

Vaststelling Verordening Starterslening Steenbergen

De raad van de gemeente Steenbergen;

In behandeling genomen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 oktober 2016

Gelet op:

artikel 147 Gemeentewet

besluit:

Verordening Starterslening Steenbergen

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) Aanvrager, de starter, 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 van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. 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;
- b) college, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenbergen;
- c) Gemeenterekening Starterslening, een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen kunnen worden teruggestort;
- d) Aanvangsdraagkrachttoets; de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarin ten behoeve van de toewijzing door de gemeente de hoogte van de Starterslening wordt berekend.
- e) Starterslening: een lening die, na toewijzing door het College, door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- f) Combinatielening: een extra lening, die naast een hypothecaire lening mag worden afgesloten, 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 samen met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.
- g) NHG, Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- h) SVn, stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken.
- i) Toewijzing: de beschikking van de Gemeente waarin de Gemeente op basis van de door SVn opge- maakte Aanvangsdraagkrachttoets vaststelt dat een Aanvrager in aanmerking komt voor het toekennen van een Starterslening.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Steenbergen heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan een aanvrager, die blijkt zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening kan worden verstrekt.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn.
 - b. voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Steenbergen waarvan de kosten voor het verkrijgen van in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan € 184.440, -. Voor meerwerk bij nieuwbouw mag voor de bepaling van de hoogte van de Starterslening maximaal 6% van de koop-/aannemingsom voor nieuwbouw worden meegenomen. Voor meerwerk bij bestaande bouw geldt voor het bepalen van de hoogte van de Starterslening geen aanvullende beperking. Zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw geldt, dat de meerwerkkosten + de verwervingskosten niet hoger mogen zijn dan het maximale leningsbedrag van € 184.440, -.
3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Steenbergen stelt minimaal 1 X per 3 jaar, of indien noodzakelijk eerder, het budget vast dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen.

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

Artikel 4 Bevoegdheid college

1. Het college is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in 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 Starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten, met een maximum van €30.000,-.
3. Het college wijst een aanvraag Starterslening 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.
4. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moet worden verstrekt met NHG.
5. Het college kan aan de toekenning van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toekenning

1. De afhandeling en besluitvorming vinden plaats in overeenstemming met de hierna bedoelde Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening (met inbegrip van de nadere toelichting van uitvoeringsaspecten Starterslening).
2. Het College deelt de beslissing middels een toewijzing- of afwijzingsbesluit mee aan de Aanvrager.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
 - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - c. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - d. de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.
2. Bij de intrekking vordert het college de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
3. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Artikel 7 Voorwaarden SVn

Op een Starterslening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor 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 door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager bij het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

Artikel 8 Hardheidsclausule

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

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2017.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening Steenberg wordt de verordening Starterslening zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 10 juli 2014 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening Steenberg'

Steenbergen, 24 november 2016

De raad voornoemd,

de griffier de voorzitter

drs. E.P.M. van der Meer R.P. van den Belt, MBA

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

- d. een starterslening wordt verstrekt aan een starter op de koopwoningmarkt. Dit is iemand die:
 1. voor het eerst zelfstandig gaat wonen in een koopwoning of,
 2. al zelfstandig in een huurwoning woont en doorstroomt naar een eerste koophuis,
 3. zijn huurhuis koopt.

De overige begripsbepalingen behoeven geen nadere toelichting.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Behoeft geen nadere toelichting.

2 sub a: Bij het bepalen van de doelgroep zijn er geen beperkingen gesteld ten aanzien van leeftijd. Daarnaast kunnen ook starters die buiten de gemeente wonen in aanmerking komen vooreen starterslening.

2 sub b: Hierin is het marktsegment vastgelegd waarvoor de lening van toepassing is. Het actuele bijkomende kostenpercentage bedraagt op dit moment zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen 6%.

3. Behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 3 Budget

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het budget. Het college dient bij de uitvoering rekening te houden met het vastgestelde budget.

Artikel 4 Bevoegdheid college

In beginsel ligt de bevoegdheid om startersleningen te verstrekken bij de Raad. Middels dit artikel delegeert de Gemeenteraad de bevoegdheden aan het college van B en W.

