

Verordening Startersregeling 2018 - 2019

De raad van de gemeente Sittard-Geleen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 december 2017;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening Sittard-Geleen 2018 - 2019

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 Sittard-Geleen.
- c) *Gemeenterekening Starterslening*: een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit de gemeente, Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen 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 te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht.
- h) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.
- i) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente waarin de Gemeente op basis van de door SVn opge maakte Aanvangsdraagkrachttoets vaststelt dat een Aanvrager in aanmerking komt voor een Starterslening.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Sittard-Geleen 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. van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn;
 - b. waarbij het belastbaar gezamenlijk huishoudinkomen niet meer mag bedragen dan maximaal € 40.000,-;
 - c. voor het verwerven van bestaande koopwoningen in de gemeente Sittard-Geleen waarvan de aankoopkosten maximaal € 173.000,- (k.k.) bedragen, vermeerderd met het op het moment van aanvraag actuele percentage bijkomende kosten volgens de dan geldende NHG normen. Meerwerk en/of verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.

3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Sittard-Geleen 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 Sittard-Geleen 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 € 30.000,-. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offereën van de Starterslening, geldende NHG normen.
3. Het College wijst een aanvraag Starterslening af, indien:
 - a. een Koopsubsidie BEW of een andere koopinstrument is toegekend met betrekking tot dezelfde woning, of;
 - b. een (rente)kortings- of andere financiële regeling van toepassing is op de woning waarbij de maandlasten toenemen of fluctueren, of
 - c. een (rente)kortings- of andere financiële regeling van toepassing is die strijdig is 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.

Artikel 6 Procedure aanvraag en toewijzing

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, op basis van de door SVn uitgevoerde aanvangsdragkrachttoets, de beslissing via een toe- of afwijzingsbesluit schriftelijk mee aan de aanvrager.

Artikel 7 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst, mede op basis van de door SVn uitgevoerde aanvangsdragkrachttoets, een aanvraag voor een Starterslening 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 openstaande schuld (incl. Combinatielening) en 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 gemeentelijke uitvoeringsregels Starterslening', 'Productspecificaties Bouwkrediet' en 'Toelichting op een SVn Financieringsplan (Starterslening)', zoals die op het moment van toekenning zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Sittard-Geleen en SVn.

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

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking en werkt terug tot 1 januari 2018.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen 2018 - 2019.

Aldus besloten in de raad van de gemeente Sittard-Geleen in zijn vergadering van 1 februari 2018.

*Burgemeester,
drs. G.J.M. Cox*

*De griffier,
drs. J. Vis*