

Besluit van de raad van de gemeente Den Helder, houdende vaststelling van regels omtrent de verstrekking van startersleningen [Verordening starterslening Den Helder 2019]

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel nummer van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 7 oktober 2019;

kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Stadsontwikkeling en -beheer op 23 september 2019;

besluit:

1. Vast te stellen de Verordening starterslening Den Helder 2019;
2. Het storten van een bedrag van € 350.000,- op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) ten behoeve van het verlenen van startersleningen ingevolge de Verordening starterslening Den Helder 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;
- b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder;
- c) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt 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 onlosmakelijk met de starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de starterslening.
- d) *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.
- e) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f) *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;
- g) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- h) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de starterslening bij SVn.

Artikel 2 Deelnemingsovereenkomst

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

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening-aanvragen:
 - a. Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen van 18 jaar of ouder, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn en nooit eerder eigenaar van een woning zijn geweest.
 - b. voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Den Helder, waaronder niet begrepen (huur)woningen die van een woningcorporatie worden verkregen, met een maximale koop-/aanneemsom van € 225.000,= inclusief verbeterkosten/meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten/meerwerk.

De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

2. De aanvrager moet de woning waarvoor een starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 4 Budget

1. De gemeente Den Helder 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 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.

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 bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
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 gecompliceerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. 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.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van 20% van de koop-/aanneemsom (inclusief verbeterkosten/meerwerk) van een bestaande of nieuwbouwwoning met een maximum van € 35.000 of op basis van het nog beschikbare budget.
9. Tegen de toewijzing dan wel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 7 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een starterslening af, indien:
 - c. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
 - d. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit starterslening in, indien:
 - a. de starterslening is toegewezen 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 toewijzing door het college betreft een reservering voor een starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Met de toewijzing 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. Op een starterslening zijn van toepassing: productspecificaties starterslening, procedures en uitvoeringsregels starterslening, voorwaarden en de algemene bepalingen zoals die door SVn ter hand worden gesteld voor het sluiten van de starterslening.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 10 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag waarop publicatie heeft plaatsgevonden.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening starterslening Den Helder 2019 wordt de verordening VROM-starterslening Den Helder (vastgesteld op 12 oktober 2009) ingetrokken.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening starterslening Den Helder 2019'.

Toelichting bij de Verordening starterslening Den Helder 2019

Algemene toelichting

Den Helder kent al langere tijd de starterslening die is ondergebracht bij de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). In 2009 is de verordening VROM starterslening Den Helder vastgesteld. Omdat het product starterslening van SVn tegenwoordig anders is dan enkele jaren geleden (toen deed het ministerie van VROM er nog aan mee) is het nodig om een nieuwe verordening voor startersleningen vast te stellen.

Met een starterslening wordt een eigen woning bereikbaar voor nieuwkomers op de koopwoningmarkt, zoals jongeren. De starterslening stimuleert de woningmarkt en zorgt voor een betere doorstroming. De starterslening kan het verschil overbruggen tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen op basis van zijn inkomen. De starterslening wordt als tweede hypotheek ingezet volgens de actuele normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

De starterslening wordt verstrekt uit een rekening-courant dat de gemeente bij SVn aanhoudt en is bij aanvang renteloos en aflossingsvrij. Na drie jaar stelt SVn op basis van een inkomenstoets de hoogte van de rente en de aflossing voor een volgende periode vast. De productspecificaties, procedures en uitvoeringsregels die van toepassing zijn, kunnen niet worden aangepast. De gemeente bepaalt voor welke doelgroepen en op welke woningcategorieën de starterslening van toepassing is en stelt het maximumbedrag per lening vast.

De gemeente Den Helder wil ruimte toepassing geven aan startersleningen om de verkoop van bestaande en nieuw te bouwen koopwoningen aan nieuwkomers op de woningmarkt te bevorderen. De regeling is niet beperkt tot inwoners uit Den Helder; iedereen die zich met de hulp van een starterslening wil vestigen in Den Helder is welkom. Huishoudens die in het bezit zijn van een eigen woning zijn meer gebonden aan een gemeente dan huishoudens in de huursector die meer mobiel zijn op de woningmarkt. Vergroting van het eigen-huis-bezit bevordert de demografische ontwikkeling van de gemeente. De maximale koop/aanneemsom is gesteld op € 225.000. Deze grens is voor wat betreft woonlasten en benodigd inkomen vergelijkbaar met de maximale huurtoeslaggrens in de huursector.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel beschrijft de algemene begrippen die in deze verordening worden gebruikt.

