



Onderwerp: Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012

Ons kenmerk: 10RB000126

Nr. 16D

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 5 oktober 2010;

gelezen het advies van de Commissie Ruimte van 24 november 2010;

gelet op artikel(en) 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de

Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- b. Gemeenterekening Starterslening: de rekening die de gemeente Overbetuwe bij SVn aanhoudt en waaruit op grond van de deelnemingsovereenkomst met SVn een Starterslening kan worden toegekend en waarin rente en aflossingen over het gemeentelijk deel van deze leningen worden teruggestort;
- c. Starterslening: een lening verstrekt door SVn aan een starter waarbij de hoofdsom van de lening afkomstig is uit de Gemeenterekening Starterslening, terwijl het resterende deel van de lening verstrekt wordt door SVn;
- d. aanvrager: de starter die op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers voor eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager;
- e. NHG: Nationale Hypotheek Garantie;
- f. koopsubsidie (Wet Bevordering Eigenwoningbezit, BEW +): een maandelijkse bijdrage in de hypotheeklasten die afhankelijk is van het inkomen van de gebruiker en de hoogte van de lening;
- g. huishouden: het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijke persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de ontvangstdatum van het aanvraagformulier een gezamenlijke huishouding voert dan wel zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen; er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren;

- h. koopvarianten: verkoop onder voorwaarden (o.a. Koopgarant, Slimmer Kopen, Sociale Koop, Koop Goedkoop, Kopen met Korting, etcetera);
- i. starter: degene die:
 - 1. voor het eerst zelfstandig gaat wonen in een koopwoning, of
 - 2. zelfstandig in een huurwoning woont en doorstroomt naar een eerste koopwoning, of
 - 3. zijn huurwoning koopt, of
 - 4. als particulier deelneemt aan een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO), en op die manier voor het eerst een eigen woning koopt en bouwt en die tevens hoofdelijk aansprakelijk is voor het eigen woondeel;
- j. woning: zelfstandige woonruimte die geschikt en bestemd is voor permanente en niet-recreatieve bewoning door particulieren.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2 Gemeenterekening Starterslening

1. De gemeente Overbetuwe heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan de in artikel 6, eerste lid, sub a. bedoelde aanvragers een Starterslening kan worden toegekend voor de verwerving van de in artikel 6, eerste lid, sub b. bedoelde woningen.
2. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.

Artikel 3 Toepasselijkheid deelnemingsovereenkomst

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

Artikel 4 Starterslening

1. Het college is bevoegd om 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 van de woning. De maximale grens van de verwervingskosten bedraagt € 200.000,-.
3. De maximale hoogte van de Starterslening bedraagt € 30.000,-.
4. Voor het toekennen van een Starterslening geldt een drempelbedrag van € 10.000,-.
5. De Starterslening kan worden verstrekt in combinatie met koopvarianten.
6. De eerste hypotheek en de Starterslening moeten worden verstrekt onder borgstelling van NHG.
7. De Starterslening kan niet worden verstrekt als Koopsubsidie BEW + is toegekend.
8. Het college kan aan de toekenning van een Starterslening nadere voorschriften verbinden.
9. Het college is bevoegd de bedragen, genoemd in het tweede, derde en vierde lid, aan te passen.

Artikel 5 Plafond en budget

1. Aanvragen worden op volgorde van binnenkomst getoetst en afgehandeld.
2. Het college kent een Starterslening slechts toe voor zover:
 - a. het beschikbare plafond van € 450.000,- nog niet is bereikt, en
 - b. er voldoende budget beschikbaar is.
3. Het college kan als het plafond, als bedoeld in het tweede lid, sub a. is bereikt, besluiten tot het storten van aanvullende middelen op de Gemeenterekening Starterslening.

4. Aanvragen die wegens het bereikt zijn van het plafond, als bedoeld in het tweede lid, sub a., en/of wegens onvoldoende beschikbaar budget, als bedoeld in het tweede lid, sub b., niet kunnen worden toegekend, wijst het college af.

Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik

Artikel 6 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing op leningaanvragen:
 - a. van in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag:
 - I. een huurwoning bewonen, blijkend uit zowel de gemeentelijke basisadministratie (GBA) als uit een door aanvrager te overleggen schriftelijke huurovereenkomst, of
 - II. thuis- of inwonend zijn, blijkend uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA), of
 - III. een onzelfstandige woonruimte bewonen, blijkend uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA).
 - b. voor het verwerven van een nieuwe of bestaande koopwoning in de gemeente Overbetuwe waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan maximaal € 200.000,-. Dit bedrag is inclusief de aankoopkosten, eventueel meerwerk en/of verbeteringskosten.
2. Het college is bevoegd de in het eerste lid, sub a. genoemde toegankelijkheid en het in het eerste lid, sub b. genoemde bedrag aan te passen.
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Hoofdstuk 4 Aanvraag, toekenning of afwijzing

