

Onderwerp: Verordening Starterslening gemeente Diemen 2020

Datum: 19 mei 2020

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Steller: M. van Vliet

Gevraagde beslissing

In te stemmen met de Verordening Starterslening gemeente Diemen 2020

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

De gemeente Diemen kent al langere tijd een starterslening. Wij hebben hiervoor een deelnemingsovereenkomst gesloten met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlands gemeenten (hierna SVn). Deze regeling is thans vastgelegd in de Verordening Startersleningen gemeente Diemen 2017. Daarin is de regeling van toepassing verklaard voor inwoners van Diemen die minimaal twee jaar in Diemen wonen, voor terugkeerders en voor mantelzorgers. De laatste twee categorieën zijn in de raadsbehandeling van 16 februari 2017 per amendement toegevoegd.

Concrete aanleiding

Grenzen te laag om deel te kunnen nemen

De concrete aanleiding om de verordening te vernieuwen is de hoogte van daarin genoemde maximumprijzen van koopwoningen. In de lopende verordening uit 2017 zijn maximumkoopprijzen genoemd om voor een lening in aanmerking te komen, zijnde € 225.000 voor een bestaande woning en € 245.000 voor een nieuwbouwwoning. De prijsstijgingen in Diemen resulteerden er echter in dat er in 2019 en in 2020 geen enkele Starterlening is toegekend.

Aansluiten bij modelverordening SVn

Bij de aanpassing van de verordening hebben we aansluiting gezocht bij de modelverordening van de SVn uit november 2018. De invoering van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) in 2018 was voor het SVn een logisch moment om het proces van de startersleningen te wijzigen. De toewijzing van de lening werd naar voren gehaald. Daarnaast heeft de SVn in haar concept-verordening een duidelijke scheiding tussen publiek- en privaatrecht gemaakt. Ook heeft de verordening een toekomstbestendig karakter gekregen indien er vanuit de wet- en regelgeving e.e.a. aangepast moet worden. De SVn heeft de gemeenten gevraagd om bij een natuurlijk moment de verordening te gaan wijzigen.

Voor de gemeente Diemen is dit natuurlijk moment nu aangebroken.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

De modelverordening van de SVn van november 2018 heeft als basis gediend voor de voorgestelde "Verordening Starterslening gemeente Diemen 2020" (hierna: "verordening"). De modelverordening van de SVn heeft een andere opzet dan de huidige verordening van de gemeente Diemen uit 2017.

Dat betekent dat een "was/wordt-vergelijking" niet eenvoudig weer te geven is. Daarom doen we dit globaal in onderstaand overzicht. Daarin wordt aangegeven wat de inhoudelijke wijzigingen zijn ten opzichte van de verordening uit 2017.

Artikel 1 Definities

De definitie van "aanvrager" is in lijn gebracht met de NHG-omschrijving.

De term "aanvangsdraagkrachtoets" komt niet meer voor. Dat komt omdat de werkwijze is gewijzigd.

De gemeente geeft alleen een besluit op het toepassingsbereik en niet op de hoogte van de lening zelf, dat bedrag nemen we over van SVn. De SVn voert de toets uiteraard zelf nog wel uit.

Artikel 2 Toepassingsbereik

De modelverordening geeft een keuze: In artikel 2 is de keuze gemaakt om voor bestaande én nieuwbouwwoningen de maximale NHG grens (2020: € 310.000 aan te houden in plaats van de bedragen € 225.000 respectievelijk € 245.000.

Verder is het toepassingsbereik uit de voorgaande verordening overgenomen voor wat betreft woonduur, mantelzorg en woonduur in het verleden, de zogenaamde terugkeerders. Deze laatste twee zijn middels twee amendementen aan de verordening 2017 toegevoegd.

Artikel 3 Budget

Inhoudelijk is dit gelijk gebleven aan de vorige verordening. Indien het budget niet toereikend is kan het college afwijzen.

