

Politieke Markt

Zitting van 25 september 2018
Dienstverlening - Beleid Leefwereld

Verordening starterslening gemeente Steenwijkerland 2018 - besluitvormen

Auteur

Jenny Botter

Overlegd met

Esther Leenstra, Gerard Elenga, Henk Schuitemaker, Roelof Kuiper, Ans Reineman

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Samenvatting

De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) heeft de aanvraagprocedure voor startersleningen aangepast. Per 1 oktober 2018 dienen aanvragen op de nieuwe manier te worden ingediend. Omdat de aanvraagprocedure op hoofdlijnen in de gemeentelijke Verordening Starterslening Steenwijkerland 2017 staat beschreven, dient deze hierop te worden aangepast en opnieuw vastgesteld. Voor de komende periode wordt verwacht dat het budget voor de regeling Startersleningen toereikend is. De verordening biedt de mogelijkheid een aanvraag in te dienen totdat het budget is uitgeput.

Beschrijving

Inleiding

De gemeentelijke regeling Startersleningen is in 2005 ingevoerd om starters een steuntje in de rug te bieden bij de aankoop van hun eerste woning, een financiële impuls te geven aan de lokale (koop)woningmarkt en de doorstroming in de woningmarkt te bevorderen. De Starterslening bedraagt per woning maximaal € 40.000 en kan sinds 2013 in Steenwijkerland alleen worden ingezet voor een bestaande woning met een maximaal aankoopbedrag van € 185.000. De Starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van de woning en het maximale bedrag dat iemand (op basis van zijn inkomen) bij de bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De Starterslening is de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij en biedt, dankzij de Nederlandse Hypotheek Garantie (NHG), een betrouwbaar vangnet. Uit de evaluatie van de regeling in 2015 is gebleken dat startersleningen in Steenwijkerland hebben bijgedragen aan het aantal verkopen in de woningmarkt en doorstroming teweeg hebben gebracht in zowel de huur- als koopsector. De startersleningen worden door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) verstrekt vanuit een fonds dat gevoed wordt door de gemeente.

Aanpassing aanvraagprocedure startersleningen

De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) heeft de aanvraagprocedure voor startersleningen onlangs aangepast. Per 1 oktober 2018 dienen aanvragen op de nieuwe manier te worden ingediend. Omdat de aanvraagprocedure op hoofdlijnen in de gemeentelijke Verordening Starterslening Steenwijkerland 2017 staat beschreven, dient deze hierop te worden aangepast en opnieuw vastgesteld. Voor de komende periode wordt verwacht dat het budget voor de regeling Startersleningen toereikend is. De verordening biedt de mogelijkheid een aanvraag in te dienen totdat het budget is uitgeput.

De redenen voor wijziging van de aanvraagprocedure zijn divers:

- Het aanvraagproces is korter en dus iets klantvriendelijker gemaakt, doordat er een stap tussenuit is gehaald: de toetsresultaten gaan niet langer via de gemeente naar de aanvrager, maar worden rechtstreeks door SVn naar de aanvrager verstuurd;
- Er is een duidelijker onderscheid gemaakt waarvoor je bij de gemeente dient te zijn en waarvoor bij SVn;
- Als gevolg van de nieuwe privacy wetgeving. SVn verstuurt geen toetsresultaten meer inzake de krediettoets van aanvragers, omdat dit niet meer mag door de gewijzigde wetgeving;
- De nieuwe procedure is eenvoudiger te digitaliseren in een toekomstige digitaliseringsslag bij SVn;
- De nieuwe procedure komt overeen met de processen van alle andere financieringsproducten van SVn en is in feite een inhaalslag.

SVn staat met de procedurewijziging voor een duidelijker scheiding tussen het publiek- en privaatrecht. De gemeente bepaalt of een lening kan worden aangevraagd (doelgroepstoets), SVn bepaalt de kredietwaardigheid van de aanvrager en handelt de aanvraag af.

De procedurewijzigingen zijn juridisch gecheckt en doorgevoerd in de nieuwe verordening. Daarnaast is een kwaliteitsslag uitgevoerd door randinformatie, die niet direct betrekking heeft op de werking van de verordening, er uit te halen en de begripsverwijzingen in alfabetische volgorde te plaatsen (zie bijlagen).

Voorstel

Voorgesteld wordt om de Verordening starterslening gemeente Steenwijkerland 2018 vast te stellen.

Argumenten

- de gemeentelijke verordening is inhoudelijk niet gewijzigd, maar aangepast op de procedurewijziging bij SVn: de eerdere inhoud blijft van kracht;
- de aangepaste verordening is overzichtelijker en compacter geworden doordat informatie die niet direct betrekking heeft op de werking van de verordening er uit is gelaten;
- de procedurewijziging bij SVn en de aanpassingen in de verordening zijn juridisch gecheckt.

Kanttekeningen en risico's

De scheiding tussen het publiek- en privaatrecht in de aanvraagprocedure had op enkele punten duidelijker gekund. Dit heeft vooral te maken met formuleringen en woordgebruik. Dit is met SVn gedeeld, maar de procedure wordt hier door hen niet op aangepast. Eventuele risico's hiervan zijn echter nihil.

Duurzaamheid en social return

De regeling Startersleningen heeft geen specifieke aandacht voor duurzaamheid of social return. SVn heeft, naast starters- en blijversleningen ook duurzaamheidsleningen als product, maar daar wordt door onze gemeente (nog) geen gebruik van gemaakt.

Financiële toelichting

De bestedingsruimte voor de startersleningen wordt jaarlijks via de jaarrekening inzichtelijk gemaakt. De bestedingsruimte bedroeg eind juli 2018 € 323.000 en is naar verwachting toereikend voor de komende jaren.

In de bijlage is een overzicht toegevoegd van het aantal uitgegeven startersleningen in de afgelopen drie jaren, de bedragen en de spreiding hiervan over de kernen.

Participatie en communicatie

De aangepaste verordening wordt, na besluitvorming, gepubliceerd en de nieuwe werkwijze wat betreft de aanvraagprocedure wordt vermeld op de website van de gemeente.

Uitvoering en planning

Zodra een besluit is genomen zal de verordening worden gepubliceerd en de nieuwe aanvraagprocedure opgestart.

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit de Verordening starterslening gemeente Steenwijkerland 2018 vast te stellen.

Bijlagen

1. Verordening starterslening gemeente Steenwijkerland 2018.pdf