

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Breda houdende regels omtrent de starterslening (Verordening Starterslening Breda 2019)

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 13 juni 2019 de Verordening Starterslening Breda 2019 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.

Tekst verordening

De raad van de gemeente Breda;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2019;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
besluit:

vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening Breda 2019

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

1. *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.
2. *Financiële toets*: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend.
3. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda;
4. *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.
5. *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
6. *Energieneutraal*: Een woning is energieneutraal wanneer in, op aan of op het perceel van de woning jaarlijks evenveel duurzame energie wordt opgewekt als wordt gebruikt voor alle vormen van energiegebruik, in en om de woning, bij standaard klimaatomstandigheden en standaard gebruikersgedrag zoals vastgelegd in NEN 7120 (per 1 januari 2020 NTA 8800) en de daarin aangewezen normen.
7. *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
8. *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
9. *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 gebruikgebonden energie van tenminste:
 - a. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
 - b. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of;
 - c. 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

10. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
11. *Toewijzing*: de beschikking van de Gemeente Breda op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor een Starterslening bij de SVn;

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 Starterslening is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. 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.
 - b. Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Breda met een maximale koop(-aanneem)som van € 225.000,-, inclusief verbeterkosten en meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen van NHG.
 - c. Voor de aankoop van een energieneutrale en/of 0-op-de-meter nieuwbouwwoning in de gemeente Breda met een maximale koop(-aanneem)som van € 240.000,-, inclusief meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventueel meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

Voor deze woning dient de geldnemer het NOM-keur of een energieprestatiegarantie van minimaal 10 jaar te overleggen.

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 toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de totale aankoopkosten, met een maximum van:
 - a. € 25.000 voor bestaande woningen en nieuwbouwwoningen die geen energieneutrale en/of nul op de meterwoningen zijn;
 - b. € 40.000 voor energieneutrale en/of nul op de meter nieuwbouwwoningen.
2. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moet worden verstrekt met NHG.
3. Het College kan aan de toewijzing van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 6 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.

5. Uit overschrijding van de in het tweede lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
6. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 25.000,- of op basis van het nog beschikbare budget.
7. Tegen de toewijzing danwel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 7 Afwijzen aanvraag en intrekking toekenningsbesluit

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 koopovereenkomst van de betreffende woning voor het passeren bij de notaris wordt ontbonden.
 - d. Indien 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.
2. Het college trekt een toekenningsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - b. de Starterslening niet tot stand komt.

Artikel 8 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. De toekenning door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toekenning voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Met de toekenning kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening. Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
5. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval 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.
6. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Breda en SVn.

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

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na die waarop zij is bekendgemaakt. De Verordening Starterslening Breda 2017 wordt op dat moment ingetrokken.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening Breda 2019'.

Aldus vastgesteld te Breda op 13 juni 2019

Burgemeester Griffier