

Verordening Starterslening Nissewaard 2015

De raad van de gemeente Nissewaard;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 juni 2015;
gelet op artikel 149 uit de Gemeentewet
gezien het advies van de commissie Leefomgeving van 20 mei 2015
besluit:
de navolgende 'Verordening Starterslening 2015' vast te stellen

HOOFDSTUK 1 STARTERSLENIING REVOLVEREND FONDS

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. SVn: de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten te Hoevelaken;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van Nissewaard;
- c. Gemeenterekening Startersleningen: de rekening die de gemeente aanhoudt en waaruit de gemeente, op grond van de deelnemersovereenkomst met SVn, Startersleningen kunnen worden toegekend en waarin, voor wat betreft het gemeentelijk leningdeel, rente en aflossingen worden teruggestort;
- d. Starterslening: een lening die na toekenning door het college, door SVn kan worden versterkt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning;
- e. Verkopende partij: een particulier, die een woning in Nissewaard verkoopt en zich bij overeenkomst verbindt de bijdrage aan de kosten voor de gemeente te vergoeden;
- f. Aanvrager: de starter, die voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt op grond van Hoofdstuk 1 van deze verordening en tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben verkocht en verkregen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijgbaar door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
- g. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd 's Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- h. Woningcorporatie: een toegelaten instelling volkshuisvesting;
- i. Woning: een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, geschikt en bestemd voor de huisvesting en permanente bewoning van één huishouden.

Artikel 1.2 Algemene bepalingen

1. Voor hoofdstuk 1 van deze verordening heeft de gemeente Nissewaard een gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit in artikel 1.6 lid 1.a bedoelde aanvragers Startersleningen kunnen worden toegekend voor de verwerving van de in artikel 1.6 lid 1.b bedoelde woningen.
2. De gemeenterekening Startersleningen is ondergebracht bij SVn.

Artikel 1.3 Deelnemingsovereenkomst

Op hoofdstuk 1 van deze verordening is de deelnemingsovereenkomst tussen de Gemeente Nissewaard en SVn van toepassing;

Artikel 1.4 Bevoegdheden college

1. Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 1 van deze verordening een Starterslening toe te kennen.
2. Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de lening maximaal 20 % bedraagt van de verwervingskosten conform NHG, waarbij de maximale hoogte van de lening 25.000 euro bedraagt.
3. De Starterslening wordt niet beschikbaar gesteld voor woningen die door een woningcorporatie worden verkocht.
4. Het college kan aan de toekenning nadere voorschriften verbinden.
5. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moeten worden verstrekt met NHG.

Artikel 1.5 Budget

1. De gemeenteraad stelt jaarlijks een budget beschikbaar voor het verlenen van de Startersleningen.

2. Startersleningen worden alleen toegekend voor zover het vast te stellen budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Artikel 1.6 Toepassingsbereik

1. Hoofdstuk 1 van deze verordening is alleen van toepassing op leningaansvragen
 - a. voor een in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde persoon van 18 tot 40 jaar, die voor het eerst een woning koopt;
 - b. op koopwoningen van particulieren in Nissewaard, waarvan de verwervingskosten vermeerderd met maximaal 6 % bijkomende kosten, niet hoger zijn dan de actuele NHG-normen en waarbij de starterslening ten hoogste 20% van de verwervingskosten bedraagt.
2. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
3. Hoofdstuk 1 van deze verordening is niet van toepassing als aanvrager voldoet aan de omschrijving als bedoeld in artikel 2.6 lid 2 van deze verordening. Op deze aanvragen is hoofdstuk 2 van deze verordening van toepassing.

Artikel 1.7 Aanvraag en toekenning

1. De koper die onder het toepassingsbereik van artikel 1.6 deze verordening valt, ontvangt een door het college ter beschikking gesteld aanvraagformulier van SVn.
2. De aanvraag bevat de gegevens en bescheiden die voor de beslissing nodig zijn, en de ondertekening door de koper.
3. De aanvrager stuurt de aanvraag ter verdere afhandeling aan SVn.
4. De aanvrager stuurt het college een door de verkopende partij ondertekende 'overeenkomst bijdrage Starterslening' zoals door het college beschikbaar gesteld waaruit blijkt dat de verkopende partij alle kosten van de gemeente voor de Starterslening vergoed aan de gemeente.
5. SVn geeft het college een advies over het verstrekken van een Starterslening aan de aanvrager en stuurt de aanvraag door aan het college.
6. Het college deelt de beslissing middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.

