

Beantwoording vragen D66

- 1) Als ik mij niet vergis moet in artikel 8 "voor zover van toepassing" vervangen worden door "voor zover **de** toepassing"

De formulering hebben wij overgenomen uit de modelverordening van de SVn. Zij geven aan dat deze formulering juridisch niet onjuist is en onze verordening dus niet aangepast hoeft te worden. Onze accountmanager geeft tegelijkertijd ook aan dat uw voorstel wellicht wel beter is. Dit wordt door de SVn besproken met de juridische afdeling die verantwoordelijk is voor de modelverordening.

- 2) In wat voor soort situaties is het wenselijk gebruik te maken van de hardheidsclausule en waarom geldt deze niet voor artikel 2 lid 2?

Lid 2 (en dat geldt ook voor lid 3) zijn al verruimingten ten opzichte van het eerste lid. Alle situaties die niet vallen onder lid 2 en 3 zijn daarmee in de toepassing van de hardheidsclausule op lid 1 besloten. De hardheidsclausule kan toegepast worden wanneer een aanvrager niet aan het toepassingsbereik voldoet, omdat bijvoorbeeld niet wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot de inschrijfduur.

rv&b Verordening Starterslening gemeente Diemen 2020

Blz 2, 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.

Vraag: En de Jaren daarna? Prijsindexatie?

Antwoord

Zodra de NGH-grenzen aangepast worden verandert het toepassingsbereik van de verordening automatisch mee. Hiermee is de verordening dus altijd actueel. De NGH-prijzen zijn gebaseerd op de gemiddelde verkoopprijzen

Blz 2, 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.

Vraag: Ik snap de 45.000 niet als max. Max in aanmerking komende woning is max 310.000 en de lening max 45.000 dus extra eigen geld of hypothecaire lening 310.000 -/- 45.000?

Antwoord

Uw berekening klopt. Overigens is het plafond van €45.000 relatief hoog ten opzichte van andere gemeenten.

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.

Vraag: Wie leent nu aan wie. Een lening aan inwoners is toch een vordering?

Gaarne voorbeeld.

Antwoord

Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) verstrekt de gemeente startersleningen aan inwoners. SVn is in juridische betekenis de geldverstrekker dus de SVn leent geld uit aan de inwoner. De gemeente heeft een vordering op de SVn ter hoogte van het gestorte bedrag dat bij de SVn staat. Daarom staat het bij Vreemd Vermogen. De gemeente heeft dus geen vordering op de inwoner maar op de SVn.

Verordening Starterslening gemeente Diemen 2020

Combinatielening:

Vraag: Combinatielening, hypothecaire lening, starterslening? De combinatielening wordt tesamen met Starterslening verstrekt? Door SVn aan bewoner? Leg dit nog eens uit?

Antwoord

De SVn is in juridische zin de geldverstrekker. De Combinatielening hoort bij de Starterslening en vormen samen communicerende vaten, bedoeld om in de eerste drie jaar aan de aflossingsverplichting te voldoen. De Combinatielening is ingevoerd om aan de fiscale eisen te voldoen, die sinds 2013 zegt dat een lening vanaf dag één afgelost moet worden. Bij een Starterslening is dat niet het geval, want is de eerste drie jaar aflossingsvrij. De eerste jaren is dit gedoogd, maar door strengere eisen is er vanaf 2017 toch de combinatielening ingevoerd. De aflossingen worden sindsdien uit de Combinatielening betaald.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal 24 maanden aaneengesloten in de gemeente Diemen zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen, dan wel minimaal 24 maanden aaneengesloten in de gemeente Diemen inwonend zijn. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt hiervoor genoemde bindingseis voor één van beide aanvragers.

Vraag: Aaneengesloten? Hoe hard is deze eis. Als een starter in Diemen is opgegroeid en een maand of jaar even buiten Diemen heeft gewoond en weer terug wil, want hij of zij heeft haar hart in Diemen

Antwoord

U heeft bij de vaststelling van de vorige verordening per amendement toe laten voegen dat ook terugkeerders, zoals de starter waar u op doelt ook in aanmerking zouden moeten komen. Deze tekst is ook in de nieuwe verordening opgenomen. Zie hiervoor het artikel 2 lid 2. Voor specifieke gevallen waar dit geen oplossing gebied kan de hardheidsclausule uit artikel 8 toegepast worden.

De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Vraag: En als de persoon het onderverhuurt? Wie ziet er op toe?

Antwoord

De SVn ziet hierop toe en controleert de verhuisberichten bij de start maar ook bij de hertoets. Mochten hierover twijfels zijn dan kan de gemeente een huisbezoek uitvoeren.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing, lid 6:

Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd (geen toewijzing van rechtswege)

Vraag: Welk zesde lid bedoelde termijn?

Antwoord

Dit verwijst naar de termijn van 8 weken waarbinnen een besluit om een aanvraag genomen moet worden (conform de Algemene wet bestuursrecht).

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 1 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Vraag: Wat wordt nu hiermee bedoelt? Onduidelijke zin.

Antwoord

In sommige gevallen kan besloten worden iemand wel voor een starterslening in aanmerking te laten komen, ook als aan bepaalde eisen zoals inschrijfduur niet voldaan kan worden.