

Verordening Starterslening Breda 2017

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 2 februari 2017 de Verordening Starterslening Breda 2017 heeft vastgesteld.

Inwerkingtreding

De verordening wordt van kracht met ingang van de eerste dag na die van deze bekendmaking.

Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van de verordening is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Verordening Starterslening Breda 2017

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 beiden 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) *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.
- c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda;
- d) *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.
- e) *Energieneutraal*: een woning is energieneutraal wanneer in, op aan of nabij de woning jaarlijks evenveel duurzame energie wordt opgewekt als wordt gebruikt voor alle vormen van energiegebruik in en om de woning, bij standaard klimaat en standaard gebruikersgedrag (het bruto energiegebruik). Opwekking buiten het perceel wordt alleen meegenomen wanneer de eigen woning en het eigen perceel daarvoor niet voldoende ruimte biedt.
- f) *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;
- g) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- h) *Nul op de meter-woning*: Een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon (zie NEN 7120) op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruiksgebonden energie van tenminste:
 1. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
 2. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of;
 3. 1.780 kWh indien het een appartement betreft.
- i) *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;
- j) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- k) *Toewijzing*: de beschikking van de Gemeente waarin de Gemeente op basis van de door SVn opgemaakte Aanvangsdraagkrachttoets vaststelt dat een aanvrager in aanmerking komt voor het toekennen van een Starterslening;
- l) *Verwervingskosten*: totale kosten voor het verkrijgen van een woning in eigendom, zoals verwoord in de actuele voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Breda 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. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

- a.
 1. Van in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag maximaal 35 jaar zijn. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt genoemde leeftijdseis voor een van beide aanvragers.
 2. Voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Breda, waarvan de totale kosten van het verkrijgen van eigendom (verwervingskosten) niet meer bedragen dan de maximaal toegestane koopsom of koop/aanneemsom van € 200.000,- inclusief met het op moment van aanvraag actuele percentage bijkomende kosten volgens de dan geldende NHG Normen. Verbeterkosten of meerwerk zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening mits de laatstbedoelde maximale verwervingskostengrens conform de geldende NHG-normen niet wordt overschreden;
 3. Voor het verwerven van energieneutrale en nul op de meter nieuwbouwwoningen in de gemeente Breda, waarvan de totale kosten van het verkrijgen van eigendom (verwervingskosten) niet meer bedragen dan de maximaal toegestane koopsom of koop/aanneemsom van € 215.000,- inclusief met het op moment van aanvraag actuele percentage bijkomende kosten volgens de dan geldende NHG Normen. Verbeterkosten of meerwerk zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening mits de laatstbedoelde maximale verwervingskostengrens conform de geldende NHG-normen niet wordt overschreden.
Voor deze woning dient de geldnemer het NOM- keur of een energieprestatiegarantie van minimaal 10 jaar te overleggen.
 - b. waarbij de aanvrager middels de Overeenkomst bijdrage Starterslening kan aantonen dat de verkoper (niet zijnde de gemeente) van de te verwerven woning een bijdrage zal leveren aan de Gemeente Breda van 1% van de verkoopprijs; dit ter dekking van de gemeentelijke kapitaallasten. Deze bijdrage dient men te voldoen na overdracht van de woning;
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Breda 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.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4 Deelnemingsovereenkomst

Op deze verordening is van toepassing de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Breda en SVn.

Artikel 5 Bevoegdheid College

1. Het College is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Starterslening toe te wijzen.
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:
 - a. € 25.000 voor bestaande woningen en nieuwbouwwoningen die geen energieneutrale of nul op de meterwoningen zijn;
 - b. € 40.000 voor energieneutrale en nul op de meter nieuwbouwwoningen.
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 toewijzing van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 6 Procedure aanvraag en toekenning

1. Een aanvrager die, op grond van artikel 2 binnen het toepassingsbereik van de Starterslening valt, kan een SVn-aanvraagformulier Starterslening verkrijgen.
2. De verdere 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 7 Afwijzenaanvraag

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 8 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 9 Nadere regels

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

Artikel 10 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 11 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na die waarop zij is bekendgemaakt. De Verordening Starterslening Breda 2014 wordt op dat moment ingetrokken.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening Breda 2017'.
Aldus besloten in zijn openbare raadsvergadering van 2 februari 2017,

,voorzitter.

,griffier.