Artikel 1.8 Melding en eerste toetsing gemeente

Het college stelt na melding van een koper die in aanmerking wil komen voor een Starterslening vast of hij onder het toepassingsbereik van deze verordening valt. Als meer kopers eigenaar zullen worden van één woning, dan wordt dit voor alle kopers vastgesteld.

Artikel 1.9 Intrekken van Starterslening

1. Het college trekt het besluit in waarin wordt voorzien in de toekenning van de Starterslening als:
 - a. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en bepalingen;
 - b. lening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - c. de koopovereenkomst wordt ontbonden.
2. Bij de intrekking vordert het college de contante waarde van het al genoten of toekomstig rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
3. Indien de overtreding van de bepalingen in deze verordening door de aanvrager verschoonbaar is kan het college besluiten de bovenstaande sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Artikel 1.10 Hardheidsclausule

In gevallen van toepassing van hoofdstuk 1 van deze verordening naar het oordeel van het college tot een bijzondere hardheid leidt, kan het college ten gunste van de aanvrager besluiten af te wijken van hoofdstuk 1 van deze verordening.

HOOFDSTUK 2 STARTERSLENIING AFKOOPMETHODIEK

Artikel 2.1 Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. SVn: de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten te Hoevelaken';
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van Nissewaard;
- c. Gemeenterekening Startersleningen: de rekening die de gemeente aanhoudt en waaruit de gemeente, op grond van de deelnemersovereenkomst en aanvullende deelnemersovereenkomst met SVn, de afkoopsom voor een toegekende Starterslening betaalt;
- d. Starterslening: een lening onder tweede hypotheek die, na toekenning door het college, door SVn kan worden versterkt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning;

- e. Verkopende partij: een bouwonderneming of een woningcorporatie, die een nieuwbouwwoning in Nissewaard verkoopt en zich bij overeenkomst verbindt de afkoop van de lening aan de gemeente te vergoeden;
- f. Afkoopmethodiek: de methodiek waarbij startersleningen door SVn worden gefinancierd en waarbij kosten en risico worden afgekocht;
- g. Afkoopsom: het bedrag waarmee de kosten en het risico van een Starterslening op grond van de afkoopmethodiek wordt afgekocht;
- h. Aanvrager: de starter, die voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt op grond van hoofdstuk 2 van deze verordening en tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben verkocht en verkregen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijgbaar door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
- i. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd 's Gravenhage, verstrekte borgtocht.
- j. Woning: een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, geschikt en bestemd voor de huisvesting en permanente bewoning van één huishouden.

Artikel 2.2 Algemene bepalingen

1. Voor hoofdstuk 2 van deze verordening heeft de gemeente Nissewaard een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan aanvragers die aan de voorwaarden voldoen Startersleningen kunnen worden toegekend uitsluitend voor de verwerving van de in artikel 2.6 lid 4 bedoelde woningen.
2. De gemeentelijke Starterslening is ondergebracht bij SVn.

Artikel 2.3 Deelnemingsovereenkomst

1. Op deze regeling is het bepaalde in de gesloten deelnemingsovereenkomst en de aanvullende deelnemingsovereenkomst met betrekking tot de afkoopmethodiek tussen de gemeente Nissewaard en SVn van toepassing. Na beëindiging van de aanvullende overeenkomst worden geen nieuwe aanvragen toegekend en geen nieuwe Startersleningen verstrekt.
2. Op deze regeling is het bepaalde in een gesloten overeenkomst tussen de Gemeente Nissewaard en een ontwikkelende partij van toepassing.