Artikel 7 Aanvraagformulier en besluit

1. Huishoudens die op grond van artikel 6 van de verordening binnen het toepassingsbereik van de Starterslening vallen, kunnen bij de gemeente een op naam gesteld aanvraagformulier verkrijgen.
2. De afhandeling en besluitvorming vindt plaats in overeenstemming met de in de 'Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening' en de 'Productspecificaties Starterslening' vastgelegde procedures, die uit de deelnemingsovereenkomst voortvloeien, alsmede het gemeentelijke 'Uitvoeringsprotocol', zoals vastgesteld door het college.
3. Het college maakt het toekennings- of afwijzingsbesluit bekend aan de aanvrager.

Hoofdstuk 5 Intrekking

Artikel 8 Intrekking toekenningsbesluit

1. Het college trekt een besluit waarin wordt voorzien in de toekenning van een Starterslening in als:
 - a. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - b. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - c. de koopovereenkomst 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. Als bij overtreding van het bepaalde in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 9 Nadere regels

Het college kan nadere regels vaststellen.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college kan één of meerdere artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang van het bevorderen van de doorstroming binnen de lokale woningmarkt, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 11 Tijdelijke regeling

Deze verordening geldt van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2012.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na de datum van bekendmaking.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 14 december 2010.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. A.J. van den Brink

de voorzitter,

E. Tuijnman.

Algemene toelichting

De Starterslening is verkrijgbaar bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). SVn is in 1996 opgericht op initiatief van (destijds) Bouwfonds Nederlandse Gemeenten. De aandeelhoudende gemeenten kregen via SVn de mogelijkheid hun Bouwfonds-dividend op een nieuwe manier in te zetten.

SVn is een financiële partner van gemeenten voor het beheer van revolverende fondsen. In die rol verstrekt en beheert SVn laagrentende leningen voor de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting, bijvoorbeeld bij het realiseren van nieuwbouw, herstructurering en aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Door middel van het sluiten van een deelnemingsovereenkomst kunnen gemeenten gebruik maken van de producten en diensten van SVn.

Starterslening

In 2002 heeft SVn met een aantal gemeenten en in samenwerking met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) het product 'Starterslening' ontwikkeld. Met dit instrument worden gemeenten in de gelegenheid gesteld een financiële impuls te geven aan de lokale (koop-) woningmarkt en de doorstroming te bevorderen. Nieuwbouw en bestaande koopwoningen zijn voor starters vaak onbetaalbaar en de bestaande stimuleringsregelingen (koopsubsidie (BEW +) en dergelijke) blijken niet voldoende. De BEW + is overigens inmiddels beëindigd, doordat het ministerie van VROM geen nieuwe middelen hiervoor beschikbaar stelt. De Starterslening geeft de gemeenten een instrument in handen om op het lokale woonbeleid afgestemde Startersleningen te verstrekken aan nieuwkomers op de woningmarkt. De gemeente bepaalt de doelgroep en het woningsegment of zet de Starterslening wijkgericht in. Zo kan de gemeente optimaal inspelen op de behoeften en ontwikkelingen op de lokale woningmarkt.

De belangrijkste voorwaarden die in de gemeentelijke verordening moeten worden opgenomen, zijn de volgende punten:

1. De maximale koopsom (inclusief bijkomende kosten) mag niet hoger zijn dan de verwervingskosten NHG die op dat moment van toepassing zijn. De gemeente kan de verwervingskosten lager vaststellen.
2. De hoogte van de Starterslening is standaard maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning. De gemeente is vrij om daarbij de hoofdsom van de Starterslening te maximeren.
3. Verder moet zowel de eerste hypotheek als de Starterslening onder Nationale Hypotheek Garantie bij het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) aangemeld worden.
4. Tot slot geldt de algemene voorwaarde dat de Starterslening en de Koopsubsidie BEW + niet tegelijkertijd mogen worden toegekend.

Naast de eisen die het ministerie van VROM stelt, hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid om lokaal maatwerk te leveren en op de lokale situatie in te spelen.

De gemeenten bepalen in de verordening zelf de doelgroep en het marktsegment waar de regeling op van toepassing is. Als het gaat om de doelgroep kunnen gemeenten in de verordening een bepaling opnemen over de leeftijd, inkomen, verblijfsduur in de gemeente en dergelijke. Bij het marktsegment kunnen gemeenten bepalen of het gaat om een project, nieuwbouw, bestaande woningen en het maximale aankoopbedrag.



Procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels Starterslening

De Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening en de Productspecificaties Starterslening, vastgesteld door SVn, zijn van toepassing op deze verordening. Doordat de gemeente zich door middel van een deelnemingsovereenkomst heeft uitgesproken voor deelname aan de producten van SVn, zijn ook de procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels van de verschillende producten van kracht. Hierin zijn de voorwaarden en procedures opgenomen voor deelname aan de Starterslening.

Allereerst bepaalt de gemeente in een gemeentelijke verordening de algemene en bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn waaronder de doelgroep en het marktsegment van woningobjecten.

De gemeente toetst vervolgens aan de hand van de verordening of de verzoeker in aanmerking komt voor een Starterslening en reikt het SVn-aanvraagformulier Starterslening uit. SVn verzorgt de financiële toetsing en brengt advies uit aan de gemeente over de hoogte van de Starterslening. De gemeente besluit over de toekenning van de lening en de te stellen condities, zoals de hoogte van de lening en eventuele bijzondere voorwaarden. Dit wordt door de gemeente vastgelegd in een toewijzingsbesluit. Als de lening niet wordt toegekend, wordt de aanvrager hiervan middels een afwijzingsbesluit door de gemeente op de hoogte gesteld.

Na de toekenning heeft de aanvrager de gelegenheid een bancaire lening aan te vragen en deze offerte binnen vier weken na verzenddatum van het toewijzingsbesluit naar SVn te sturen. Na een toetsing van de bancaire offerte brengt SVn een offerte voor de VROM Starterslening uit.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Dit artikel omschrijft de in de verordening gehanteerde begrippen.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2 Gemeenterekening Starterslening

In artikel 6, tweede lid, sub a. is de doelgroep bepaald die gebruik kan maken van de Starterslening. In artikel 6, tweede lid, sub b. is het marktsegment waar de lening op van toepassing is, bepaald.

Artikel 3 Toepasselijkheid deelnemingsovereenkomst

Om aanspraak te kunnen maken op de Starterslening heeft de gemeente een deelnemingsovereenkomst met SVn gesloten. Deze deelnemingsovereenkomst biedt de gemeente de mogelijkheid om gebruik te maken van de producten van SVn. In de Informatiemap van SVn vindt de gemeente het totale assortiment aan stimuleringsleningen, waaronder de Starterslening. Met het sluiten van de deelnemingsovereenkomst zijn tevens de

productspecificaties en Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening van toepassing. Deze maken deel uit van de SVn Informatiemap.

Artikel 4 Starterslening

In beginsel ligt de bevoegdheid om Startersleningen te verstrekken bij de gemeenteraad. Door middel van dit artikel delegeert de gemeenteraad deze bevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders.

Op grond van het eerste lid van dit artikel heeft het college als dagelijks bestuur de bevoegdheid over de individuele aanvragen te beslissen. Het college toetst aan de hand van artikel 6 van deze verordening of aanvrager in aanmerking komt voor een Starterslening.

De SVn toetst op basis van de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening de aanvragen om Starterslening op financiële aspecten en de overige voorwaarden en brengt aan de gemeente advies uit over de hoogte van de Starterslening. De maximale hoogte van de Starterslening is afhankelijk van het inkomen van het huishouden. Het college heeft de bevoegdheid om over de hoogte van de lening te beslissen en deelt dit met een toewijzingsbesluit mee aan de aanvrager. Het college mag gemotiveerd van het advies van SVn afwijken, mocht het college hier aanleiding toe zien.

Het ministerie van VROM heeft bepaald dat een Starterslening maximaal 20% van de verwervingskosten mag bedragen. De gemeente is daarbij vrij om de hoofdsom van de Starterslening te maximeren.

Conform de motie van de raad uit 2008 bedraagt de maximale hoogte van de Starterslening € 30.000,-. Wel geldt er een drempelbedrag van € 10.000,- om in aanmerking te kunnen komen voor een Starterslening (derde en vierde lid).

Met betrekking tot het vijfde en zevende lid: het ministerie van VROM heeft bepaald dat de Starterslening niet mag worden verstrekt als ook de Koopsubsidie BEW + is toegekend. Dit wordt stapeling genoemd. De Koopsubsidie BEW + wordt overigens vooralsnog niet meer door het ministerie uitgekeerd, aangezien het beschikbaar gestelde budget is uitgeput. Andere financiële regelingen, zoals koopgarant en koopcomfort, zijn wel toegestaan.

Het zesde lid is opgenomen, omdat het ministerie van VROM heeft bepaald dat op de Starterslening de Nationale Hypotheek Garantie van toepassing moet zijn. Ook de eerste hypotheek moet met NHG worden verstrekt, om in aanmerking te komen voor een Starterslening. Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staat dan borg voor de betaling van rente en aflossing van zowel de 1^e hypotheek van de bancaire instelling als de Starterslening via SVn.

