

Verordening Starterslening Albrandswaard 2017

De raad van de gemeente Albrandswaard

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders met kenmerk 1213290 van d.d. 16 mei 2017

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet,

BESLUIT:

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: de persoon, 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 Albrandswaard;
- 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 worden teruggestort;
- d) *Aanvangsdraagkrachtoets*: 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 te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- h) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- i) *Toewijzing*: de beschikking van de Gemeente waarin de Gemeente op basis van de door SVn opgemaakte Aanvangsdraagkrachtoets vaststelt dat een Aanvrager in aanmerking komt voor het toekennen van een Starterslening.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Albrandswaard heeft een gemeenterekening Starterslening ingericht ten laste waarvan aan Aanvrager, die blijkt zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening wordt verstrekt.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Van meerderjarige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar in de gemeente Albrandswaard (in)wonen en voor het eerst een woning kopen. Waarvan de aanvrager maximaal 35 jaar is op het moment dat deze de Starterslening aanvraagt bij SVn. In geval van twee aanvragers geldt de leeftijdseis voor beide aanvragers, de hiervoor genoemde bindingseis geldt voor één van beide aanvragers.
 - b. Van meerderjarige studerende/schoolgaande kinderen van maximaal 35 jaar en van in Albrandswaard woonachtige verblijfsgerechtigde personen, die voor aanvang van de studie of school minimaal drie aaneengesloten jaren in Albrandswaard hebben gewoond en binnen één jaar na afronding van de studie of school een starterslening aanvraagt bij SVn. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt hiervoor genoemde bindingseis voor één van beide aanvragers.
 - c. Voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Albrandswaard waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (koopsom) van de woning niet hoger zijn dan het maximum volgens de meest actuele normen van NHG. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.

- d. Waarvan de hoogte van de starterslening maximaal 20% van de verwervingskosten bedraagt met een maximum van € 35.000,-.
3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
4. Deze verordening is niet van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Voor woningen die van een woningcorporatie worden verkregen;
 - b. Voor niet voor permanente bewoning bestemde woningen, zoals recreatiewoningen;
 - c. Voor tweede woningen;

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Albrandswaard stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is. Aanvragen worden op volgorde van binnenkomst bij SVn afgehandeld.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, 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 € 35.000,-. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offreren van de starterslening, geldende actuele NHG normen.
3. Het College wijst, zo nodig op advies van SVn, 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 toewijzing van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toekenning

1. Een aanvrager die op grond van artikel 2 binnen het toepassingsbereik van deze verordening valt, kan een SVn- aanvraagformulier starterslening verkrijgen.
2. 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).
3. 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 Nadere regels

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

Artikel 9 Hardheidsclausule

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

Artikel 10 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 27 juni 2017.
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de 'Verordening starterslening Albrandswaard 2014' ingetrokken (kenmerk137147) met dien verstande dat laatstgenoemde verordening van toepassing blijft op de daar op gebaseerde verstrekte startersleningen.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening Albrandswaard 2017'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Albrandswaard van d.d. 26 juni 2017.

*De griffier,
mr. Renske van der Tempel*

*De voorzitter,
drs. Hans-Christoph Wagner*