

| | | |
|-------------------------|----------------------------------|---------------|
| Afdeling | : Ruimte & Economie | B&W-voorstel: |
| Naam opsteller voorstel | : Marianne Arts (0495-575221) | DJ-487299 |
| Portefuillehouder | : A.F. (Frans) van Eersel | Zaaknummer: |
| | | 487298 |
| | | Publicatie: |
| | | Openbaar |

Onderwerp

Wijziging procedure startersleningen.

Voorstel

Aan de raad voorstellen de 'Verordening starterslening gemeente Weert 2018' vast te stellen.

Inleiding

Op 25 mei 2018 treedt de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) in werking. Dit is voor het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) reden om de procedure voor het toekennen van starterleningen te wijzigen. SVn voert de gemeentelijke startersregeling uit op basis van een verordening en toewijzing. Op dit moment lopen publiek- en privaatrecht daarbij door elkaar. Voor de aanvrager is het niet altijd duidelijk waar hij zich bij eventuele ontevredenheid over de regeling moet melden. Om die reden herzielt SVn de informatiemap, de modelverordening en de modeltoewijzing. De rolverdeling en het toepasselijk recht worden hiermee duidelijk aangegeven. Als gevolg hiervan dient de 'Verordening starterslening gemeente Weert 2016' te worden aangepast.






Beoogd effect/doel

Met de starterslening krijgen koopstarters een steun in de rug bij de aankoop van hun eerste woning.

Argumenten

1.1 De starterslening voorziet in een behoefte.

Er wordt veel gebruik gemaakt van de starterslening, al is het aantal toekenningen in 2017 teruggelopen. Er zijn inmiddels 306 startersleningen verstrekt. Ten tijde van het

| | | | | | | |
|--|-----------|--|---|---|---|---|
| Weert, 13 april 2018 De directeur, Soort besluit: Besluit college | S | B | W | W | W | W |
| | | | FvE | PS | GG | MvdH |
| | akkoord |  |  |  |  |  |
| | bespreken | | | | | |
| 01.05.2018 | | | | | | |

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 01.05.2018

Nummer: 16

De secretaris,

opstellen van dit voorstel lopen 5 aanvragen. Er wordt regelmatig geïnformeerd naar de startersregeling.

1.2 Kopen is interessant.

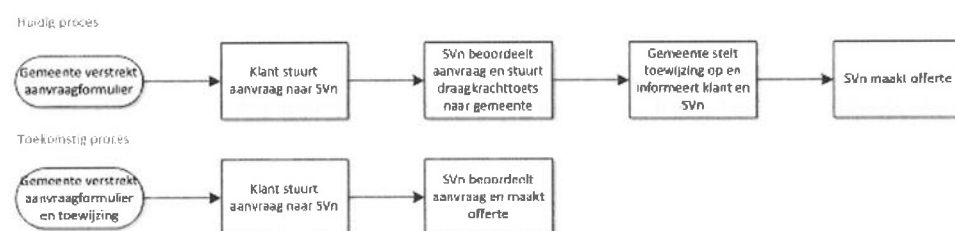
De rente is laag. Dit maakt dat het kopen van een woning interessant is. De druk op de huurmarkt is erg groot, de wachttijd is daarom lang. Bovendien is huren naar verhouding duur ten opzichte van kopen. In Weert is aanbod aan woningen die bereikbaar zijn voor starters (ongeveer 34 woningen op ongeveer 310 te koop staande woningen). Het totale aanbod is fors verminderd, het aantal woningen dat bereikbaar is voor starters is logischerwijs ook fors verminderd.

1.3 Er wordt een duidelijke scheiding tussen publiek- en privaatrecht doorgevoerd.

Het publiekrecht (regelt de verhouding tussen burgers en overheid) en het privaatrecht (regelt de verhouding tussen (rechts)personen onderling) lopen nu vaak door elkaar. Een duidelijke scheiding maakt het voor een aanvrager, de gemeente en SVn eenvoudiger. De gemeente controleert alleen nog of een aanvrager voldoet aan de criteria en SVn toetst vervolgens de kredietwaardigheid van de aanvrager. Als de aanvrager het niet eens is met de toe- of afwijzing van de gemeente, kan de aanvrager beroep en bezwaar indienen op basis van de Algemene wet bestuursrecht. Als de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan die aanvrager een klachtenprocedure starten bij SVn en zich eventueel tot het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KIFID) wenden of tot de bevoegde burgerlijke rechter.

1.4 Het aanvraagproces van de Starterslening wordt versimpeld en versneld.

De scheiding heeft de meeste invloed op het aanvraagproces van de Starterslening. Dit proces wordt korter omdat de wachttijd wordt geminimaliseerd. Als de aanvraag financieel haalbaar is, stuurt SVn direct een offerte.



1.5 De gemeentelijke procedure wordt eenvoudiger.

Dit betekent dat:

1. Een aanvraag kan alleen worden ingediend als er een toewijzing is. De gemeente geeft een toewijzingsbrief bij het SVn aanvraagformulier.
2. In de toewijzing wordt het bedrag dat de aanvrager maximaal mag lenen door de gemeente vermeld op basis van de verordening.
3. Alle toewijzingsbrieven krijgen een houdbaarheidsdatum.
4. SVn bepaalt binnen de kaders de definitieve hoogte van de lening.
5. SVn stuurt de gemeente geen draagkrachttoets meer. Wel blijft SVn de gemeente informeren over de leningen die verstrekt worden en afgewezen worden. De status van een aanvraag kan de gemeente blijven volgen via Mijn SVn (inlogomgeving).

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Onderstaand een resumé van de financiële gevolgen tot en met 13 april 2018. Uw raad heeft in totaal € 2,95 miljoen beschikbaar gesteld ter uitvoering van de regeling. Van elke starterslening die thans wordt toegekend financiert de gemeente 25%. De provincie Limburg financiert 75%. In het verleden heeft het rijk geparticipeerd in de regeling. Per 13 april 2018 is in totaal voor € 8.231.887,00 aan startersleningen verstrekt. Hiervan heeft de gemeente Weert € 2.778.704,75 gefinancierd.

| jaar | betaalde beheer-vergoeding | ontvangen creditrente | ontvangen rente startersleningen | ontvangen aflossing startersleningen | totaal terug gevraagd van SVn |
|---------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 2007 | € 0,00 | € 1.171,90 | - | - | - |
| 2008 | € 211,74 | € 1.531,62 | - | - | - |
| 2009 | € 936,28 | € 218,52 | - | - | - |
| 2010 | € 1.790,34 | € 277,18 | € 154,58 | € 6.881,48 | € 7.036,06 |
| 2011 | € 4.299,77 | € 654,26 | € 687,22 | € 7.718,23 | € 8.405,45 |
| 2012 | € 6.547,75 | € 34,65 | € 3.612,52 | € 36.072,11 | € 33.171,53 |
| 2013 | € 7.880,45 | - | € 8.920,91 | € 38.941,05 | € 39.981,51 |
| 2014 | € 8.512,64 | - | € 19.858,31 | € 130.540,97 | € 141.744,94 |
| 2015 | € 9.529,67 | - | € 32.569,52 | € 98.638,02 | € 121.677,95 |
| 2016 | € 10.290,22 | - | € 45.886,93 | € 183.202,08 | € 218.798,79 |
| 2017 | € 9.851,82 | - | € 48.580,39 | € 248.325,54 | € 287.054,11 |
| totaal | € 59.850,68 | € 3.888,13 | € 160.270,38 | € 750.319,48 | € 857.870,34 |

De ontvangen rente wordt steeds hoger, omdat steeds meer starters rente verschuldigd zijn over hun starterslening. Per 13 april 2018 zijn 306 startersleningen toegekend, hiervan zijn inmiddels 68 startersleningen volledig afgelost en over 63 startersleningen wordt rente en aflossing betaald.

Uitvoering/evaluatie

| jaar | aantal | gemiddelde lening | appartement zonder lift | appartement met lift | tussenwoning | half-vrijstaand | 2-1 kap | vrijstaand | best. koopwoning | nieuwbouw | best. huurwoning |
|---------------|------------|--------------------|-------------------------|----------------------|--------------|-----------------|-----------|------------|------------------|-----------|------------------|
| 2007 | 2 | € 29.000,00 | 1 | | | 1 | | | 1 | | 1 |
| 2008 | 10 | € 28.939,00 | 2 | 4 | 2 | 2 | | | 5 | 4 | 1 |
| 2009 | 15 | € 28.776,00 | | 4 | 8 | 2 | 1 | | 13 | 2 | |
| 2010 | 19 | € 29.548,00 | 7 | | 5 | 3 | 4 | | 14 | 5 | |
| 2011 | 38 | € 28.293,00 | 3 | 2 | 24 | 8 | 1 | | 24 | 13 | 1 |
| 2012 | 37 | € 27.151,67 | 6 | 4 | 17 | 8 | 2 | | 29 | 1 | 7 |
| 2013 | 41 | € 27.451,12 | 4 | 2 | 22 | 7 | 6 | | 32 | | 9 |
| 2014 | 41 | € 25.119,78 | 4 | 1 | 17 | 12 | 6 | 1 | 30 | | 11 |
| 2015 | 35 | € 25.582,83 | 1 | 2 | 21 | 5 | 6 | | 25 | 3 | 7 |
| 2016 | 43 | € 24.530,33 | 3 | 1 | 30 | 9 | | | 32 | 2 | 9 |
| 2017 | 21 | € 25.495,57 | 5 | 1 | 10 | 4 | 1 | | 15 | 1 | 5 |
| 2018* | 4 | € 29.749,75 | | | 1 | 3 | | | 4 | | |
| totaal | 306 | € 26.901,59 | 36 | 21 | 157 | 64 | 26 | 1 | 224 | 31 | 51 |

*gegevens tot en met 13 april 2018

Bovenstaand enkele data met betrekking tot de uitvoering van de regeling. De hoogte van de gemiddelde starterslening werd in de loop der jaren iets lager, maar loopt weer op. Starters kopen bij voorkeur een grondgebonden woning (meeste zijn tussenwoningen) en een bestaande koopwoning.

Communicatie/participatie

Voor alle aanvragen die vanaf 25 mei 2018 worden ingediend bij SVn geldt de nieuwe regeling. Daarom dient de verordening per 25 mei 2018 met terugwerkende kracht in werking te treden. Dit betekent dat de verordening uit 2016 per 25 mei 2018 wordt ingetrokken. Vaststelling vindt plaats op 30 mei 2018. Publicatie vindt plaats in het Gemeenteblad op 6 juni 2018.

Overleg gevoerd met

Intern:

Ruimte & Economie: Marjo Beeren en Anouk Beurskens

Extern:

Provincie Limburg: Harold Dello

SVn: Ben Boekraad

Bijlagen:

- Raadsvoorstel
- Verordening Starterslening gemeente Weert 2016
- Verordening Starterslening gemeente Weert 2018