

Verordening Starterslening gemeente Borsele 2017

De raad van de gemeente Borsele;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 27 juni 2017;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
besluit:
vast te stellen de volgende:
Verordening Starterslening gemeente Borsele 2017;

De raad van de gemeente Borsele;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 2017;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende:

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 anders;
- b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele;
- c) *Gemeenterekening Starterslening*: een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, 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, gevestigd te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer: 12013647;
- i) *Toewijzing*: de beschikking van de gemeente waarin de gemeente op basis van de door SVn opgemaakte aanvangsdraagkrachttoets vaststelt dat een aanvrager in aanmerking komt voor het toekennen van een Starterslening;
- j) *Koopsom*: de kosten voor het verkrijgen in eigendom van een koopwoning, exclusief bijkomende kosten conform de NHG-norm, zoals overdrachtsbelasting, financieringskosten en verbeterkosten;
- k) *Verwervingskosten*: de totale kosten voor het verkrijgen in eigendom van een koopwoning. De verwervingskosten bestaan naast de koopsom uit onder andere overdrachtsbelasting, financieringskosten en verbeterkosten;
- l) *Bijkomende kosten*: overdrachtsbelasting, financieringskosten en verbeterkosten conform de NHG-norm;
- m) *Bestaande koopwoning*: een woning die eerder bewoond is geweest;
- n) *RPW-B1*: Regeling Particuliere Woningverbetering – Borsele 1;
- o) *RPW-B2*: Regeling Particuliere Woningverbetering – Borsele 2.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Borsele 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 leningaansvragen:
 - a. doelgroep starters: van in Nederland woonachtige, meerderjarige en

verblijfsrechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn. De starter is niet eerder eigenaar geweest en momenteel ook geen eigenaar van een koopwoning en is niet ouder dan 45 jaar;

b. markt-/woning en prijssegment: voor het kopen van een bestaande koopwoning in de gemeente Borsele, waarvan de koopsom niet hoger is dan € 190.000 vermeerderd met het op moment van aanvraag geldende percentage van de bijkomende kosten volgens de NHG-normen. Wanneer het percentage bijkomende kosten volgens de NHG-normen zal worden verhoogd of verlaagd, zal de maximale verwervingskostengrens dienovereenkomstig worden aangepast;

c. verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening, mits de laatstbedoelde maximale verwervingskosten niet wordt overschreden.

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

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Borsele heeft een budget vastgesteld van maximaal € 750.000 voor de periode 2017 tot en met 2019. Het budget van 2017 tot en met 2019 is beschikbaar voor de Starterslening, RPW-B1 en RPW-B2.
2. Het vastgestelde budget wordt verdeeld over de Starterslening, RPW-B1 en RPW-B2 naar behoefte vanuit de markt.
3. Het doorschuiven van het budget is mogelijk. Dit wordt afhankelijk van de ontwikkelingen door het college bepaald.
4. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is, daarbij rekening houdend met lid 3.
5. Aanvragen, die in verband met lid 3 en 4 niet kunnen worden toegewezen, worden door het college afgewezen.
6. Wanneer aanvragen niet kunnen worden toegewezen in verband met lid 3 en 4, wordt door de gemeente hierover gecommuniceerd naar de inwoners en wordt de aanvraag afgewezen.

Artikel 4 Deelnemingsovereenkomst

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 toewijzing zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Borsele 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 procent bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000. De verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offeren 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. Het college wijst, zo nodig op advies van SVn, een aanvraag Starterslening af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, die volgens het college niet zijn gewenst.
5. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moeten worden verstrekt met NHG.
6. Het college kan aan de toewijzing 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 toewijzings- of afwijzingsbesluit schriftelijk mee aan de aanvrager.

Artikel 7 Afwijzen aanvraag

1. Het college wijst een aanvraag, 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.
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.

Artikel 8 Intrekken toewijzing

1. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - b. de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.

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

1. Deze verordening treedt in werking daags na bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de "Verordening Starterslening gemeente

Borsele 2014" ingetrokken.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening Starterslening gemeente Borsele 2017".

Aldus vastgesteld te Heinkenszand op 13 juli 2017

Heinkenszand, 13 juli 2017,

De raad van de gemeente Borsele,

de (plv) griffier, de voorzitter,

dhr. C.N. de Kuijper dhr. G.M. Dijksterhuis