een tweetal punten aangepast. Het betreft:

Begrip koopstarter

Uw gemeenteraad in uw vergadering van 28 maart 2017 een motie van D66 aangenomen om "in gesprek te gaan met SVn en/of VNG en het probleem te schetsen van (gescheiden) alleenstaanden met een salaris tussen €30.000 en €45.000 en hen te verzoeken een product te ontwikkelen speciaal voor deze doelgroep, in lijn met de Starterslening". Inmiddels heeft SVn naar aanleiding van deze motie besloten om het begrip "koopstarter" iets op te rekken. Deze verruiming is, naast de gewijzigde behandelprocedure, verwerkt in de nieuwe Verordening Starterslening 2018 (artikel 2 sub b).

Afschaffing bijdrage marktpartijen in kosten van de Starterslening

Gedurende vele jaren hebben rijk en provincie een belangrijk deel van de kosten van de Startersleningen bijgedragen (rijk: 50% en provincie: 25%). Toen de rijks- en provinciale budgetten waren uitgeput (2014), heeft het college met de toentertijd in Helmond werkzame marktpartijen een overeenkomst gesloten om een deel van de kosten voor de lening te gaan betalen. Voor elke Starterslening, die bij de verkoop van hun woningen werd verstrekt, werd 25% van de kosten bijgedragen. Vervolgens is dit bij Verordening van 2015 verplicht gesteld. Deze bijdrage is vervolgens weer ingezet voor het verstrekken van nieuwe Startersleningen.

Op dit moment bereiken ons signalen dat, gezien de grote spanning op de woningmarkt, door deze bijdrage aanvragers van een Starterslening soms uitgesloten worden van de koop van de door hen gewenste woning. Er zijn immers genoeg kandidaten, die geen Starterslening nodig hebben, en de verkopende partij dus geen bijdrage in de kosten hoeft te betalen.

Om deze reden is in de nieuwe verordening deze verplichte bijdrage geschrapt.

Het college is inmiddels akkoord gegaan met de gewijzigde verordening en heeft deze voor besluitvorming aangeboden aan raadscommissie en uw raad.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Helmond

de burgemeester

de secretaris


I.b.