Op grond van de discretionaire beschikkingsbevoegdheid mag het college in navolging van artikel 4:38 tot en met 4:40 Awb aan een begunstigende beschikking voorschriften verbinden of wel aan de leningnemer verplichtingen opleggen om het doel van de toegekende Starterslening te verwezenlijken. Deze bevoegdheid is neergelegd in het achtste lid.

Op grond van het negende lid is het college bevoegd de in het tweede, derde en vierde lid van dit artikel genoemde bedragen aan te passen.

Artikel 5 Plafond en budget

Het college maakt het bedrag van € 450.000,- over op de gemeenterekening Starterslening bij SVn. Hiervoor moet in de begroting een budget worden gereserveerd voor de Startersleningen. Een vastgesteld budget waarborgt de rechtszekerheid en begrotingsdiscipline. De Starterslening is zo ingericht dat de starter in de eerste drie jaar geen rente en aflossing hoeft te betalen. Dit betekent dat de gemeenterekening bij SVn, die als revolverend fonds door de rente en aflossing in stand gehouden wordt, in de eerste drie jaar niet gevoed wordt door rente en aflossing.

Het vaststellen van een budget maakt het noodzakelijk dat de aanvragen voor de Starterslening in volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde aanvraagformulieren bij SVn worden afgehandeld. Hierbij geldt het principe 'op is op'. Zodra de Gemeenterekening Starterslening is uitgeput, moeten de binnenkomende aanvragen worden afgewezen, tenzij het college besluit tot het storten van aanvullende middelen.

Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik

Artikel 6 Toepassingsbereik

In dit artikel wordt het toepassingsbereik van de Verordening Starterslening bepaald. Het bepalen van het toepassingsbereik van de verordening heeft betrekking op enerzijds de doelgroep van de regeling (artikel 6, tweede lid, sub a.) en het marktsegment waarop de regeling van toepassing is (artikel 6, tweede lid, sub b.).

In het tweede lid, sub a. is de doelgroep die in aanmerking komt voor een Starterslening bepaald. Het gaat voornamelijk om personen die niet in bezit zijn van een woonhuis en dit niet eerder zijn geweest.

In het tweede lid, sub b. is het marktsegment waarvoor een starter, omschreven in het tweede lid, sub a., een Starterslening kan aanvragen, bepaald.

Hoofdstuk 4 Aanvraag, toekenning of afwijzing

Artikel 7 Aanvraagformulier en besluit

In dit artikel wordt de afhandeling van de aanvragen geregeld. Enkel belanghebbenden kunnen een aanvraag indienen. Er is géén verplichting om verzoeken van niet-belanghebbenden te behandelen. Door eerst te toetsen of de verzoeker binnen het toepassingsbereik van artikel 6 past, wordt voorkomen dat personen die niet hier binnen vallen (zgn. niet-belanghebbenden) een niet ontvankelijke aanvraag zullen indienen.

Hoofdstuk 5 Intrekking

Artikel 8 Intrekking toekenningsbesluit

In dit artikel wordt bepaald wanneer het toewijzingsbesluit kan worden ingetrokken en hoe dat vorm gegeven wordt. Dit kan zowel onder opschortende als ontbindende voorwaarden gebeuren.

Eerste lid, sub a. bepaalt dat de Starterslening wordt ingetrokken als bijvoorbeeld niet is voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden in het toewijzingsbesluit. Eén van de opschortende voorwaarden is dat de aanvrager binnen het in de toewijzingsbesluit gestelde termijn van vier weken met een mogelijke verlenging van twee weken (zie de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels) de offerte van de tweede bancaire lening naar SVn stuurt. Doet de aanvrager dat niet, dan komt het toewijzingsbesluit te vervallen.

In het eerste lid, sub b is bepaald dat het toewijzingsbesluit ook kan worden ontbonden als de aanvrager onjuiste gegevens heeft verstrekt. Dit heeft betrekking op de algemene en specifieke voorwaarden die in de verordening zijn vastgesteld.

Het bepaalde in het eerste lid, sub c. spreekt voor zich.

Op grond van het derde lid van dit artikel kan het college (gedeeltelijk) afzien van sancties als het de belanghebbende verschoonbaar acht. Dit besluit valt onder de discretionaire beslissingsbevoegdheid van het college.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 9 Nadere regels

Op grond van dit artikel kan het college, in voorkomend geval, nadere regels stellen.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Doen zich situaties voor waarin op het moment van de vaststelling van deze verordening niet is voorzien of waarin onverkorte toepassing, gelet op het belang van het bevorderen van de doorstroming binnen de lokale woningmarkt, van de gestelde bepalingen onverhoopt tot een onbillijkheid van overwegende aard leidt, dan kan het college één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken.

Artikel 11 Tijdelijke regeling

De verordening is tijdelijk van aard en geldt van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2012.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 13 Citeertitel

Dit artikel behoeft geen toelichting.