

Toelichting op de Starterslening verordening

Algemene toelichting

Deze verordening maakt deel uit van het SVn Starterspakket. Hierin zijn ook de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening, de productspecificaties Starterslening en voorlichtingsmateriaal voor gemeenten, particulieren en tussenpersonen/ financiers opgenomen.

Het SVn Starterspakket 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. Middels het sluiten van een deelnemings-overeenkomst kunnen gemeenten gebruik maken van de producten en diensten van SVn.

Starterslening

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. 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.

Verder dient zowel de eerste hypotheek als de Starterslening onder Nationale Hypotheek Garantie bij het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) aangemeld te worden. Tot slot geldt de algemene voorwaarde dat de Starterslening en de Koopsubsidie BEW+ niet tegelijkertijd mogen worden toegekend.

Naast de eisen die het Rijk stelt, hebben gemeenten een grote mate aan 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 de SVn, zijn van toepassing op deze verordening.

Doordat de gemeente zich middels 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. Indien 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

De begrippen zijn hier nader verduidelijkt en behoeven verder geen uitleg.

Hoofdstuk 2 – Algemene bepalingen

Artikel 2

In artikel 6 bepaalt de gemeente de doelgroep die gebruik kan maken van de Starterslening en het marktsegment waar de lening van toepassing is. De leningen worden gefinancierd vanuit een Gemeenterekening Starterslening die de gemeente heeft ingericht bij SVn. De financiering is gedekt conform de door de SVn opgestelde afkoopmethodiek. Zie voorwaarden afkoopmethodiek.

Artikel 3

Om aanspraak te kunnen maken op de Starterslening heeft de gemeente een deelnemingsovereenkomst met SVn gesloten. Deze deelnemingsovereenkomst biedt gemeenten 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

In beginsel ligt de bevoegdheid Startersleningen te verstrekken bij de Raad. Middels dit artikel delegeert de Gemeenteraad de bevoegdheden aan het college van B en W.

1. Het college heeft op basis van dit artikel 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.

2, 3, 4. SVn toetst op basis van de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening de aanvragen 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. De gemeente mag gemotiveerd van het advies van SVn afwijken, mocht het college hier aanleiding toe zien.

Het ministerie van BZK (voorheen WWI/VROM) heeft bepaald dat een Starterslening maximaal 20% van de verwervingskosten mag bedragen. De gemeente is ook vrij om daarbij de hoofdsom van de Starterslening te maximeren. De gemeente kan in de verordening ook een lager percentage opnemen of het college stelt beleidsregels vast waarin het aangeeft wanneer van dit percentage naar beneden wordt afgeweken.

5. Het ministerie van BZK (voorheen WWI/VROM) heeft bepaald dat de Starterslening niet mag worden verstrekt indien ook de Koopsubsidie BEW + is toegekend. Dit wordt stapeling genoemd. Andere financiële regelingen, zoals koopgarant en koopcomfort, zijn wel toegestaan. Mocht de gemeente ook rekening willen houden met toegekende andere financiële regelingen kan zij dat in beleidsregels vastleggen.

6. Een aanvraag wordt afgewezen indien sprake is van stapeling met koopinstrumenten die strijdig zijn met de belangen van de Starterslening, van de aanvrager, NHG of de eerste geldverstrekker.

7. Het ministerie van BZK (voorheen WWI/VROM) heeft bepaald dat op de eerste hypotheek en op de Starterslening Nationale Hypotheek Garantie van toepassing moet zijn. Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staat dan borg voor de betaling van rente en aflossing van zowel de 1e hypotheek van de bancaire instelling als de Starterslening via SVn.

8. 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.

9. Geeft het College de bevoegdheid om de bedragen van 3 en 4 aan te passen.

Artikel 5

1. Het budget voor de Startersleningen is beperkt en derhalve is er voor gekozen het totaal beschikbare budget in één keer beschikbaar te stellen.

2. Het vaststellen van een budget maakt het noodzakelijk dat de aanvragen voor de Starterslening in volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde aanvraagformulier bij SVn worden afgehandeld. Hierbij geldt het principe 'op is op'. Zodra de Gemeenterekening Starterslening is uitgeput dienen de binnenkomende aanvragen te worden afgewezen.

Hoofdstuk 3 – Toepassingsbereik

Artikel 6

In dit artikel wordt het toepassingsbereik van de verordening Starterslening bepaald. De genoemde criteria gelden cumulatief.

Het bepalen van het toepassingsbereik van de verordening heeft betrekking op enerzijds de doelgroep van de regeling (artikel 6, sub a, b en c) en het marktsegment waarop de regeling van toepassing is (artikel 6, sub d, e en h). In het bepalen van de doelgroep en het marktsegment heeft de gemeente volledige keuzevrijheid en kan inspelen en afstemmen op het lokale huisvestingsbeleid.

Het gaat om personen die niet in bezit zijn van een koophuis en dit niet eerder zijn geweest. De aanvullende criteria hebben betrekking op de leeftijd en het zelfstandig wonen en/ of inwonend zijn.

Doelgroep

a, b en c. In de Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn.

Toelichting:

De gemeente doelt met deze omschrijving op een brede doelgroep, die woonachtig is in de desbetreffende gemeente of daarbuiten. Zij maakt geen differentiatie tussen zelfstandig wonende en inwonende starters. Het gaat in brede zin om burgers die voor het eerst een koopwoning willen verwerven. De Starterslening beoogt in dit geval de stap van een huurwoning naar een koopwoning te vergemakkelijken en de doorstroming in de huursector te bevorderen. Met inwonend worden aanvragers bedoeld die op het moment van de aanvraag in de GBA van de desbetreffende of andere gemeente staan ingeschreven, maar niet zelfstandig wonen dan wel hoofdhuurder zijn van een woning. Dit heeft bijvoorbeeld

betrekking op bij ouders inwonende kinderen. Deze bepaling stelt naast de beperking tot inwoners van de gemeente ook een leeftijdsgrens vast. Hiermee kan de gemeente de toekenning van de Starterslening beperken tot inwoners onder 40 jaar.

