

INITIATIEFVOORSTEL

Onderwerp	Datum vergadering/ agendanummer	Kenmerk
Vervanging verordening Starterslening Albrandswaard 2017		763376

Aan de voorzitter van de gemeenteraad,

Inleiding

De gemeente Albrandswaard heeft volgens de verordening starterslening Albrandswaard 2017 kenmerk: 1218345 een lopend beleid voor het verstrekken van een starterslening.

Op de site van de gemeente Albrandswaard stond echter: “Let op: Op dit moment is het budget voor het aanvragen van een Starterslening op. Je kunt daarom tijdelijk geen Starterslening aanvragen”. Na onderzoek blijkt dit al sinds minimaal november 2021 op de site te staan. Hierover heeft Stem-Lokaal op 13 februari 2023 vragen gesteld aan het college en antwoorden ontvangen op 7 maart 2023 via raadsinformatiebrief 732360, welke als bijlage is bijgesloten.

De Starterslening is een lening waarmee starters extra geld kunnen lenen voor het aankopen van hun eerste woning. De Starterslening overbruggt namelijk het verschil tussen de prijs van het huis (tot de maximale hypotheek op basis van inkomen) en de (eerste) hypotheek bij de bank. Hierdoor maakt een starter net wat extra kans voor de aankoop van een woning.

De lening wordt vervolgens verstrekt door de SVn. SVn is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk. Samen met overheden en andere samenwerkingspartners helpt SVn bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties bij het financieren van maatregelen die anders misschien niet mogelijk waren geweest.

De verordening zoals genoemd is op dit moment niet meer volgens het aanvraagproces van SVn. Waar voorheen door de gemeente een financiële beoordeling benodigd was, wordt er nu alleen nog om een toewijzing gevraagd aan de gemeente. De ambtenaar toetst of de aanvrager aan de door de gemeente opgestelde voorwaarde voldoet.

Deze voorwaarden dienen dus aangepast te worden en kunnen dan gelijk worden verbeterd voor zowel de aanvrager als gemeente. Als inspiratie voor dit initiatiefvoorstel (zie bijlage) hebben wij gebruik gemaakt van de verordeningen van verschillende gemeenteraden. Ook een was-wordt-lijst is als bijlage toegevoegd.

Daarom stelt Stem-Lokaal de volgende uitbreidingen/aanpassingen voor:

1. De toevoeging van een artikel waardoor starters die reeds werken in Albrandswaard ook recht hebben op de starterslening.
2. Een artikel te schrappen waardoor je ook recht heb op de starterslening als je een woning overneemt van de woningbouwcorporaties.

3. Een aanpassing te doen aan Het artikel 3.1, zodat de raad tijdig wordt geïnformeerd als er geen budget meer is.
4. Aanpassingen te doen in de procedure, zodat deze klopt volgens het SVn aanvraagproces.

Probleemstelling

1. Op dit moment wordt de verordening niet nageleefd door het college. Dit doordat er op de site sinds 2021 werd gecommuniceerd dat er geen budget voor is. Hierdoor zijn er veel mensen die geen gebruik hebben gemaakt van deze regeling terwijl er wel een mogelijkheid was. De raad is hierover nooit geïnformeerd.

2. De verordening is op dit moment niet na te leven omdat het aanvraagproces bij de SVn is veranderd.

3. Mensen die nu wel in Albrandswaard werken maar hier nog niet wonen hebben nu geen recht op deze lening waardoor zij vaak buiten de gemeente wonen met alle verkeersbewegingen als gevolg.

Beoogde effecten

1. De starterslening biedt starters op de (koop)woningmarkt de mogelijkheid om door middel van een extra hypotheek een woning op de koopmarkt te vinden.
2. Werkenden in Albrandswaard komen wonen in Albrandswaard waardoor er minder verkeersbewegingen zijn en zij onderdeel worden van onze gemeente.

Wijze van aanpak/oplossing

1. Een voorwaarde toe te voegen aan artikel 2.2 (toepassingsbereik):
e. U werkt in Albrandswaard en u heeft een arbeidscontract van minimaal 18 uur per week met een duur van minstens een jaar. U werkt dan bij een werkgever in Albrandswaard of bij een bedrijf of instelling van buiten Albrandswaard waarbij de werkzaamheden in Albrandswaard plaatsvinden.
2. De voorwaarde van Artikel 2.4.a (toepassingsbereik)
Volledig te schrappen.
3. Het artikel 3.1 aan te passen naar:
De raad van de gemeente Albrandswaard stelt elk jaar het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen. Mocht het budget zijn vergeven voor het einde van het jaar dan wordt de raad hiervan op de hoogte gesteld.
4. Artikel 4 (Bevoegdheid College)
Aan te passen naar: Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.
5. Artikel 5 (procedure aanvraag en toewijzing)
Aan te passen naar:
 1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
 2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen één week

3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college nodig heeft voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
 4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
 5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
 6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
 7. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 35.000 of maximaal 20% van de maximaal aankoopprijs.
 8. De in lid 5 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.
6. Artikel 7 Voorwaarde SVn: aan te passen naar Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn met de volgende regels:
1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
 2. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
 3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
 4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening. Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening) of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
 5. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval 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, NHG of eerste geldverstrekker.

Financiële gevolgen, dekking en risico's

Aangezien de startersleningen worden afgelost, is het budget resolverend. Er is dus geen sprake van kapitaallasten, evenals bij de huidige starterslening. Het niet aflossen van een starterslening is een (beperkt) risico voor de gemeente. De uitvoeringskosten van het SVn bedragen 0,5% van het krediet en er zijn zeer beperkte ambtelijke kosten. Daartegenover staan inkomsten door de rente die over de starterslening wordt betaald. De financiële aspecten zijn daarmee vergelijkbaar als onder de huidige verordening.

Planning

Omdat het huidige college de starterslening niet als prioriteit ziet (zie antwoord vragen Stem-Lokaal) en we het proces van voorstel naar verordening zo snel als mogelijk willen laten verlopen, bijgesloten het raadsvoorstel ter behandeling in de eerstvolgende raadsvergadering.

Naam indiener(s) en ondertekening indieners

Wendy Verduijn

Martijn Heezen

Fer van der Stam

.....

.....

.....

De raad van de gemeente Albrandswaard

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van

De griffier,

De voorzitter,

drs. Leendert Groenenboom

drs. Jolanda de Witte

Bijlagen:

1. Raadsinformatiebrief 732360 d.d. 7 maart 2023
2. Ontwerp-raadsvoorstel
3. Was-woordt-lijst