1. Het college heeft op basis van dit artikel als dagelijks bestuur de bevoegdheid over de individuele aanvragen te beslissen. Het college toetst aan de hand van artikel 6 van deze verordening of een aanvrager in aanmerking komt voor een Starterslening.
2. SVn toetst op basis van de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening de aanvraag voor een Starterslening op financiële aspecten en de overige voorwaarden en brengt aan de gemeente advies uit over de hoogte van de Starterslening. De maximale hoogte van de Starterslening is afhankelijk van het inkomen van het huishouden. Het college heeft de bevoegdheid om over de hoogte van de lening te beslissen en deelt dit met een toewijzingsbesluit mee aan de aanvrager. De gemeente mag gemotiveerd van het advies van SVn afwijken, mocht het college hiertoe aanleiding zien. Het Rijk heeft bepaald dat een Starterslening maximaal 20 % van de verwervingskosten mag bedragen. Het staat de gemeente vrij om daarbij de hoofdsom van de Starterslening te maximeren. In deze verordening is het bedrag gemaximeerd op € 30.000, -.
3. Er is sprake van een veelvoud aan financiële regelingen ten behoeve van de aankoop van woningen door starters. Daarnaast is het niet uitgesloten dat er nog nieuwe instrumenten gecreëerd worden. Een gedeelte van de regelingen is in strijd met de regels voor het verlenen van een Startersleningen of kan nadelig zijn voor de aanvrager. In dergelijke gevallen zal een aanvraag voor een Starterslening worden afgewezen.
4. Ook de eerste hypotheek dient met NHG te worden verstrekt om in aanmerking te komen voor een Starterslening. Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staat dan borg voor de betaling van rente en aflossing van zowel de 1 e hypotheek van de bancaire instelling als de Starterslening.
5. Op grond van de discretionaire beschikkingsbevoegdheid mag het college in navolging van artikel 4:38 tot en met 4:40 Awb aan een begunstigde beschikking voorschriften verbinden ofwel aan de leningnemer verplichtingen opleggen om het doel van de toegekende Starterslening te verwezenlijken.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toekenning

In dit artikel regelt de gemeente de afhandeling van de aanvragen.

1. Enkel belanghebbenden kunnen een aanvraag indienen. Gemeenten hebben geen verplichting om verzoeken van niet belanghebbenden te behandelen. Door eerst te toetsen of de verzoeker binnen het toepassingsbereik van artikel 2 past wordt voorkomen dat personen die hier niet binnen vallen een niet ontvankelijke aanvraag zullen indienen.
2. Na de toetsing door de gemeente en het verstrekken van het aanvraagformulier zendt de aanvrager het aanvraagformulier met de benodigde bescheiden naar SVn. Aan de hand van de gegevens doet SVn een krediettoets en bepaald de hoogte van de Starterslening. Hierover brengt SVn advies uit aan de gemeente en het college stelt de hoogte van de Starterslening vast in een toewijzingsbesluit. Hierbij worden de Procedures en Gemeentelijke uitvoeringsregels Starterslening gevolgd. Om te benadrukken dat er een nadrukkelijke verbinding ligt met Procedures en Gemeentelijke uitvoeringsregels is de verwijzing in dit artikel opgenomen. SVn draagt zorg voor de verdere afhandeling van de aanvraag, als het gaat om het uitbrengen van de offerte, het verzorgen van het passeren van de hypotheekakte, het leningenbeheer, de incasso en de eventuele hertoetsingen.
3. Binnen het in artikel 2 genoemde toepassingsbereik heeft het college de bevoegdheid leningen toe te kennen. De toekenning gebeurt middels een toewijzingsbesluit, welke als een voorwaardelijke beschikking kan worden beschouwd, omdat de aanvrager voor het daadwerkelijk verkrijgen van de Starterslening aan de voorwaarden moet voldoen die vermeld staan in het toewijzingsbesluit. De gemeente dient in het toewijzingsbesluit in ieder geval het bedrag, de looptijd, het rentepercentage en de leningvoorwaarden te vermelden.

Artikel 6afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

1. De aanvraag wordt afgewezen als niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de verordening of het budget niet toereikend is. De toewijzing van een Starterslening wordt ingetrokken als er onjuiste gegevens zijn verstrekt of de koopovereenkomst van de woning wordt ontbonden.

2. Behoeft geen nadere toelichting.
3. Het college kan (gedeeltelijk) afzien van sancties als zij de belanghebbende verschoonbaar acht. Dit besluit valt onder de discretionaire beslissingsbevoegdheid van het college.

Artikel 7 Voorwaarden SVn.

Op een Starterslening zijn de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de informatiemap van SVn van toepassing. De verordening is zodanig opgesteld dat ook een eventuele toekomstige herziening van de informatiemap geldig is zonder dat hiervoor een wijziging van de verordening noodzakelijk is.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Dit artikel bepaald dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van de bepalingen van deze verordening. Dit afwijken kan alleen maar ten gunste en nooit ten nadele van de betrokken aanvrager. Het gebruik maken van de hardheidsclausule moet beschouwd worden als een uitzondering en niet als een regel. Het college moet in verband met precedentwerking dan ook duidelijk aangeven waarom in een bepaalde situatie van de verordening wordt afgeweken.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. In dit lid wordt aangegeven wanneer de verordening in werking treedt.
2. Vanwege de keuze om een nieuwe verordening vast te stellen, dient de oude verordening te worden ingetrokken

Artikel 10 Citeertitel

Dit artikel noemt de naam van de verordening.