Marktsegment

Sub d bepaalt de gemeente het marktsegment waarvoor een starter een Starterslening kan aanvragen. Van belang is dat de maximale verwervingskosten de normen van de Nationale Hypotheek Garantie niet mag overstijgen. De gemeente kan het maximale aankoopbedrag lager vaststellen dan de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. Als gevolg daarvan worden meerwerk, verbeteringskosten en dergelijke net als bijkomende kosten, zoals notariskosten, overdrachtsbelasting en makelaarskosten tot de kosten van het verkrijgen in eigendom gerekend. Deze kosten zijn bij het aangaan van de koopovereenkomst meestal niet precies bekend. Om potentiële gegadigden voor een Starterslening in de gelegenheid te stellen zelf vooraf vast te stellen of de overeengekomen koopsom past binnen de gestelde kostengrens werkt de gemeente net als de NHG met een genormeerde opslag op de koopsom. Bij een nieuwe woning geldt een opslagpercentage van 8%. Woningen welke de kostengrens overschrijden, zijn van de regeling uitgesloten.

Hoofdstuk 4 – Aanvraag en toekenning

Artikel 7

In dit artikel regelt de gemeente de afhandeling van de aanvragen. Enkel belanghebbenden kunnen een aanvraag indienen. Gemeenten hebben 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 hierbinnen vallen (zgn. niet-belanghebbenden) een niet ontvankelijke aanvraag zullen indienen.

1. De procedure van toetsing heeft de gemeente in beleidsregels vastgelegd en communiceert de procedure naar de doelgroep. De procedure ziet er als volgt uit:

Tussenpersonen zoals makelaars, hypotheekbemiddelaars en banken beschikken veelal over informatie over de Starterslening en over de voorwaarden die de gemeente stelt aan de uitreiking van aanvraagformulieren. Is dit niet het geval dan kan daarin snel worden voorzien door de SVn. De belanghebbende kan een op naam gesteld aanvraagformulier bij de gemeente ophalen, mits hij de volgende stukken kan voorleggen:

- een voorlopig koopcontract
- een geldig legitimatiebewijs
- een kopie van de huurovereenkomst

De gemeente toetst de stukken aan het bevolkingsregister en de gemeentelijke verordening Starterslening en reikt het aanvraagformulier uit aan de aanvrager. De gehele procedure dient in een kort tijdsbestek afgerond te worden in verband met ontbindende voorwaarden in de koopakte/ koop/aannemingsovereenkomst. Het is daarom wenselijk dat de aanvraag van een Starterslening spoedig wordt afgehandeld.

2. Na de toetsing door de gemeente en het verstrekken van het aanvraagformulier zendt de aanvrager het aanvraagformulier met de benodigde bescheiden naar SVn. Aan de hand van de gegevens doet SVn een krediettoets en bepaald de hoogte van de Starterslening. Hierover brengt SVn advies uit aan de gemeente en het college stelt de hoogte van de individuele Starterslening vast in een toewijzingsbesluit. Hierbij worden de Procedures en Gemeentelijke uitvoeringsregels Starterslening gevolgd. Om de benadrukken dat er een nadrukkelijke verbinding ligt met Procedures en Gemeentelijke uitvoeringsregels is de verwijzing in dit artikel opgenomen. SVn draagt zorg voor de verdere afhandeling van de aanvraag, als het gaat om het uitbrengen van de offerte, het verzorgen van het passeren van de hypotheekakte, het leningenbeheer, de incasso en de eventuele hertoetsingen.

3. Binnen het in artikel 6 genoemde toepassingsbereik heeft het college de bevoegdheid leningen toe te kennen. De toekenning gebeurt middels een toewijzingsbesluit, welke als een voorwaardelijke beschikking kan worden beschouwd, omdat de aanvrager voor het daadwerkelijk verkrijgen van de Starterslening aan de voorwaarden moet voldoen die vermeld staan in het toewijzingsbesluit. De gemeente dient in het toewijzingsbesluit in ieder geval het bedrag, de looptijd, het rentepercentage en de leningsvoorwaarden te vermelden.

Hoofdstuk 5 – Afwijzen aanvraag/intrekken van toewijzing

Artikel 8

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

1 en 2. De genoemde gronden spreken voor zich en behoeven geen nadere toelichting.

3. Het artikel spreekt voor zich. Sanctioneert de gronden van intrekking van de toewijzing.

4. Het college kan (gedeeltelijk) afzien van sancties sub 3. als zij de belanghebbende verschoonbaar acht. Dit besluit valt onder de discretionaire beslissingsbevoegdheid van het college.

Hoofdstuk 6 – Aflossen van de Starterslening

Artikel 9

Dit artikel geeft aan hoe aflossingen worden verricht. Extra aflossen op de starterslening is altijd en zonder boete mogelijk.

Hoofdstuk 7 – Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen

Artikel 10

Dit artikel geeft het College de bevoegdheid voor de uitvoering van de verordening nadere regels vast te stellen.

Artikel 11

Dit artikel bepaald dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van de bepalingen van deze verordening. Dit afwijken 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 12

De gemeente geeft in dit artikel aan wanneer de onderliggende verordening in werking treedt.

Artikel 13

Dit artikel noemt de naam van de verordening.