



Raadsvoorstel 81 Vergadering 27 november 2018

Gemeenteraad

Onderwerp	: Verordening Starterslening 2018: Wijziging behandelprocedure Starterslening door SVn
B&W vergadering	: 2 oktober 2018
Zaaknummer	: 33813392
Dienst / afdeling	: OO.EO1 - Expertise en Ontwikkelen

Aan de gemeenteraad,

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.

Als gevolg van deze wijziging is ook een wijziging van de Verordening Starterslening Helmond noodzakelijk. Aangezien SVn vanaf 1 oktober 2018 geen aanvragen meer in behandeling neemt, die volgens de oude procedure zijn ingediend en uw raad pas op 27 november 2018 hierover een besluit kan nemen, heeft u begin oktober hierover reeds een Raadsinformatiebrief ontvangen.

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 nu voorliggende Verordening deze verplichte bijdrage geschrapt.

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgaand besluit.

Het advies van de commissie Omgeving zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
de burgemeester
mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel

de secretaris
mr. drs. A.P.M. ter Voert



De raad van de gemeente Helmond;
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 oktober 2018
gelet op de bepalingen van artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:

1. **Vast te stellen de Verordening Starterslening Helmond 2018.**
2. **In te trekken de Verordening Starterslening Helmond 2017, inclusief eerste wijziging.**

Verordening Starterslening Helmond 2018

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan 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 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 Helmond;
- 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 wordt betaald.
- 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. **KIFID:** Klachteninstituut Financiële Dienstverlening;
- f. **NHG:** Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen verstrekte borgtocht;
- g. **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;
- 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

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen voor een Starterslening:

- a. door een in Nederland verblijfsgerechtigde Aanvrager;
- b. door een in Nederland verblijfsgerechtigde natuurlijke persoon die eerder een eigen woning heeft verkregen, inmiddels is gescheiden, niet eerder fiscale aftrek heeft genoten en voor het overige als Aanvrager kan worden aangemerkt.
- c. Voor bepaalde door het College bij nader besluit aangewezen typen woningen in Helmond waarvan de koopsom niet hoger is dan de actuele grens voor het verkrijgen van NHG.



Artikel 3 Combinatielening

De Combinatielening wordt samen (onlosmakelijk) met de starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening;

Artikel 4 Algemene voorwaarden

1. De Aanvrager moet de woning, waarvoor een Starterslening wordt verstrekt, zelf gaan en blijven bewonen.
2. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening worden uitsluitend verstrekt met NHG.

Artikel 5 Beschikbaar budget

1. De gemeente Helmond stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden slechts toegekend voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Alle volledige aanvragen worden in volgorde van binnenkomst afgehandeld.

Artikel 6 Hoogte starterslening

1. De maximale hoogte van de Starterslening bedraagt 20% van de koopsom met een maximum van € 25.000 bij woningen met een koopsom hoger dan € 180.000,00 en met een maximum van € 35.000 bij woningen met een koopsom van € 180.000,00 en lager.
2. Het College is bevoegd de in het eerste lid genoemde bedragen aan te passen en/of te differentiëren.

Artikel 7 Aanvraagprocedure 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 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 in het derde lid aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het College de aanvraag niet ontvankelijk.
5. Het College neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing omtrent de mogelijkheid om een Starterslening bij SVn aan te vragen en deelt deze beslissing mee aan de Aanvrager.
6. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
7. Tegen het besluit als bedoeld in lid 4 en 5 staat bezwaar en beroep open zoals bepaald in de Algemene wet bestuursrecht.
8. Indien het College positief heeft besloten op de aanvraag (hierna: Toewijzingsbesluit) geldt het bepaalde in artikel 9.

Artikel 8 Afwijzen aanvraag en intrekken van Toewijzingsbesluit

- a. Het college wijst een aanvraag af of trekt een Toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Starterslening bij SVn in, indien: er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde bepalingen of voorwaarden;
- b. het beschikbare budget zoals bedoeld in artikel 5 niet toereikend is om de aanvraag te honoreren.
- c. Voorafgaand aan het moment dat SVn de lening verstrekt blijkt dat het besluit is genomen op grond van onjuiste gegevens en/of verstrekte informatie.



Artikel 9 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

De toewijzing door het College betreft slechts een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. Het Toewijzingsbesluit vormt het startpunt voor de aanvraag van de Starterslening en de in dat kader te verrichten autonome financiële toetsing door SVn.

1. Met het Toewijzingsbesluit 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 en het bepaalde in het Toewijzingsbesluit. 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.
3. SVn verstrekt en beheert een geoffeerde Starterslening.
4. 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 kan Aanvrager 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. SVn zal in ieder geval de volgende voorwaarden aan een Starterslening verbinden:
 1. De Starterslening kan per direct buiten rechte worden beëindigd indien:
 - a) de Starterslening blijkt te zijn toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - b) de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden;
 - c) indien in of vanuit de woning soft- dan wel harddrugs wordt geteeld, bereid, bewerkt, verwerkt, verkocht of verstrekt, aanwezig is dan wel wordt vervaardigd;
 - d) indien de woning wordt gebruikt voor andere doeleinden dan uitsluitend eigen bewoning, zonder dat hiervoor expliciet toestemming is verkregen van het college.
 2. Bij de beëindiging kan de contante waarde van het reeds genoten of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk (terug) worden gevorderd, met de mogelijkheid van beslaglegging
 3. Extra aflossing op de starterslening is altijd en zonder boete mogelijk.
 4. Bij verkoop van de woning wordt de restant schuld ineens en volledig afgelost.
7. De Starterslening zal verder in overeenstemming zijn met de productspecificaties Starterslening van SVn en de samenwerkingsafspraken tussen de gemeente Helmond en SVn.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het College kan, in gevallen waarin de toepassing van artikel 2 en 4 van deze verordening naar zijn oordeel tot een onbillijkheid van overwegende aard leidt, ten gunste van de Aanvrager afwijken van deze verordening.

Artikel 11 Slotbepalingen

Deze verordening treedt de dag na bekendmaking in werking.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 27 november 2018.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier