

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 13 februari 2017
Datum voorstel:
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen Verordening starterslening gemeente Tubbergen 2017

Voorgesteld raadsbesluit:

Wij stellen uw raad voor om te besluiten tot het vaststellen van de Verordening Starterslening gemeente Tubbergen 2017

Samenvatting van het voorstel

In 2014 respectievelijk 2015 hebben achtereenvolgens het rijk en de provincie besloten tot het beëindigen van hun bijdragen aan het zogeheten Startersfonds. Eind 2015 kwam de bodem van de gemeenterekening bij het Startersfonds in zicht en is in het vroege voorjaar van 2016 besloten om tijdelijk te stoppen met het verstrekken van startersleningen. Dit voorstel voorziet in beëindiging van de stopzetting en het weer verstrekken van startersleningen.

Aanleiding voor dit voorstel

Bij de vaststelling van de Woonvisie 2016+ maar ook bij behandeling van de gemeenterekening en het raadspectief 2017 is het continueren van het verstrekken van startersleningen tot uitgangspunt genomen. Bij de vaststelling van de begroting 2017 is hiervoor een budget beschikbaar gesteld.

Argumentatie

Sinds 2010 zijn er bijna 40 startersleningen verstrekt door de gemeente Tubbergen. Naast de zogeheten starterskavels blijkt dit een gewenst instrument om starters op de woningmarkt in staat te stellen een woning te verwerven. De regeling voorziet niet in een stapeling van subsidies. Dit leidt er toe dat de starterslening vooral ingezet wordt voor het verwerven van een bestaande woning. Daarmee draagt de regeling in zekere zin ook bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

In verband met de eenzijdige voeding van het startersfonds door het afhaken van rijk en provincie voorziet dit voorstel in aanpassing van de eerder gehanteerde maximale verwervingskostengrens en het maximale leningsbedrag.

Om die grenzen zo goed mogelijk te bepalen is extern advies ingewonnen bij een lokale hypotheekverstrekker die veel ervaring heeft met het kopen door starters en met startersleningen. In de vast te stellen verordening wordt daarbij een maximale koopprijs gehanteerd van € 210.000,- en een maximale starterslening van € 25.000,-.

Financiële paragraaf

Bij de vaststelling van de begroting 2017 is door uw raad een budget beschikbaar gesteld van € 200.000,-.

Uitvoering

De nieuwe regeling zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. De lokale banken en makelaardij worden ook geïnformeerd over de mogelijkheid tot het weer verstrekken van een starterslening.

Aanvragen worden namens de gemeente beoordeeld door de Stichting Volkshuisvesting Nederland. (SVn). De gemeente beslist uiteindelijk op de aanvraag.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Aan de gemeenteraad van Dinkelland wordt een gelijklopende verordening ter vaststelling aangeboden.

Bijlagen

Raadsbrief 2016, nummer 10 (documentnummer U16.004590)

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

drs. ing. G.B.J. Mensink

de burgemeester,

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Vergadering presidium op 16 januari 2017	
Besluit presidium:	<input checked="" type="checkbox"/> om advies naar commissie <input type="checkbox"/> rechtstreeks naar raad ter besluitvorming <input type="checkbox"/> naar raad ter kennisname <input type="checkbox"/> anders, namelijk:

Vergadering commissie Ruimte en Economie op 30 januari 2017	
Advies aan de raad	<input type="checkbox"/> advies akkoord te gaan met het voorstel <input type="checkbox"/> advies het voorstel af te wijzen <input type="checkbox"/> anders, namelijk: <i>bespreekstuk</i>
Opmerkingen: Paraaf commissiegriffier	

Raadsbesluit

Datum: 13 februari 2017
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen Verordening starterslening gemeente Tubbergen 2017

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 januari 2017, nr.

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 30 januari 2017;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

vast te stellen de volgende:

Verordening starterslening 2017

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 Tubbergen;
- 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. 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, gevestigd te Hoevelaken, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- i. toewijzing: de beschikking van de gemeente waarin de gemeente op basis van de door SVn opgemaakte aanvangsdraagkrachttoets vaststelt dat een aanvrager in aanmerking komt voor het toekennen van een starterslening.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Tubbergen heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht ten laste waarvan aan aanvrager, die blijktens 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 Tubbergen woonachtige verblijfsgerechtigde personen die sociaal en/of economisch gebonden zijn aan de gemeente Tubbergen, waarbij.
 - onder economische binding wordt verstaan: iedereen die aantoonbaar gedurende tenminste één jaar als zelfstandige of beroepsmatig in dienstbetrekking werkzaamheden verricht (doorgaans) op of vanuit een locatie in de betreffende kern van de gemeente Tubbergen;
 - onder sociale binding wordt verstaan: de gegadigde die gedurende tenminste vijf jaren woont in de gemeente Tubbergen, waarbij een verblijf elders vanwege studie wordt aangemerkt als verblijf binnen de gemeente, mits de gegadigde binnen een half jaar na beëindiging van de studie weer is gaan wonen binnen de voormalige woonplaats; de sociale binding geldt voor de kern waar de gegadigde woont en tevens voor de kern of kernen waar de gegadigde gedurende een termijn van tenminste vijf onafgebroken jaren heeft gewoond.
 - Ingeval van twee aanvragers gelden de hiervoor genoemde sociale en economische bindingseisen voor slechts één van beide aanvragers.
 - b. voor het verwerven van nieuwbouw koopwoningen en bestaande koopwoningen in de gemeente Tubbergen, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning (verwervingskosten) niet hoger zijn dan € 210.000,-
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente 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 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 verwervingskosten met een maximum van € 25.000,-.
3. 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, Nationale Hypotheek Garantie (NHG) of eerste geldverstrekker.
4. Zowel de eerste hypotheek als de starterslening moeten worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
5. Het college kan aan de toewijzing van startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toekenning

1. De verdere afhandeling en besluitvorming vindt plaats in overeenstemming met de hierna bedoelde procedures en gemeentelijke Uitvoeringsregels starterslening (met inbegrip van de nadere toelichting van uitvoeringsaspecten Starterslening).
2. Het college deelt de beslissing middels een toewijzing- of afwijzingsbesluit schriftelijk mee aan de aanvrager.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

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;

- d. de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.
2. Bij de intrekking vordert het college de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
3. 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: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties Starterslening' en 'Toelichting op een Starterslening', zoals die op het moment van aanvragen zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager bij het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

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 maart 2017;
2. Op de datum van inwerkingtreding vervalt de Verordening VROM Starterslening 2010, vastgesteld bij raadsbesluit van 1 maart 2010, nummer 11 en gewijzigd bij raadsbesluit van 11 december 2013, nummer 10B.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening starterslening gemeente Tubbergen 2017"

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 13 februari 2017,

De gemeenteraad van Tubbergen,
de raadsgriffier
{HEL GAL}
H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

de voorzitter
{WILMIENH}
drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker