



Datum raadsvergadering	26 juni 2013	Registratienr.	RO 13.3651042
Raadscommissie	R&W	Datum B&W besluit	21 mei 2013
Datum raadscommissie	11.06.2013	Portefeuillehouder	Van der Schaaf
Bijlagen	verordening, nadere regels.	Steller	Bert van der Noord
		Telefoon	367 8190
		E-mail	bernoo1r@groningen.nl

Onderwerp

Actualisatie verordening starterslening.

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de Verordening Starterslening 2013 vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de Verordening Stimuleringsfonds Startersleningen **vastgesteld op 28 maart 2007** en bijbehorende latere wijzigingen;
- II. het besluit onder I. bekend te maken door plaatsing in het elektronische gemeentebblad;
- III. de verordening op de dag na bekendmaking in werking te laten treden.



3703790

(Publieks-)samenvatting

Het college stelt voor de verordening voor startersleningen te actualiseren. Sinds 2007 stelt Groningen startersleningen beschikbaar via het Stimuleringsfonds (SVn). Een aantal financiële bepalingen die als bijlage onderdeel uitmaken van deze verordening zijn verouderd. Door de huidige modelverordening van het SVn als basis te nemen worden de actuele bepalingen van kracht.

Het betreft dus een technische aanpassing waarbij de vastgestelde beleidsregels wat betreft doelgroep, marktsegment en hoogte van de lening, niet veranderen.

Inleiding

De gemeente Groningen stelt sinds 2007 startersleningen beschikbaar via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Met het ter beschikking gestelde budget in de fondsrekening verzorgt de SVn het verstrekken van leningen. De financiële bepalingen die voor deze bancaire activiteit gelden zijn vooral de afgelopen periode onderhevig aan veranderingen in de regels voor kredietverlening. Een aantal van deze bepalingen die als "uitvoeringsregels" onderdeel zijn van onze huidige verordening zijn verouderd. Dit werd duidelijk naar aanleiding van een draagkracht hertoets voor het vervolg van een lening uit 2009. Omdat de voorwaarden voor leningen zijn aangescherpt werd de afbetaling (maandlast) hoger vastgesteld dan volgens onze verordening kan worden gevraagd. Om dergelijke misverstanden te voorkomen is het noodzakelijk dat onze verordening wordt gecorrigeerd.

We stellen voor de verordening te actualiseren met de huidige modelverordening van het SVn als basis.

Daarmee verdwijnen de uitvoeringsregels uit de verordening en komt er een verwijzing naar de actuele documenten die gelden voor het verstrekken van leningen.

De vastgestelde beleidsregels wat betreft doelgroep, marktsegment en hoogte van de lening, veranderen niet.

Beoogd resultaat

De verordening starterslening en de financiële bepalingen die het SVn hanteert bij het vertrekken van leningen behoren met elkaar in de pas te lopen. Door van de modelverordening de voorwaarde in art. 8 over te nemen worden de bij toekenning geldende bepalingen automatisch van kracht.

De documenten die onder andere deze bepalingen bevatten zijn opgenomen in de "SVn informatiemap" die deel uitmaakt van de deelnemingsovereenkomst tussen gemeente en SVn.

De aanvrager van een lening ontvangt van het SVn bij de offerte en de leningsovereenkomst de geldende documentatie met toelichting.

Van 7 leninghouders moet vóór 1 juli 2013 de maandlast worden vastgesteld (na de eerste 3 jaar die rente- en aflossingsvrij zijn). Zij kunnen op grond van de huidige verordening aanspraak maken op een aangepaste draagkrachtoets waardoor de maandlast lager zal worden vastgesteld. Dit geldt dan voor 3 jaren waarna opnieuw de maandlast zal worden bepaald.

De betreffende leninghouders worden hierover geïnformeerd.

Kader

Met startersleningen ondersteunen we startende huishoudens op de koopmarkt en stimuleren we de doorstroming op de lokale woningmarkt. In het coalitieakkoord hebben we aangegeven het instrument startersleningen te willen vervolgen.

De vraag naar dit instrument is groot: sinds februari dit jaar zijn ruim 40 leningen aangevraagd (voor de leningen voor nieuwbouw in Meerstad zijn nog geen aanvragen ingediend). De inzet van dit instrument wordt per 1 januari 2013 extra ondersteund door een rijksbijdrage van 50% op verstrekte startersleningen via het Stimuleringsfonds (SVn). Mede hierdoor verwachten we dat het budget voor dit jaar toereikend is om de meeste aanvragen te kunnen honoreren. Om in 2014 ook startersleningen te kunnen blijven aanbieden zijn nieuwe middelen noodzakelijk.

Bij de behandeling van de herziening Grondexploitaties in uw vergadering van 30 januari jl. heeft uw raad de motie "structurele Startersleningen" aangenomen. Daarin vraagt u het college te onderzoeken of budget voor startersleningen vrijgemaakt kan worden uit grondexploitaties die inzetten op de verkoop van starterswoningen. In onze aanbiedingsbrief bij het Aanvalsplan woningbouw ontvangt u het antwoord op deze vraag.

Argumenten/afwegingen

Uitvoeringsregels.

Bij de invoering van startersleningen is de bijbehorende verordening opgesteld volgens de toenmalige modelverordening. Om in aanmerking te komen voor de rijksbijdrage die het ministerie van VROM toen beschikbaar stelde moest aan een aantal vormvereisten worden voldaan. Zo was het noodzakelijk dat de zogenaamde "gemeentelijke uitvoeringsregels VROM starterslening" als bijlage onderdeel van de verordening werden. Deze uitvoeringsregels betreffen naast de specificaties van de startersleningen en beschrijving van de voorwaarden, vooral gedetailleerde financiële bepalingen die door het SVn worden gebruikt bij het verstrekken van leningen. Wijzigingen in deze bepalingen worden autonoom door het SVn in de uitvoeringsregels verwerkt en toegepast. Dergelijke wijzigingen kunnen bijvoorbeeld nodig zijn om in aanmerking te blijven komen voor de borging van de Nationale Hypotheek Garantie of te voldoen aan de voorwaarden van de Autoriteit Financiële Markten.

Om onze verordening actueel te laten blijven zou met de huidige koppeling bij elke verandering in de uitvoeringsregels de verordening moeten worden gewijzigd. Dit is niet efficiënt en daarom stellen wij voor het van toepassing zijn van de uitvoeringsregels (en andere documenten) te borgen op de manier zoals in de modelverordening is opgenomen.

Juridische zaken.

In de nadere regels zijn de eerder vastgestelde de maximale kosten voor het verkrijgen in eigendom (verweringskosten) en de maximale hoogte van de lening opgenomen. In de oude verordening had uw raad ons al de bevoegdheid gegeven om die bedragen aan te passen. Op grond van art. 9 van de verordening is het college nu bevoegd deze bedragen vast te stellen middels vaststelling van de nadere regels. Indien hier aanleiding toe is kunnen de bedragen worden aangepast zonder dat de verordening moet worden herzien. Door dit via het college te laten lopen kunnen we snel op de actualiteiten inspelen.

De bevoegdheid om deze verordening vast te stellen ontleent uw raad aan de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

In overleg met het SVn worden de leninghouders geïnformeerd en de maandlasten gecorrigeerd.

Financiële consequenties

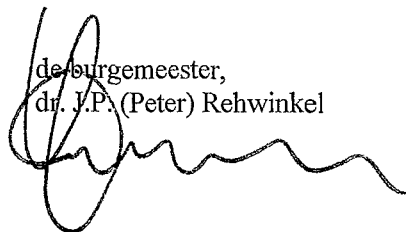
Door toepassing van de oude norm voor de draagkrachttoets daalt voor bovengenoemde leninghouders de maandlast. Hierdoor zal er een incassoverlies ontstaan van totaal circa € 30.000,-. Dit kan worden gedekt uit het saldo van de fondsrekening.

Realisering en evaluatie

Bij vaststelling van de verordening door de raad is de actualisatie voltooid.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



- GEWIJZIGD ONTWERP –
(Artikel 11 punt 2.)

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

HEEFT BESLOTEN:

vast te stellen de Verordening Starterslening 2013

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. *Aanvrager* : de starter, die 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 Groningen;
- c. *Gemeenterekening Starterslening*: een fondsrekening waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toekennen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen kunnen worden teruggestort;
- d. *Starterslening* : een lening die, na toekenning door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning;
- e. *NHG* : Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd 's Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f. *SVn* : stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Groningen heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan aanvrager, die blijkt zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening kan worden toegekend. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. van verblijfsgerechtigde natuurlijke personen die voor het eerst een woning kopen;
 - b. voor woningen in de gemeente Groningen.
3. Het college bepaalt de maximale hoogte van de verwervingskosten en kan nadere beperkingen opleggen voor toepassingsgebieden en categorieën van woningen.
4. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Groningen stelt aanvullende budgetten vast die beschikbaar komen voor het toekennen van Startersleningen.
2. Uit de Gemeenterekening Starterslening kunnen slechts leningen worden toegewezen tot maximaal het door het college vast te stellen toekenningsplafond.
3. Aanvragen die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend worden door het college afgewezen.

Artikel 4 Deelnemingsovereenkomst

De bepalingen uit de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Groningen en SVn zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Bevoegdheid college

1. Het college kan een Starterslening toekennen.
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 tot een bij de nadere regels bepaald maximumbedrag. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offereen van de Starterslening, geldende actuele NHG normen.
3. De Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie volgens de Wet Bevordering Eigenwoningbezit (BEW) is toegekend.
4. Het college kan zo nodig op advies van SVn een aanvraag Starterslening afwijzen 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 moeten worden verstrekt met NHG.
6. Het college kan aan de toekenning van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 6 Procedure aanvraag en toekenning

1. Een aanvrager die op grond van artikel 2 binnen het toepassingsbereik van de Starterslening valt kan een SVn-aanvraagformulier Starterslening verkrijgen.
2. De verdere afhandeling en besluitvorming vindt plaats in overeenstemming met de in artikel 8 bedoelde Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening (met inbegrip van de nadere toelichting van uitvoeringsaspecten Starterslening).
3. Het college deelt de beslissing middels een toewijzing- of afwijzingsbesluit schriftelijk mee aan de aanvrager.

Artikel 7 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 bepalingen;
 - c. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens verstrekt door aanvrager;
 - 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 versoonlykbaar is kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Artikel 8 Voorwaarden SVn

Op een Starterslening zijn van toepassing: ‘Algemene bepalingen voor geldleningen’, ‘Productspecificaties Starterslening’, ‘Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening’, ‘Productspecificaties Bouwkrediet’ en ‘Toelichting op een SVn Financieringsplan (Starterslening)’, zoals die op het moment van toekenning zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Groningen en SVn.

Artikel 9 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 10 Hardheidsclausule

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

Artikel 11 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening 2013 wordt de verordening stimuleringsfonds Starterslening, **vastgesteld op 28 maart 2007** en bijbehorende latere wijzigingen, ingetrokken.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Verordening Starterslening gemeente Groningen’.

Gedaan te Groningen in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

drs. A.G.M (Toon) Dashorst.

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.