Artikel 2.4 Bevoegdheden college

1. Het college is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze overeenkomst, een Starterslening toe te kennen.
2. Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20 % bedraagt van de verwervingskosten. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offereën van de Starterslening, geldende actuele NHG normen.
3. Hoofdstuk 2 van de verordening is alleen van toepassing als aanvrager voldoet aan de omschrijving als bedoeld in artikel 2.6 van de verordening. Op alle andere aanvragen om een Starterslening is hoofdstuk 1 van de verordening van toepassing.
4. Bij het besluit op grond van het eerste en tweede lid kan rekening worden gehouden met de financiële steun die op grond van enige andere regeling kan worden toegekend.
5. Het college kan aan de toekenning van de Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 2.5 Afkoopsom

1. Er kunnen slechts leningen worden toegewezen indien de afkoopsom en de kosten van de Startersleningen via de afkoopregeling voor of in overeenstemming met de hiervoor in artikel 2.3 lid 2 genoemde overeenkomst met een ontwikkelende partij aan de gemeente Nissewaard zijn vergoed;
2. Er kunnen slechts leningen worden toegewezen indien de rekening-courant van de Gemeente Starterslening toereikend is voor het betalen van de afkoopsom;
3. De volgorde van ontvangst van het aanvraagformulier is bepalend. Indien meer aanvragen worden ontvangen dan er Startersleningen kunnen worden verstrekt en de aanvragen op dezelfde dag zijn ontvangen, dan zal door middel van een loting door een notaris worden bepaald welke aanvraag voor de lening in aanmerking komt.

Artikel 2.6 Toepassingsbereik

Hoofdstuk 2 van deze verordening is alleen van toepassing op leningaanvragen:

1. voor een in Nederland woonachtige verblijfsgevestigde persoon van 18 tot 40 jaar, die voor het eerst een woning koopt;

2. De aanvrager is een persoon die een nieuwbouwwoning in Nissewaard van een ontwikkelaar koopt, of die een woning elders in Nissewaard koopt van een persoon die een woning van een ontwikkelaar in Nissewaard koopt (een zogeheten huizenrijtje), waarbij de woningen voor permanente bewoning zijn bestemd;
3. De aanvrager gaat de aan te kopen woning zelf bewonen;
4. Op nieuwbouwwoningen in Nissewaard waarvan de verwervingskosten vermeerderd met maximaal 6 % bijkomende kosten, niet hoger zijn dan de actuele NHG-normen en waarbij de starterslening ten hoogste 20% van de verwervingskosten bedraagt.
5. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moeten worden verstrekt met NHG.

Artikel 2.7 Aanvraag en toekenning

1. Aanvragers die op grond van artikel 2.6 en artikel 2.1, lid c in aanmerking komen voor een Starterslening kunnen bij het college om een aanvraagformulier verzoeken.
2. De verdere afhandeling en besluitvorming vindt plaats in overeenstemming met de in artikel 3.2 bedoelde procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening (met inbegrip van de nadere toelichting van de uitvoeringsaspecten Starterslening).
3. Het college deelt de beslissing middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit schriftelijk mee aan de aanvrager.

Artikel 2.8 Intrekken van de Starterslening

1. Het college trekt het besluit in waarin wordt voorzien in de toekenning van de Starterslening als:
 - a. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en bepalingen;
 - b. lening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - c. de koopovereenkomst wordt ontbonden;
2. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is kan het college besluiten de bovenstaande sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Artikel 2.9 Hardheidsclausule

In gevallen van toepassing van hoofdstuk 2 van deze verordening naar het oordeel van het college tot een bijzondere hardheid leidt, kan het college ten gunste van de aanvrager besluiten af te wijken van hoofdstuk 2 van deze verordening.

HOOFDSTUK 3 SLOTBEPALINGEN

Artikel 3.1 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 3.2 Voorwaarden SVn

Op een Starterslening zijn van toepassing; 'Algemene bepalingen van Geldleningen', 'Productspecificaties Starterslening', 'Procedures en Uitvoeringsregels Starterslening' en 'Toelichting op een Starterslening', zoals die op het moment van aanvragen zijn opgenomen in de dan geldende SVn informatiemap, die deel uit maakt van de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Nissewaard en SVn, danwel door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager voor het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

Artikel 3.3 Intrekken oude regeling

De 'Verordening Startersleningen 2013 Spijkenisse' wordt ingetrokken.

Artikel 3.4 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 3.5 Citeertitel

De verordening wordt aangehaald als: Verordening Starterslening Nissewaard 2015.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nissewaard d.d. 10 juni 2015

*de griffier,
S.J.M. Mackaij
de voorzitter,
M. Salet*