

Datum

21 januari 2020

Ons kenmerk

DSO/ 2019.442

RIS304374

Voorstel van het college inzake Verordening Ibb starterslening Den Haag 2020**Toelichting**

Met het besluit d.d. 25 maart 2016 RIS 291200 heeft de gemeenteraad de Verordening Ibb Starterslening gemeente Den Haag vastgesteld. Hierin is een drietal locaties aangewezen voor een pilot van de regeling. De derde pilotlocatie voor de Ibb startersregeling - die nog in verkoop moet gaan - betreft Petroleumhaven-Oost. Naar verwachting zal in het voorjaar van 2020 de verkoop starten. De Ibb starterslening maakt het mogelijk dat ook mensen met een laag inkomen hun eigen 'droomhuis' op een eigen kavel kunnen bouwen.

Nieuwe verordening Ibb starterslening Den Haag 2020

In de verordening van maart 2016 wordt onder andere de procedure voor het indienen, toetsen en toe- of afwijzen van een starterslening beschreven (het aanvraagproces). Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVN), dat de leningen namens de gemeenteraad verstrekt en beheert, heeft begin 2018 in -verband met de nieuwe Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) die per 25 mei 2018 van kracht werd - ervoor gekozen om een andere procedure te volgen met als doel een betere scheiding tussen publiek- en privaatrecht. De huidige verordening uit 2016 moet hieraan aangepast en opnieuw vastgesteld worden.

In deze nieuwe verordening is de gewijzigde procedure geregeld. Omdat veel artikelen aangepast moeten worden, is gekozen om een volledig nieuwe verordening te maken.

Besluitvorming

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 21 januari 2020,

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit vast te stellen de volgende Verordening Ibb starterslening Den Haag 2020:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1:1. Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- aanvraagformulier start bouw: het formulier dat de aanvrager invult samen met de bouwbegeleider/procesbegeleider om in aanmerking te komen voor de Ibb starterslening;
- aanvrager: de deelnemer aan de Ibb startersregeling, die alleen of samen met zijn of haar partner het aanvraagformulier “start bouw” invult om in aanmerking te komen voor een Ibb starterslening;
- college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag;
- combinatielening: een extra lening die naast een hypothecaire lening mag worden afgesloten en waaruit, tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning, de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Ibb starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Ibb starterslening;
- CPO: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap; het in groepsverband collectief opdrachtgever zijn van een appartementenontwikkeling;
- deelnemer: een persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner, aan de voorwaarden van de Ibb startersregeling voldoet en ingeloot is voor een project;
- financiële toets: de toets die door het SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Ibb starterslening wordt berekend, rekening houdende met het door de gemeenteraad bepaalde maximum;
- gemeenterekening Ibb starterslening: een fondstrekening waaruit het college, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met het SVn, Ibb startersleningen kan toekennen en waarop de rente en de aflossingen over deze leningen kunnen worden teruggestort;
- Ibb startersregeling: de Regeling Ik bouw betaalbaar uit 2016 (RIS 291200_160315) maakt het mogelijk, dat mensen met een laag inkomen c.q. starters op de kopersmarkt met inkomens tussen de € 33.000,- en € 41.500,- (prijsspeil 2019) bruto per jaar via de methode van particulier opdrachtgeverschap hun ‘droomhuis’ kunnen bouwen op een daarvoor aangekochte kavel;
- Ibb starterslening: een lening die, na toekenning door het college, door het SVn kan worden verstrekt aan een aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning;
- NHG: Nationale Hypotheek Garantie; de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, verstrekte borgtocht;
- raad: de gemeenteraad van de gemeente Den Haag;
- SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten; financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- toewijzing: het besluit van het college op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Ibb starterslening bij het SVn;
- verwervingskosten: de kosten die gemoeid zijn met de verkrijging van de grond in erfpacht en de woning in eigendom.

Artikel 1:2. Reikwijdte verordening

Het bepaalde in deze verordening is enkel van toepassing op de verstrekking van een Ibb starterslening door het college voor de in artikel 2:1 bedoelde activiteiten en voor de door de gemeenteraad aangewezen locaties Cannenburglaan, Deelplan 20 (type Woerd) en Petroleumhaven, Kavel D of door het college nieuw aan te wijzen locaties in het kader van Kleinschalig Opdrachtgeverschap en specifiek bestemd voor de Ibb startersregeling.

