

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 12 maart 2018
Agendapunt 09
Opiniërend besproken d.d. 19 februari 2018
Portefeuillehouder wethouder M. Blind

Zaaknummer 553-2018
Datum B&W-besluit 27 februari 2018

Onderwerp
Voorstel tot vaststelling van de Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018

BIJLAGEN:

- notitie herinvoering Starterslening, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/24554>, (552-2018).
- overzicht Starterslening gemeente Olst-Wijhe, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/25461>, (552-2018).

INLEIDING

Op 18 december heeft u ingestemd met het voorstel aangaande de inzet van de SVn gelden. Daarbij heeft u gevraagd om zo spoedig mogelijk te komen tot een definitief voorstel tot herinvoering van de Starterslening. Dat voorstel bieden wij u hierbij aan.

Voor de inhoudelijke uitgangspunten verwijzen wij u naar de notitie over de herinvoering van de Starterslening zoals die was bijgevoegd bij het raadsvoorstel over de inzet van de SVn gelden. Naast deze notitie is een samenvattend overzicht opgenomen met onder andere de condities waaraan voldaan moet worden om voor de Starterslening in aanmerking te komen. Dit overzicht zal na vaststelling van de Verordening worden gebruikt voor onze website.

BEOOGD RESULTAAT

Herinvoering van de Starterslening door vaststelling van de Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018.

KADER

- Woonvisie 2016-2020;
- Uitvoeringsagenda Woonvisie.

ARGUMENTEN

In de bijgevoegde notitie die ook onderdeel uitmaakte van het raadsvoorstel dat u op 18 december heeft behandeld, zijn de argumenten benoemd om te komen tot herinvoering van de Starterslening.

Ook zijn daarin de uitgangspunten opgenomen voor de gewijzigde Starterslening. Deze uitgangspunten zijn vertaald in de Verordening die in dit raadsbesluit is vervat.

Indien bij financiering van de aankoop van de woning al een aanneemsom is meegenomen voor verbetering van de woning, dan kunnen die verbeterkosten meegenomen worden bij de aanvraag van de Starterslening. Als randvoorwaarde geldt dat de koopsom, inclusief verbeterkosten, binnen de maximale bedragen blijft die in de Verordening zijn opgenomen.

DRAAGVLAK

Hiervoor verwijzen wij eveneens naar de bijgevoegde notitie.

AANVULLING VOORSTEL N.A.V. OPINIERENDE BEHANDELING 19 februari 2018

Tijdens de opiniërende behandeling zijn er enkele vragen en opmerkingen ingebracht door de PvdA fractie. Hieronder gaan wij op de betreffende punten in. Daarbij merken wij wel op, dat wij ons gebonden achten aan het raadsbesluit van 18 december 2018, waarbij uw raad heeft ingestemd met het voorstel aangaande de inzet van de SVn gelden. In het besluit van 18 december 2018 zijn ook de uitgangspunten

geformuleerd voor de Verordening Starterslening en daar is in het voorliggende voorstel niet van afgeweken.

1. Kan het fonds worden aangevuld als het budget op dreigt te raken?

Reactie college: ja, dat is de intentie en dat staat ook in het raadsvoorstel op blz. 2 onder de kop 'financiële consequenties' verwoord.

2. Is het mogelijk om een uitzondering te maken voor een nieuwe woning als die woning niet voldoende verkoopbaar blijkt?

Reactie college: dat is niet de bedoeling van de voorgestelde regeling en past ook niet in onze voorgestelde lijn. Bij nieuwbouw is met name de marktwerking belangrijk en daarvoor ligt de uitdaging bij bouwende en ontwikkelende partijen. Als een woning niet voldoende verkoopbaar blijkt, dan is het aan de ontwikkelende bouwer om daar aanpassingen in aan te brengen. Starters stimuleren om een bestaande woning te kopen draagt bovendien bij aan doorstroming en aan een gedifferentieerde leeftijdsopbouw in bestaande wijken.

3. Wat betreft de doelgroep stelt de fractie van de PvdA dat een strikte benadering wrang kan zijn in sommige gevallen. Als voorbeelden werden genoemd:

- Een situatie na een scheiding, waardoor beide echtelieden niet meer gebruik kunnen maken van een starterslening;
- Een partner overlijdt, hypotheek is niet meer op te brengen. Kan iemand dan gebruik maken van een Starterslening om te kunnen blijven wonen of over te stappen naar een andere woning?

Reactie college: de definitie koopstarter ligt vast in de productkenmerken, uitvoeringsregels, algemene bepalingen, algemene voorwaarden en definities van SVn. Iemand die een woning op naam (heeft gehad) komt niet in aanmerking voor de Starterslening. Dit betreft niet de beleidsruimte van de gemeente. Op het moment dat de gemeente de Starterslening voert, conformeert de gemeente zich aan de definities, productkenmerken en uitvoeringsregels van de Starterslening zoals die door SVn worden gehanteerd.

