

Wijziging verordening Starterslening 2013

De raad van de gemeente Etten-Leur,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 maart 2013;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:

Vast te stellen de "Wijzigingsverordening Starterslening Etten-Leur 2013"

ARTIKEL I

De Verordening Starterslening Etten-Leur 2013 wordt als volgt gewijzigd:

Aan artikel 1 wordt toegevoegd:

g. Bestaande woning:

- een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die op 1 januari 2014 een zelfstandige woongelegenhed vormt en op die peildatum tevens hoofdverblijf was van de verkoper die deze woongelegenhed volledig overdraagt aan de aanvrager; of
- een voor de verkoop bestemde gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die

op 1 januari 2014 een zelfstandige woongelegenhed vormt en door de particuliere eigenaar tijdelijk met een vergunning als bedoeld in artikel 15 van de Leegstandswet wordt verhuurd.

h. Verbeterkosten:

de kosten van kwaliteitsverbeteringen en/of energiebesparende voorzieningen die volgens de meest recente Voorwaarden en Normen voor het verstrekken van NHG in aanmerking kunnen worden genomen.

i. Verwervingskosten:

de kosten van verwerving en financiering die volgens de meest recente Voorwaarden en Normen voor het verstrekken van NHG in aanmerking kunnen worden genomen.

j. Particuliere eigenaar:

de natuurlijke persoon die het volledige eigendom heeft van de bestaande woning waarin hij tevens zijn hoofdverblijf heeft gehad.

k. Economische binding:

de aanvrager is op het moment van de aanvraag een in de gemeente Etten-Leur

werkzame persoon. In geval van een aanvraag door twee personen geldt het

criterium voor een van beiden.

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:

- a. Van de in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde personen die niet ouder zijn dan 39 jaar en die zich in de periode tot tien jaar voorafgaand aan de aanvraag in de Basisregistratie Personen als inwoners van Etten-Leur zijn in- of uitgeschreven. Bij twee aanvragers ten aanzien van dezelfde woning moet een van beide personen aan deze voorwaarden voldoen; of
- b. Van de in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde personen die niet ouder zijn dan 39 jaar en die op het moment van indienen van de aanvraag in Etten-Leur werkzaam zijn. Bij twee

aanvragers ten aanzien van dezelfde woning moet een van beide personen aan deze voorwaarden voldoen;

en

c. Voor het verwerven van een bestaande woning tot maximaal € 200.000 inclusief verwervingskosten en verbeterkosten;

Toevoegen lid 3

3. Het college is bevoegd om van het bepaalde in het eerste lid ontheffing te verlenen.

ARTIKEL II

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking.

ARTIKEL III

Deze verordening wordt aangehaald als "Wijzigingsverordening Starterslening Etten-Leur 2013"

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Etten-Leur in zijn openbare vergadering van 14 april 2014.

De griffier,

drs. W.C.M. Voeten.

De voorzitter,

Mw. H. van Rijnbach-de Groot.

Toelichting

Aan de verordening wordt een aantal begrippen toegevoegd.

Het begrip "Bestaande woning" wordt toegevoegd omdat in de praktijk bleek dat kopers van nieuwe appartementen die door bouwondernemingen of projectontwikkelaars in reeds bestaande panden waren gerealiseerd, ook een beroep konden doen op de regeling. Een dergelijke aanspraak is in strijd met het doel van de regeling die niet alleen de kansen van starters op een koopwoning beoogt, maar ook bijdraagt aan doorstroming in de woningmarkt.

De begrippen "Verbeterkosten" en "Verwervingskosten" werden zonder nadere omschrijving al in de verordening gehanteerd. Hierdoor was het niet helder welke kosten nu wel en niet onder de regeling vielen. Bij de formulering van deze begrippen is aansluiting gezocht bij de normen die ook in het kader van de toets Nationale Hypotheek Garantie worden gehanteerd en in de praktijk goed toepasbaar zijn.

Het begrip "Particuliere eigenaar" is toegevoegd in verband met de toevoeging van de definitie van "Bestaande woning" waarin het eerste begrip wordt geïntroduceerd. Zonder de toevoeging van het begrip "Particuliere eigenaar" zouden bestaande huurders van woningen van woningbouwcorporaties of andere professionele verhuurders een beroep kunnen doen op de regeling. Feitelijk vindt er dan geen doorstroming plaats op de woningmarkt terwijl dat laatste nu juist wordt beoogd met de regeling.

Nieuw is de introductie van het begrip "Economische binding" dat in samenhang met artikel 6, eerste lid moet worden gelezen. De aanvrager die een beroep doet op de economische binding met de gemeente Etten-Leur moet dit bij zijn leningaanvraag objectief onderbouwen. Bijvoorbeeld door overlegging van salarisstroken, een arbeidsovereenkomst, een verklaring van de werkgever of uitzendbureau, en/of een inschrijfbewijs van de Kamer van Koophandel. Met de introductie van dit begrip en de uitbreiding van artikel 6 wordt uitvoering gegeven aan de wens van de raad de kansen voor toegang tot en doorstroming op de woningmarkt zo optimaal mogelijk te maken.

Om dezelfde reden is ook het derde lid aan artikel 6 toegevoegd. Door het college de bevoegdheid te geven om ontheffing te verlenen van het doelgroepvereiste, genoemd in het eerste lid, kan er in specifieke of uitzonderlijke gevallen en/of nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt worden afgeweken van de verordening. Het college zal met betrekking tot deze bevoegdheid terughoudend om moeten

gaan en, bij de toepassing daarvan met het oog op een goede motivering, op dit punt vooraf beleidsregels moeten vaststellen. Deze beleidsregels moeten in overeenstemming met het doel en aard van deze regeling.

Met ingang van 6 januari 2014 is de Wet Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens (GBA) vervangen door de Wet Basisregistratie personen (BRP). Het begrip gemeentelijke basisadministratie (GBA) in artikel 6 is hierop aangepast. Tevens is het woordje "en" tussen voorwaarde a. en b. toegevoegd om volstrekt duidelijk te maken dat leningaanvragen moeten voldoen aan beide voorwaarden.