

Zaaknummer : 155761

Raadsvergadering : 8 december 2015
Commissie : Bestuur en Ruimte

agendapunt :

Onderwerp : Verordening Starterslening Berkelland wijzigen

Collegevergadering : 10 november 2015
 Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos
 Meer informatie bij : P. Arends

agendapunt : 20.

tel: : 0545-250 219

Te nemen besluit:

1. De op 2 juli 2013 vastgestelde Verordening Starterslening gemeente Berkelland intrekken.
2. De Verordening Starterslening gemeente Berkelland 2015 vaststellen.

Waarom dit voorstel?

De raad heeft 15 oktober 2015 motie M15-014 aangenomen tijdens de behandeling van de evaluatie starterslening. In de motie wordt het college verzocht met een voorstel te komen om de Verordening Starterslening gemeente Berkelland te wijzigen. In dit voorstel zijn de in de motie gevraagde wijzigingen verwerkt in de nieuwe verordening. De op 2 juli 2013 vastgestelde verordening wordt gelijktijdig ingetrokken.

Wat is het effect?

De verordening Starterslening gemeente Berkelland wordt naar aanleiding van de motie op twee punten gewijzigd. Met een starterslening wordt de verwerving mogelijk worden van een:

- bestaande koopwoning van maximaal € 200.000, - (dit was maximaal € 175.000, -);
- nieuw te bouwen koopwoning in kleine kernen van maximaal € 200.000, -.

Naar aanleiding van de behandeling van de voortgangsrapportage wonen op 16 september 2014 wordt in artikel 2 nu gelijktijdig het leeftijds criterium verduidelijkt. In het geval van twee aanvragers voor één starterslening moet één van beiden aan het leeftijds criterium voldoen op het moment van het indienen van de aanvraag.

Argumentatie/onderbouwing:

1. Het is voor sommige starters lastig om een passende koopwoning te bemachtigen. Om dit probleem te bestrijden is de Starterslening ontwikkeld. De raad heeft 2 juli 2013 de Verordening Starterslening gemeente Berkelland vastgesteld. Deze starterslening biedt starters tot en met 40 jaar een opstap om een bestaande koopwoning in Berkelland te verwerven. De economie en de woningmarkt leven enigszins op, wat zijn invloed kan hebben op de woningmarktprijzen. Aanleiding om de maximale verwervingskosten van een bestaande koopwoning in Berkelland te verhogen van € 175.000, - naar € 200.000, -.
2. Het aanbod van bestaande goedkopere koopwoningen in de zeven kleine kernen en de vier grote kernen is even groot. De prijzen van de bestaande koopwoningen in de kleine kernen zijn gemiddeld hoger dan in de grote kernen. Starters op de koopwoningmarkt in de kleine kernen de mogelijkheid bieden een nieuw te bouwen woning van maximaal € 200.000, - te kopen met hulp van de starterslening.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelvingsvoorstel voor raad:
 0 hamerstuk
 0 bespreekstuk
 0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming
 0 met algemene stemmen
 0 stemmen voor, stemmen tegen
 0 aangenomen
 0 verworpen
 0

Raadsvergadering : 8 december 2015

Agendapunt :

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 november 2015;

b e s l u i t :

- I. de op 2 juli 2013 vastgestelde Verordening Starterslening gemeente Berkelland in te trekken.
- II. de Verordening Starterslening gemeente Berkelland 2015 vast te stellen.

VERORDENING STARTERSLENING BERKELLAND 2015

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *aanvrager*: de starter, die 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 Berkelland;
- c) *Gemeenterekening Starterslening*: een fondsrekening waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toekennen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen kunnen worden teruggestort;
- d) *Starterslening*: een lening die, na toekenning door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning;
- e) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f) *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken.
- g) *Bestaande woning*: een woning die bewoond is geweest volgens de gemeentelijke bevolkingsadministratie.
- h) *Verwervingskosten*: De koopsom inclusief bijkomende kosten conform voorwaarden en normen NHG, waaronder kosten voor kwaliteitsverbetering.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Berkelland heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan aanvrager, die blijkt zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening kan worden toegekend. 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 de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn.
 - b. Waarvan de aanvrager maximaal 40 jaar is op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening. In geval van twee gezamenlijke aanvragers dient één aanvrager maximaal 40 jaar te zijn.
 - c. Voor het verwerven van bestaande koopwoningen in de gemeente Berkelland, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan € 200.000, - of het maximum volgens de meest actuele normen van NHG. Kosten voor kwaliteitsverbetering zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening, conform de normen van het NHG.
 - d. Voor het verwerven van een nieuw te bouwen koopwoningen in de kernen Betrum, Gelselaar, Geesteren, Haarlo, Noordijk, Rekken en Rietmolen in de gemeente Berkelland, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan € 200.000, - of het maximum volgens de meest actuele normen van NHG. Kosten voor kwaliteitsverbetering zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening, conform de normen van het NHG.
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. Startersleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is. De ontvangstdatum (datum waarop de volledige aanvraag door de SVn is ontvangen) bepaalt de volgorde van behandeling van de aanvragen.
2. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Artikel 4 Deelnemingsovereenkomst

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

Artikel 5 Bevoegdheid college

1. Het college is bevoegd, 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 met een maximum van € 25.000,- . De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offereer van de Starterslening, geldende actuele NHG normen.
3. De Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie BEW en/of een ander koopinstrument, (rente)kortings- of financiële regeling is toegekend.
4. De starterslening kan ook niet worden verstrekt voor de aankoop van een (huur)woning, die met een korting en/of terugkoopgarantie van een woningcorporatie, ontwikkelaar of belegger worden verkregen.
5. Het college wijst, zo nodig op advies van SVn, een aanvraag Starterslening af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen (waaronder erfpacht), die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
6. Het college wijst, zo nodig op advies van SVn, een aanvraag Starterslening af, in geval er sprake is van stapeling met andere stimuleringsregelingen (waaronder Duurzaamheidslening)
7. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moeten worden verstrekt met NHG.
8. Het college kan aan de toekenning 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 schriftelijk mee aan de aanvrager.

Artikel 7 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

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 naar het oordeel van het college 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 gemeente Berkelland en SVn.

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 met ingang van 9 december 2015.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening Starterslening gemeente Berkelland 2015".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
8 december 2015

de griffier,

de voorzitter,