Artikel 4 Bevoegdheid gemeente

De gemeente toetst alleen toepassingsbereik en kent niet meer toe. De procedure is met de modelverordening 2018 van de SVn vereenvoudigd.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

Dit artikel gaat alleen over de taken van de gemeente. De taken van SVn worden niet meer als zodanig benoemd in de verordening. Dit is een groot verschil met de verordening uit 2017. De genoemde termijnen in dit artikel worden als redelijk beschouwd in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Gemeente Diemen kiest voor een maximale lening van € 45.000. Een grotere lening is voor deze doelgroep niet reëel.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en intrekking toewijzingsbesluit

Ook hier is een duidelijk verschil gemaakt tussen publiek en privaat deel. De gemeente kan een toewijzingsbesluit intrekken. In de oude verordening was dit in artikel 10 geregeld.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

Alleen 7.3 en 7.5 waren ook in de oude verordening opgenomen. In de nieuwe verordening zijn de taken van SVn duidelijk omschreven en wordt verwezen naar de deelnemingsovereenkomst.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Deze hardheidsclausule was in de oude verordening te vinden in artikel 11. In de nieuwe verordening is de formulering uit de modelverordening van de SVn opgenomen.

Artikel 9 Inwerkingtreding

In het tweede lid staat dat de Verordening Starterslening gemeente Diemen 2020 met ingang van de dag na datum van bekendmaking in werking treedt en dat tegelijkertijd de Verordening Startersleningen gemeente Diemen 2017 ingetrokken wordt.

Artikel 10 Citeertitel

Geen bijzonderheden

Gevolgen en risico's

Financieel

Het financieringsplafond voor de Startersleningen bedraagt 7,5 miljoen euro teneinde continuering van de Starterslening voor de komende jaren te waarborgen. De hoogte van het aantal verstrekte startersleningen is terug te vinden onder het vreemd vermogen op onze balans. Bijsturen in de reikwijdte van de startersleningen zal naar verwachting het aantal verstrekte startersleningen in de toekomst weer laten stijgen.

Uitgangspunt bij de startersleningen is dat het een revolverend fonds is. Oftewel, op enig moment zal de hoogte van het totaal bedrag aan verstrekte startersleningen gelijk blijven. De ontvangsten uit aflossingen van de leningen zijn op enig moment toereikend om weer nieuwe leningen te verstrekken. Overigens heeft de gemeente ook een aparte SVn rekening voor de Duurzaamheidslening. Indien gewenst kan de gemeente onderling overboeken.

Juridisch

De verordening vormt het gemeentelijk toetskader voor aanvragen om een starterslening. Tegen vaststelling van de verordening is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Andere risico's

N.v.t.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Voor inwoners van Diemen brengt de gewijzigde verordening wezenlijke veranderingen met zich mee. Door de verhoging van het bedrag zullen zij sneller in aanmerking komen voor een starterslening en is gegarandeerd dat de verordening "meegroeit" met de toekomstige wijzigingen in de NHG-regels. De toepassing van de regeling voor terugkeerders en mantelzorgers blijft bestaan.

Adviesraden

N.v.t.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

De verordening wordt bekendgemaakt op de Centrale Voorziening Decentrale Regelgeving. Daarnaast zal over de wijzigingen gecommuniceerd worden op de website van de gemeente en de gemeentepagina in het Diemer Nieuws. Ook wordt de SVn hiervan op de hoogte gesteld en worden organisaties zoals makelaars en HPD actief geïnformeerd. Indien nodig wordt een kennissessie met de SVn georganiseerd.

Participatie N.v.t.

Projectmatig N.v.t.

Bijlagen

Verordening Starterslening gemeente Diemen 2020.

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,
J.D. de Kort

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **Verordening Starterslening gemeente Diemen 2020**
20-35

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,
Gelet op de voordracht van het college d.d. 19 mei 2020;

Besluit

de Verordening Starterslening gemeente Diemen 2020 vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 2 juli 2020,

De voorzitter,

De griffier,