Hoofdstuk 2 De activiteiten en de doelgroep

Artikel 2:1. Activiteiten

1. De Ibb starterslening wordt uitsluitend verstrekt voor het verwerven van een woning die deel uitmaakt van een door de gemeenteraad of het college geselecteerd project onder de regeling “ik bouw betaalbaar” (RIS 291200).
2. Het doel dat met de verstrekte lening wordt nagestreefd is zelfbouw mogelijk maken voor starters in een lagere inkomensgroep.
3. De koppeling met het na te streven achterliggende maatschappelijke doel is een bijdrage leveren aan het voorraad van woningen in het goedkope segment.

Artikel 2:2. Doelgroep

De Ibb Starterslening wordt uitsluitend verstrekt aan deelnemers aan een door de gemeenteraad of het college geselecteerd project onder de regeling “ik bouw betaalbaar” (RIS 291200), waarbij geldt dat de deelnemer:

- a. een in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde persoon is, die op het moment van de inschrijving voor deelname zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewoont dan wel inwonend is en niet eerder over een eigen woning heeft beschikt;
- c. een persoon is, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep behoort. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins; en
- c. ten tijde van de inschrijving voor deelname een (gezamenlijke) bruto jaarinkomen heeft dat binnen de door het college vastgestelde grenzen valt.

Hoofdstuk 3 De kosten, de hoogte en de voorschriften vande Ibb starterslening

Artikel 3:1. Kosten die voor de Ibb starterslening in aanmerking komen

1. Kosten die in aanmerking komen voor de Ibb starterslening zijn uitsluitend verwervingskosten, waarbij de kosten niet hoger zijn dan het maximum volgens de meest actuele normen van de NHG, inclusief meerwerk.
2. De kosten voor het meerwerk zelf komen niet in aanmerking voor de Ibb starterslening.
3. De Ibb starterslening heeft uitsluitend betrekking op de kosten die resteren na aftrek van de eigen maximale financieringscapaciteit, conform de op dat moment geldende NHG-normen ter verkrijging van een eerste hypotheek en na aftrek van het beschikbare eigen geld, gelijk aan het belastbaar vermogen in box 3 (boven de vrijstelling).

Artikel 3:2. Hoogte van de Ibb starterslening

1. Een Ibb starterslening bedraagt maximaal 30% van de verwervingskosten tot een maximum van € 30.000 per deelnemer.
2. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag, volgens de, op het moment van offreren van de Ibb starterslening, geldende actuele NHG normen.
3. Het college kan het bedrag en het percentage uit het eerste lid per project wijzigen.

Artikel 3:3. Voorschriften

1. De deelnemer zorgt ervoor dat de eerste hypotheek wordt verstrekt met NHG.
2. De deelnemer zet eerst de hypothecaire geldlening van zijn eerste hypotheekverstrekker en daarna het beschikbaar eigen geld in voor de verwerving van zijn nieuw te bouwen woning.
3. De aanvrager zet de toegekende Ibb starterslening in voor zijn nieuw te bouwen woning als de eerste hypothecaire geldlening en het beschikbaar eigen geld is uitgenut.

Hoofdstuk 4 Leningplafond en verdeling

Artikel 4:1. Leningplafond

1. Voor een Ibb starterslening op grond van deze verordening geldt een leningplafond van € 1.800.000.
2. De gemeenteraad kan de hoogte van het leningplafond wijzigen.

Artikel 4:2. Wijze van verdeling

1. Honorering van aanvragen die in aanmerking komen voor een Ibb starterslening en die niet worden geweigerd, geschiedt in volgorde van indiening bij het college, totdat het voor de betrokken Ibb starterslening vastgestelde leningplafond is bereikt.
2. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van indiening van de aanvraag de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
3. Indien het college op de dag dat het leningplafond wordt bereikt, meer dan één aanvraag ontvangt, stelt het college de onderlinge rangschikking van die aanvragen vast door middel van loting.

Hoofdstuk 5 Aanvraag en besluitvorming Ibb starterslening

Artikel 5:1. Aanvraag

De aanvrager dient schriftelijk een aanvraag voor een Ibb starterslening bij het college in met behulp van het formulier “Aanvraagformulier start bouw” inclusief de daarbij behorende bijlagen.

Artikel 5:2. Aanvraagtermijn

Een aanvraag om een Ibb starterslening wordt ingediend tussen twaalf en zestien weken voordat de aanvrager voornemens is te beginnen met de activiteiten waarvoor de Ibb starterslening wordt aangevraagd.

Artikel 5:3. Beslistermijn

Het college beslist op een aanvraag om een Ibb starterslening als bedoeld in artikel 5:1 binnen 8 weken nadat de volledige aanvraag is ingediend.

Artikel 5:4. Toewijzing

1. In het besluit op de aanvraag vermeldt het college:
 - a. of de aanvrager een Ibb starterslening kan aanvragen of niet; en
 - b. het maximale bedrag waarvoor de lening kan worden aangevraagd.
2. Een toewijzing geeft de aanvrager het recht om het vervolgproces krachtens artikel 6:1 en verder in te zetten en een Ibb starterslening aan te vragen bij het SVn.
3. Bij het toewijzingsbesluit wordt een aanvraagformulier SVn gevoegd waarmee de Ibb starterslening bij het SVn kan worden aangevraagd.

Artikel 5:6. Weigeringsgronden

Onverminderd de voorwaarden zoals gesteld in deze verordening, wijst het college een aanvraag af indien:

- a. met de aanvraag niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften of bepalingen;
- b. de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd.

Artikel 5:7. Intrekking van de toewijzing

1. Het college is bevoegd een positieve beschikking krachtens artikel 5:4 in te trekken indien:
 - a. de Ibb starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - b. de uitgifteovereenkomst voor de grond van de betreffende eigen woning waarvoor de Ibb starterslening is bedoeld wordt ontbonden;
 - c. de aanneemovereenkomst voor de bouw van de betreffende eigen woning waarvoor de Ibb starterslening is bedoeld wordt ontbonden.
2. Bij de intrekking vordert het college de contante waarde van het al genoten of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
3. Indien bij niet naleving van de bepalingen in deze verordening de aanvrager niet verwijtbaar is, kan het college besluiten de onder tweede lid genoemde maatregelen geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Artikel 5:8. Hardheidsclausule

Het college kan een artikel of artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing daarvan gelet op het belang van de Ibb startersregeling leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Hoofdstuk 6 Vervolgproces bij het SVn

Artikel 6:1. Algemeen

1. Het college informeert het SVn over de genomen besluiten en het SVn voert in opdracht van het college het vervolgproces uit.
2. Hoofdstuk 6 is toelichtend van aard en de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing.

Artikel 6.2. Deelnemingsovereenkomst SVn en fondsrekening

1. Tussen de gemeente Den Haag en het SVn is een deelnemingsovereenkomst, alsmede een aanvullende overeenkomst daarop gesloten waarin de rolverdeling, verantwoordelijkheden, rechten en plichten zijn geregeld.

2. Het SVn toetst, verstrekt en beheert in opdracht van het college toegekende Ibb startersleningen door middel van een fondstrekening waarop het college, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met het SVn, bedragen ten behoeve van de toewijzing van de Ibb startersleningen kan storten en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen kunnen worden teruggestort.
3. Deze verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van het SVn en de samenwerking tussen de gemeente Den Haag en het SVn.

Artikel 6:3. Aanvraag bij de SVn

1. De aanvrager met een toewijzingsbesluit vult het aanvraagformulier SVn in en stuurt dit voorzien van de gevraagde bijlagen en bewijsstukken, waaronder een kopie van de toewijzing van het college, zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen 8 weken naar het SVn en vraagt hiermee een financiële toetsing bij het SVn aan.
2. De ontvangst van het volledige ingevulde aanvraagformulier door het SVn zoals bedoeld onder artikel 6:3, eerste lid, vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door het SVn.
3. Bij een positieve financiële toets stelt het SVn de definitieve hoogte van de Ibb starterslening vast op basis van deze financiële toets en brengt een offerte uit aan de aanvrager.
4. Bij een negatieve financiële toets, wijst het SVn de aanvraag af en brengt aanvrager en het college hiervan op de hoogte.
5. Het SVn wijst een aanvraag Ibb 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 Ibb starterslening of die de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.

Artikel 6:4. Klachtenprocedure

Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van het SVn, kan de aanvrager een klachtenprocedure starten bij het SVn en vervolgens eventueel bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KIFID) of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 7:1. Voorschriften en beperkingen

1. Tot zekerheid voor de verplichtingen uit hoofde van de Regeling “Ik bouw betaalbaar” wordt door de aanvrager een derde hypotheek gevestigd ten behoeve van de gemeenteraad.
2. De derde hypotheek wordt eveneens met NHG verstrekt.
3. Uitbetaling van de Ibb starterslening aan de aanvrager geschiedt door middel van een bouwdepot aan de hand van de laatste factuur of facturen die tijdens de bouw aan de aanvrager worden uitgereikt.

Artikel 7:2. Voorwaarde na toewijzing

De aanvrager moet de woning waarvoor een Ibb starterslening wordt verstrekt tenminste drie jaar zelf gaan bewonen.

Artikel 7:3. Toezicht op de naleving

Het college wijst personen aan die zijn belast met het toezicht op de naleving van deze verordening.

Artikel 7:4. Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na de datum van uitgifte van het Gemeenteblad waarin zij wordt geplaatst.
2. De Verordening Ibb Starterslening gemeente Den Haag wordt ingetrokken.
3. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening Ibb starterslening Den Haag 2020.

Artikel 7:5. Overgangsbepaling

De Verordening Ibb Starterslening blijft van toepassing op aanvragen die zijn ingediend voor de datum van inwerkingtreding van de Verordening Ibb starterslening Den Haag 2020.

Artikelsgewijs toelichting

Artikel 2:1.

De uitgifte in erfpacht van bouwgrond en de bouw van de fysieke woning vallen onder de activiteit die in aanmerking komt voor een Ibb starterslening. Niet alle woningbouwprojecten vallen onder deze regeling. De gemeenteraad of het college kan projecten aanwijzen die onder de regeling dan vallen. Niet alle deelnemers aan de Ibb startersregeling zullen een aanvullende Ibb starterslening nodig hebben. Bij inschrijving wordt getoetst of een aanvrager voldoet aan de criteria om deel te nemen aan de regeling. Later in het proces als kosten voor de eigen woning en de financiering daarvan duidelijker worden, ontstaat inzicht in de behoefte aan de Ibb starterslening van een deelnemer. Dan pas kan de aanvraag ingediend worden.

Artikel 2:2.

De omschreven doelgroep betreft koopstarters binnen een gestelde inkomensnorm, die onder de categorie 'lager inkomen' kunnen worden geschaard, om hiermee zelfbouw ook voor deze groep mogelijk te maken.

Artikel 3:1, eerste lid.

De lening is uitsluitend bedoeld om de bouw van een woning mogelijk te maken. Om de risico's te beperken moeten de kosten en daarmee de hypotheek in aanmerking komen voor NHG zodat hierop aanspraak gemaakt kan worden bij een wijziging in de financiële situatie.

Artikel 3:1, tweede lid.

Meerwerk is niet noodzakelijk om de woning te realiseren, de lening is hiervoor niet bedoeld.

Artikel 3:1, derde lid.

De lening is uitsluitend bedoeld voor dat deel van de kosten die niet op eigen kracht kunnen worden gefinancierd. Eerst moet de eerste hypotheek worden benut, daarna het eigen spaargeld of andere eigen middelen.

Artikel 5:4.

De toewijzing door het college betreft enkel het recht om een aanvraag te mogen indienen bij het SVn. Het SVn maakt de financiële toets en wijst de hoogte van de lening toe. De gemeente verstrekt vervolgens de bedragen aan de SVn zodat de lening kan worden verstrekt.

Artikel 6:1 tot en met artikel 6:4.

Dit hoofdstuk beschrijft de financiële toetsing en toewijzing van Ibb startersleningen dat door het SVn wordt uitgevoerd. Omdat deze toetsing een privaatrechtelijke aangelegenheid is tussen (rechts)personen onderling, vallen de bepalingen die onder artikel 6:1, 6:2, 6:3 en 6:4 niet onder de regelingen van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6:4.

Het college controleert alleen nog of een aanvrager voldoet aan de gestelde criteria voor een starterslening en het SVn toetst vervolgens de kredietwaardigheid van de aanvrager. Als de aanvrager het niet eens is met de toe- of afwijzing van het college, 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 het SVn, kan de aanvrager een klacht indienen bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KIFID). Dit is het deskundige en toegankelijke financiële klachteninstituut voor consumenten en kleinzakelijke ondernemers en zzp'ers.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 6 februari 2020.

De griffier

De voorzitter