

Beleidsregels startersleningen in Roosendaal

Burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal;

gelet op artikel 10 van de Verordening starterslening;

BESLUITEN

vast te stellen de **Beleidsregels startersleningen in Roosendaal**.

Artikel 1 Inleiding

De gemeente Roosendaal is deelnemer aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). Het stimuleringsfonds kent een eenvoudige werkwijze. De gemeente opent een zogenaamde stimuleringsrekening bij het fonds en stort daarin middelen. Uit de stimuleringsrekening verstrekt het SVn op voordracht van de gemeente leningen op gunstige voorwaarden, ook wel zachte leningen genoemd.

Zachte leningen zijn voor Roosendaal een aantrekkelijke vorm van geldelijke steun verlenen. Rente en aflossing worden namelijk teruggesluisd naar de stimuleringsrekening en komen beschikbaar voor nieuwe initiatieven. Zo kunnen middelen vaker dan één keer worden uitgeven. Het stimuleringsfonds toont zich daarmee een duurzame financieringsbron.

Artikel 2 Zachte leningen

Een zachte lening is een lening onder gunstige voorwaarden. De gemeente kent de starterslening als zachte lening.

Een starterslening is een hypothecaire lening van het SVn, bedoeld als aanvullende financiering (tweede hypotheek) voor de aankoop van een bestaande of een nieuwe woning door een natuurlijke persoon, die voor het eerst een woning voor eigen bewoning koopt. De starterslening overbrugt het verschil tussen de kosten van het verkrijgen in eigendom van een eigen woning en het bedrag dat met Nationale Hypotheekgarantie (NHG-garantie) ter financiering van de woning kan worden geleend, met een maximum van € 225.000.

Artikel 3 Leningprogramma

Het college stelt voor de activiteit aankoop eigen woning door starter zachte leningen beschikbaar.

Om de verstrekking van de leningen te reguleren heeft de gemeenteraad de Verordening startersregeling vastgesteld.

Hieronder wordt nader ingegaan op het doel van de geldelijke steun en de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen.

Artikel 4 De Starterslening

Zoals in paragraaf 2 al wordt vermeld is de starterslening een hypothecaire lening van het SVn, bedoeld als aanvullende financiering (tweede hypotheek) voor de aankoop van een bestaande of een nieuwe woning door een natuurlijke persoon, die voor het eerst een woning voor eigen bewoning koopt. Deze annuïtaire lening heeft een looptijd van 30 jaren en wordt tegen marktrente verstrekt. Bijzonder aan de starterslening is dat de verkrijger in de eerste drie jaren géén rente en aflossing betaalt. Pas in het vierde jaar maakt de woningeigenaar een begin met de terugbetaling van de starterslening. De mate waarin dat gebeurt is afhankelijk van de financiële draagkracht van aanvrager. Aanvrager kan namelijk verzoeken om afstemming van rente en aflossing op de aanwezige financiële draagkracht. Een dergelijk verzoek kan er toe leiden dat tijdelijk minder rente in rekening wordt gebracht dan de vooraf overeengekomen marktrente. Een verzoek om afstemming van rente en aflossing kan worden ingediend in het 3e, 6e, 10e en 15e jaar van bewoning.

De starterslening is bedoeld om de woonlasten van aanvragers vooral in de beginperiode te matigen. Daarom is er de vrijstelling van rente en aflossing gedurende de eerste drie jaren en de mogelijkheid van afstemming van rente en aflossing op de aanwezige draagkracht in de daarop volgende jaren. Het uiteindelijke doel blijft echter dat aanvrager de woonlasten op termijn voor eigen rekening kan nemen.

Artikel 5 Doel en doelgroep van de starterslening

De bereikbaarheid van een koopwoning is voor veel woonconsumenten aanzienlijk afgenomen. Als gevolg daarvan is de doorstroming van huur- naar koopwoning beperkt. Vooral lagere inkomens hebben nauwelijks keuzevrijheid. De gemeente ziet in de starterslening een instrument waarmee de keuzevrijheid van de woonconsument met een laag inkomen kan worden verruimd.

Welke woonconsumenten komen voor de starterslening in aanmerking? Een starterslening wordt alleen verstrekt aan de natuurlijke persoon die meerderjarig is, die niet eerder eigenaar of mede-eigenaar is geweest van een eigen woning, en die een in de gemeente Roosendaal gelegen woning koopt voor eigen bewoning. Per huishouden wordt maximaal één starterslening verstrekt. Het (gezamenlijk) bruto jaarinkomen mag maximaal € 43.000 bedragen.

In het algemeen is de starter de koper, die van een huurwoning naar een koopwoning doorstroomt of die bijvoorbeeld vanuit de ouderlijke woning voor het eerst zelfstandig gaat wonen. Maar ook een huurder die zijn huurwoning koopt komt voor een starterslening in aanmerking. Het maakt daarbij niet uit of die huurwoning met een korting op de koopsom in eigendom wordt verkregen.

De hypotheek op de woning waarvoor de starterslening wordt verstrekt, moet worden verstrekt onder NHG-garantie. Starters die in aanmerking komen voor een hypothecaire lening onder NHG-garantie, die toereikend is om de kosten van het in eigendom verkrijgen te financieren, komen niet voor een starterslening in aanmerking.

Artikel 6 De woningen

Roosendaal past het instrument van de starterslening toe als een generieke regeling. De te kopen woning kan daarom zowel een nieuwbouwwoning als een bestaande woning zijn. Ook kan het gaan om een huurwoning, die de verhuurder aan de huurder verkoopt. De belangrijkste voorwaarden zijn dat de koper de woning als eigenaar gaat bewonen en dat de kosten van het in eigendom verkrijgen aan een maximum zijn gebonden. Dit bedrag is inclusief bijkomende kosten als makelaarskosten, overdrachtsbelasting, notariskosten, etc.. bepaald op € 225.000.

Voor de toepassing van de verordening wordt conform de werkwijze bij het NHG met een vaste genormeerde opslag op de koopsom gerekend. Deze wordt jaarlijks door de NHG vastgesteld.

Artikel 7 Bedrag van de starterslening

De gemeente stelt een bovengrens aan de verruiming van de leencapaciteit van aanvrager. De starterslening bedraagt maximaal 20% van de kosten van het in eigendom verkrijgen van de woning, met een maximum van € 40.000.

Om te voorkomen dat de administratieve lasten van een starterslening niet meer in een evenwichtige verhouding staan tot het te bereiken effect is er ook een ondergrens. Geen starterslening wordt verstrekt als het Bemiddelend Orgaan (BO) berekent dat een eventueel benodigde tweede hypotheek minder bedraagt dan € 6.000.

De gemeente bepaalt de hoogte van de individuele starterslening en conformeert zich daarbij aan het verplichte advies van het BO. Dit instituut stelt een onderzoek in naar de draagkracht van aanvrager en berekent met de normen van de NHG welk bedrag aanvrager onder eerste hypotheek mét NHG maximaal kan lenen. Als blijkt dat aanvrager voldoende kan lenen om de aankoop van de woning te financieren adviseert het BO géén starterslening te verstrekken. Blijkt echter dat de draagkracht van aanvrager niet voldoende is om de benodigde lening onder eerste hypotheek mét NHG te kunnen afsluiten, dan berekent het BO welk bedrag onder tweede hypotheek nodig is om de financiering van de woning sluitend te maken. Het BO zal de gemeente adviseren dit bedrag als starterslening vast te stellen.

Artikel 8 Bouwkrediet

Het SVn stelt een starterslening voor de aankoop van een bestaande woning beschikbaar bij de eigendomsoverdracht van de woning. Een starterslening voor de aankoop van een nieuwe woning wordt in beginsel door middel van een bouwkrediet beschikbaar gesteld. Ter beperking van de rentelasten van aanvrager wordt het aanvrager toegestaan als eerste de starterslening aan te wenden voor het voldoen van betalingstermijnen, voordat uit de duurdere eerste hypotheek wordt geput. In de praktijk zal deze handelwijze veelal betekenen dat de starterslening meteen bij de levering van de grond beschikbaar komt.

Artikel 9 Programma en budget starterslening

Jaarlijks geeft het college een prognose van de te verwachten aantallen aanvragen startersleningen en bepaalt aan de hand daarvan hoeveel budget beschikbaar wordt gesteld.

Artikel 10 Intrekking

De Beleidsregels starters- en duurzaamheidsleningen in Roosendaal, vastgesteld op 22 april 2014 en sindsdien gewijzigd, wordt ingetrokken.

Artikel 11 Overgangsrecht

Aanvragen om duurzaamheidsleningen die zijn ingediend voor 1 september 2017 worden afgehandeld met inachtneming van de Beleidsregels starters- en duurzaamheidsleningen in Roosendaal.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op 1 september 2017.

Artikel 13 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: 'Beleidsregels startersleningen in Roosendaal'.

*Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Roosendaal op 16 mei 2017,
de secretaris, de burgemeester,*