Artikel 2 Deelnemingsovereenkomst

De gemeente heeft een deelnemingsovereenkomst met SVn gesloten. Deze deelnemingsovereenkomst biedt de gemeente de mogelijkheid om gebruik te maken van de producten van SVn, waaronder startersleningen. Met het sluiten van de deelnemingsovereenkomst zijn tevens de door SVn vastgestelde productspecificaties en procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels starterslening van toepassing.

Artikel 3 Toepassingsbereik

In dit artikel wordt de doelgroep van de regeling bepaald. Het gaat om personen van 18 jaar en ouder, die nog nooit een woning in eigendom hebben gehad en die de met de starterslening aan te schaffen woning (bestaand of nieuwbouw) zelf gaan bewonen.

De aankoop van een woning van een corporatie is uitgesloten omdat de corporaties in Den Helder een eigen regeling hebben voor het aanbieden startersleningen aan hun huurders (zoals Koopgarant).

De maximale koop/aanneemsom van een woning die met een starterslening wordt aangeschaft is zo bepaald dat de woonlasten van een koopwoning in categorie 2 (grens 'sociale koop') vergelijkbaar zijn met die van een huurwoning in categorie 2 (huurtoeslaggrens).

Categorie	Huur € *	Koop €	Inkomen €
1	< 607,46 eerste aftoppingsgrens	172.500 Kooprijsgrens (2013) Wet bevordering Eigen Woningbezit	< 38.035 max. hypotheeksom 172.000
2	607,46 - 720,42 huurtoeslaggrens	172.500 – 225.000 Grens 'sociale koop'	38.035 - 42.436 max. hypotheeksom 192.000
3	> 720,42	> 225.000	> 42.436

* prijspeil 1-7-2019

Met een inkomen tot € 42.436 kan een maximale hypotheek worden verkregen van circa € 192.000. Met een maximale starterslening van € 35.000 komt een koopwoning tot € 225.000 binnen bereik.

Hoewel het prijsniveau in Den Helder lager ligt dan elders wordt de grens van € 225.000 gesteld teneinde een ruime toepassing te geven aan de uitvoering van de regeling startersleningen. Dit om Den Helder aantrekkelijk te maken als plaats om zich te vestigen en zich aan te binden.

Artikel 4 Budget

De bevoegdheid startersleningen te verstrekken en het vaststellen van het budget hiervoor ligt bij de Raad

Artikel 5 Bevoegdheid college

In dit artikel wordt de bevoegdheid om de starterslening te verstrekken gedelegeerd aan het college. Het college toetst de aanvragen en bepaalt of een aanvraag voor een starterslening wordt toegewezen of afgewezen.

Artikel 6 Procedure aanvraag en toewijzing

Dit artikel beschrijft de aanvraagprocedure bij en de toewijzing door de gemeente. Deze voldoet aan de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels starterslening en de Productspecificaties starterslening, vastgesteld door SVn. Deze zijn van toepassing op deze verordening. Doordat de gemeente zich met een deelnemingsovereenkomst heeft uitgesproken voor deelname aan producten van SVn, zijn ook de procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels van die producten van kracht. Hierin zijn de voorwaarden en procedures opgenomen voor deelname aan de starterslening.

Artikel 7 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

Dit artikel bepaalt in welke gevallen het college een aanvraag afwijst en in welke gevallen een toewijzingsbesluit door het college wordt ingetrokken.

Artikel 8 Financiële toets, verstrekken en beheer starterslening door SVn

Dit artikel geeft aan dat, nadat de gemeente een aanvraag voor een starterslening heeft toegewezen, de aanvrager deze toewijzing kan gebruiken om een lening aan te vragen bij SVn. Vervolgens wordt de procedure beschreven die door SVn wordt gevoerd bij de financiële toetsing van een aanvraag voor een starterslening en bij het verstrekken en beheren van de starterslening. Dit gebeurt op basis van de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels starterslening en de Productspecificaties starterslening, vastgesteld door SVn.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Dit artikel bepaalt dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van het bepaalde in deze verordening. Dit kan alleen maar ten gunste en nooit ten nadele van de betrokken aanvrager. Het gebruik maken van de hardheidsclausule moet beschouwd worden als een uitzondering en niet als een regel. Het college moet in verband met precedentwerking dan ook duidelijk aangeven waarom in een bepaalde situatie van de verordening wordt afgeweken.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 11 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

*Aldus besloten in de raadsvergadering
van 7 oktober 2019.*

De Gemeenteraad van Den Helder,

*J.J. Nobel, mr. drs. M. Huisman
voorzitter, raadsgriffier,*