Onze conclusie is dat er geen aanleiding is tot aanpassing van het voorstel tot vaststelling van de Verordening Starterslening.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De gemeente heeft op de gemeenterekening bij het SVn nog een bedrag van € 230.392,36 beschikbaar, dat geormerkt is voor de (oude) Starterslening. Dit bedrag kan opnieuw worden ingezet. In eerste instantie is dit bedrag voldoende om de Starterslening een aantal jaren uit te kunnen voeren. Op dit moment zijn geen extra stortingen op de gemeenterekening nodig.

In het verleden zijn 5 à 10 Startersleningen per jaar verstrekt. Jaarlijks wordt er nu op deze leningen afgelost en wordt rente betaald. Deze rente en aflossing vloeien terug in het fonds, omdat het als een revolving fund is opgezet. Als tussentijds blijkt dat het budget te klein wordt om nog meerdere aanvragen te kunnen honoreren, dan zal voorgesteld worden om het budget aan te vullen. In dat geval zal een lening moeten worden aangetrokken om geld in het fonds te kunnen storten. In artikel 3 van de verordening is opgenomen dat wij u twee keer per jaar informeren over de ontwikkeling van het budget.

AANPAK/UITVOERING

Na vaststelling van de Verordening en de publicatie ervan, kan de verordening onmiddellijk ingaan en kunnen aanvragen vanaf die datum worden ingediend. Wij zullen betrokken partijen zoals makelaars en hypotheekadviseurs daarover informeren. Verder zal via onze eigen website en het Huis aan Huis blad informatie worden verstrekt over de herinvoering van de Starterslening.

VOORSTEL

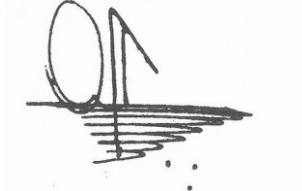
De Starterslening her in te voeren door vaststelling van de Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:
Alfons Ganzevles
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot vaststelling van de Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 februari 2018;

gelet op artikel 147, lid 1 en artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit:

1. vast te stellen de hieronder vermelde 'Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018';
2. de toepassing van de Verordening na één jaar te evalueren, met name wat het gebruik daarvan voor het verwerven van nieuwe woningen betreft.

Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018

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. 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 Olst-Wijhe;
- c) *Gemeenterekening Starterslening*: een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente Olst-Wijhe, waaruit de gemeente Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
- d) *Aanvangsdraagkrachttoets*: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarin ten behoeve van de toewijzing door de gemeente de hoogte van de Starterslening wordt berekend;
- e) *Starterslening*: een lening die, na toewijzing door het College, 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 de Gemeente waarin de Gemeente op basis van de door SVn opgemaakte Aanvangsdraagkrachttoets vaststelt dat een Aanvrager in aanmerking komt voor een Starterslening;

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Olst-Wijhe 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.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn en waarvan minimaal één persoon maximaal 35 jaar is op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening bij SVn.
 - b. voor het verwerven van nieuwe of bestaande koopwoningen en huurwoningen in de gemeente Olst-Wijhe waarvan de koopsom (inclusief verbeterkosten) van de woning niet hoger is dan € 200.000.
 - c. voor het verwerven van nieuwe of bestaande koopwoningen en huurwoningen in de gemeente Olst-Wijhe met minimaal een energielabel A, waarvan de koopsom (inclusief verbeterkosten) niet hoger is dan € 220.000.
 - d. in situaties dat aanvrager gebruik wil maken van het voorgaande lid sub c dient een energieprestatiecertificaat aan de gemeente overlegd te worden om aan te tonen dat de te verwerven woning minimaal voldoet aan energielabel A.
3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Olst-Wijhe stelt budget beschikbaar voor het toewijzen van Startersleningen; het college informeert de raad jaarlijks bij de jaarrekening en de 2^e Bestuursrapportage over de ontwikkeling van het budget.
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

1. Het College is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Starterslening toe te wijzen.
2. Het College stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20 % bedraagt van de koopsom (inclusief verbeterkosten) met een absoluut maximum van € 25.000;
3. In afwijking van het gestelde onder lid 2 bedraagt de hoogte van de Starterslening maximaal 20 % van de koopsom (inclusief verbeterkosten) met een absoluut maximum van € 35.000, indien toepassing wordt gegeven aan het gestelde in artikel 2, lid 2 sub c;
4. Het College wijst een aanvraag Starterslening 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. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moet worden verstrekt met NHG.
6. Het College kan aan de toewijzing van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. De afhandeling en besluitvorming vinden plaats in overeenstemming met de hierna bedoelde procedures en uitvoeringsregels Starterslening.
2. Het College deelt de beslissing middels een toe- of afwijzingsbesluit mee aan de Aanvrager.

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 toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of

- b. de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.
3. Bij de intrekking vordert het college de openstaande schuld (incl. Combinatielening) en de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug.
4. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Artikel 7 Voorwaarden SVn

Op een Starterslening zijn van toepassing: productspecificaties Starterslening, procedures en uitvoeringsregels Starterslening, voorwaarden en de algemene bepalingen zoals die door SVn ter hand worden gesteld voor het sluiten van de Starterslening.

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

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na de officiële bekendmaking van het besluit tot vaststelling van de Verordening.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Olst-Wijhe 2018'

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 12 maart 2018.


De raad voornoemd,

de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien