

Verordening VROM-Starters**Stuknummer: BI09.01615**

Raadsvergadering d.d.:	
Besluit nummer:	
Onderwerp:	



De raad van de gemeente Den Helder;
gelezen het voorstel nummer <nummer> van het college van burgemeester en wethouders van
<datum>;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
kennisgenomen hebbende van de voorbereidende raadscommissievergadering Stadsontwikkeling en
-beheer van <datum>;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende Verordening VROM-Starterslening Den Helder:

Hoofdstuk 1 - Begripsbepalingen**Artikel 1.**

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.
- b. Gemeenterekening VROM-Starterslening: de rekening die de gemeente bij SVn aanhoudt en waaruit op grond van de deelnemingsovereenkomst met SVn, VROM-Startersleningen kunnen worden toegekend en waarin, voor wat betreft het gemeentelijk leningdeel, rente en de aflossingen over deze leningen worden terugstort.
- c. VROM-Starterslening: een lening verstrekt door SVn aan een starter, waarbij de hoofdsom van de lening voor minimaal 50% afkomstig is uit de Gemeenterekening VROM-Starterslening, terwijl het resterende deel van de Starterslening wordt verstrekt door SVn.
- d. Aanvrager: de onder h. van dit artikel bedoelde starter. Bij twee in relatie tot elkaar staande aanvragers ten aanzien van 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: de aanvrager dan wel de aanvrager en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, die een gezamenlijke huishouding zal - dan wel zullen - 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. Starter: een in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde natuurlijke persoon met een minimum leeftijd van 18 jaar, die voor de eerste maal een eigen woning koopt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de VROM-Starterslening behoort.

Hoofdstuk 2 - Algemene bepalingen**Artikel 2.**

1. De gemeente Den Helder heeft een Gemeenterekening VROM-Starterslening ingericht, waaruit aan de in artikel 6, lid 1, sub a, bedoelde aanvragers VROM-Startersleningen kunnen worden toegekend voor de verwerving van in artikel 6, lid 1, sub b, bedoelde woningen.
2. De Gemeenterekening VROM-Starterslening is ondergebracht bij SVn.

Verordening VROM-Starterslening Den Helder

Artikel 3.

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

Artikel 4.

1. Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een VROM-Starterslening toe te kennen.
2. Het college kent de wijk Nieuw Den Helder de status toe van primair gebied voor het toekennen van een starterslening.
3. Het college stelt de hoogte van de VROM-Starterslening vast, met dien verstande, dat de hoogte van de VROM-Starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten, zulks:
 - a. voor wat betreft de woningen (bestaande bouw en nieuwbouw), die zijn gelegen in de wijk Nieuw Den Helder met een maximum van € 40.000,00; of
 - b. voor wat betreft de woningen (bestaande bouw en nieuwbouw), die zijn gelegen in de gemeente Den Helder (met uitzondering van de woningen, gelegen in de hiervoor genoemde wijk Nieuw Den Helder) met een maximum van € 35.000,00.
4. De aanvragen om een VROM-Starterslening worden door de gemeente op volgorde van de ontvangstdatum in behandeling genomen.
5. De VROM-Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie BEW + is toegekend.
6. De VROM-Starterslening moet worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
7. De eerste hypotheek moet worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
8. Het college kan aan de toekenning van VROM-Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5.

1. Het college geeft per jaar een prognose van de te verwachten aantallen aanvragen VROM-Starterslening en maakt het benodigde budget over op de Gemeenterekening VROM-Starterslening.
2. VROM-Startersleningen worden enkel toegekend voorzover het door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting beheerde fonds Startersleningen Den Helder hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Hoofdstuk 3 - Toepassingsbereik

Artikel 6.

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:
 - a. van in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde natuurlijke personen met een minimum leeftijd van 18 jaar;
 - b. voor het verwerven van woningen (bestaande bouw en nieuwbouw), die zijn gelegen in de gemeente Den Helder en waarbij de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan € 200.000,00.
2. De aanvrager moet de woning waarvoor een VROM-Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Verordening VROM-Starterslening Den Helder

Hoofdstuk 4 - Aanvraag en toekenning

Artikel 7.

1. Huishoudens die, op grond van artikel 6 binnen het toepassingsbereik van de VROM-Starterslening vallen, kunnen bij de gemeente een op naam gesteld aanvraagformulier verkrijgen.
2. De verdere afhandeling en besluitvorming vindt plaats conform de in de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM-Starterslening vastgelegde procedures welke uit de deelnemingsovereenkomst voortvloeien.
3. Het college deelt de beslissing middels een toewijzingsbesluit mee aan de aanvrager.

Hoofdstuk 5 - Intrekken van de VROM-Starterslening

Artikel 8.

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

Hoofdstuk 6 - Slot- en overgangsbepalingen

Artikel 9.

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze verordening naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou leiden tot een onredelijke beslissing, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na die van haar bekendmaking en heeft een geldigheidsduur van één jaar te rekenen vanaf de datum van haar inwerkingtreding.

Artikel 11. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening VROM-Starterslening Den Helder".

Aldus besloten in de raadsvergadering
van

, voorzitter

, griffier

Conceptversie RWO/Beleidsontwikkeling/pcr/01092009
Verordening VROM-Starterslening Den Helder

TOELICHTING OP DE VERORDENING VROM-STARTERSLENING DEN HELDER.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 – Begripsbepalingen

Artikel 1

c: De VROM-Starterslening wordt voor minimaal 50% gefinancierd vanuit de gemeente. Dit is inclusief het aandeel van Woningstichting Den Helder. De gemeente stort haar aandeel op een speciale bankrekening dat de gemeente bij SVn aanhoudt. De resterende 50% wordt gefinancierd via het VROM Rentedekkingsfonds.

d/h: Het ministerie van VROM verstaat onder een starter op de koopwoningmarkt iemand die:

1. voor het eerst zelfstandig gaat wonen in een koopwoning, of
2. al zelfstandig in een huurwoning woont en doorstroomt naar een eerste koopwoning, of
3. zijn huurwoning koopt.

Dit is niet leeftijdsgebonden, het kan een jongere te zijn, maar ook een vijftigplusser, die zijn huurwoning koopt en - afhankelijk van zijn inkomen - in aanmerking komt voor de VROM-Starterslening. In artikel 6 wordt nader bepaald wat het toepassingsbereik is.

Hoofdstuk 2 – Algemene bepalingen

Artikel 2

In artikel 6, lid 1, sub a, bepaalt de gemeente de doelgroep die gebruik kan maken van de VROM-Starterslening en in artikel 6, lid 1, sub b, bepaalt de gemeente het marktsegment waarop de lening van toepassing is.

De leningen worden voor minimaal 50% van de hoofdsom gefinancierd vanuit een Gemeenterekening VROM-Starterslening, die de gemeente heeft ingericht bij SVn en voor maximaal 50% van de hoofdsom VROM-Starterslening door SVn.

Artikel 3

Om aanspraak te kunnen maken op de VROM-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 is het totale assortiment aan stimuleringsleningen opgenomen, waaronder de VROM-Starterslening. Met het sluiten van de deelnemingsovereenkomst zijn tevens de productspecificaties en Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM-Starterslening van toepassing. Deze maken deel uit van de SVn Informatiemap.

Artikel 4

In beginsel ligt de bevoegdheid om VROM-Startersleningen te verstrekken bij de gemeenteraad. Middels dit artikel delegeert de gemeenteraad de bevoegdheden aan het college van burgemeester en wethouders.

1. Het college heeft op basis van dit artikel als dagelijks bestuur de bevoegdheid op de individuele aanvragen te beslissen. Het college toetst aan de hand van artikel 6 van deze verordening, of aanvrager in aanmerking komt voor een VROM-Starterslening.
2. Het college heeft besloten de startersleningen in de wijk Nieuw Den Helder meer impuls te geven.
3. SVn toetst op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels VROM-Starterslening de aanvragen VROM-Starterslening op financiële aspecten en de overige voorwaarden en brengt aan de gemeente advies uit over de hoogte van de VROM-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 VROM heeft bepaald, dat een VROM-Starterslening maximaal 20% van de verwervingskosten mag bedragen. De gemeente Den Helder heeft de hoofdsom van de VROM-

Verordening VROM-Starterslening Den Helder

Starterslening gemaximeerd op € 40.000 voor woningen in de wijk Nieuw Den Helder en € 35.000 in de overige wijken van Den Helder.

5. Het ministerie van VROM heeft bepaald, dat de VROM-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, dan kan zij dat in beleidsregels vastleggen.
6. Het ministerie van VROM heeft bepaald, dat op de VROM-Starterslening Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van toepassing moet zijn.
7. Ook de eerste hypotheek dient met NHG te worden verstrekt, om in aanmerking te komen voor een VROM-Starterslening. 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 VROM-Starterslening via SVn.
8. Op grond van de discretionaire beschikkingsbevoegdheid mag het college in navolging van artikel 4:38 tot en met 4:40 van de Algemene wet bestuursrecht aan een begunstigende beschikking voorschriften verbinden, ofwel aan de leningnemer verplichtingen opleggen, om het doel van de toegekende Starterslening te verwezenlijken.

Artikel 5

1. De gemeenteraad legt jaarlijks tot driejaarlijks vast hoeveel besteed mag worden aan de VROM-Starterslening en het college van burgemeester en wethouders maakt jaarlijks het vastgestelde bedrag over op de gemeenterekening VROM-Starterslening bij SVn. Hiervoor moet in de begroting (jaarlijks) een budget worden gereserveerd voor de VROM-Startersleningen. Een vastgesteld budget waarborgt de rechtszekerheid en begrotingsdiscipline. Het is aan de gemeente om de hoogte van het budget te bepalen. De VROM-Starterslening is zo ingericht, dat de starter in de eerste drie jaar geen rente en aflossing hoeft te betalen. Dat 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. De gemeente Den Helder heeft het budget voor één jaar vastgesteld.
2. Het vaststellen van een budget maakt het noodzakelijk, dat de aanvragen voor de VROM-Starterslening in volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde aanvraagformulier bij SVn worden afgehandeld. Hierbij geldt het principe 'op is op'. Op het moment dat er geen geld meer beschikbaar is vanuit het VROM Rentedekkingsfonds voor het verstrekken van een VROM-Starterslening, komen de aanvragen voor 100% ten laste van de Gemeenterekening VROM-Starterslening. Zodra ook de Gemeenterekening VROM-Starterslening is uitgeput, dienen de binnenkomende aanvragen te worden afgewezen.

Hoofdstuk 3 – Toepassingsbereik

Artikel 6

In dit artikel wordt het toepassingsbereik van de verordening VROM-Starterslening bepaald. Het bepalen van het toepassingsbereik van de verordening heeft betrekking op enerzijds de doelgroep van de regeling (artikel 6, lid 1, sub a) en het marktsegment waarop de regeling van toepassing is (artikel 6, lid 1, sub b). In het bepalen van de doelgroep en het marktsegment heeft de gemeente volledige keuzevrijheid en kan inspelen en afstemmen op het lokale huisvestingsbeleid.

De gemeente Den Helder kiest voor een brede doelgroep, die woonachtig is in Nederland, voor het eerst een koopwoning wil verwerven en dat van plan is in de gemeente Den Helder. De gemeente Den Helder maakt geen differentiatie tussen zelfstandig wonende en inwonende starters. De VROM-Starterslening beoogt in dit geval de stap van een huurwoning naar een koopwoning te vergemakkelijken en de doorstroming in de huursector te bevorderen.

Conceptversie RWO/Beleidsontwikkeling/pcr/01092009
Verordening VROM-Starterslening Den Helder

Hoofdstuk 4 – Aanvraag en toekenning

Artikel 7

In dit artikel regelt de gemeente de afhandeling van de aanvragen. Uitsluitend 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 belanghebbende kan een op naam gesteld aanvraagformulier bij de gemeente ophalen, mits de aanvrager de volgende stukken kan voorleggen:
 - een voorlopig koopcontract;
 - een geldig legitimatiebewijs;
 - in geval aanvrager huurder van een woning is: een kopie van de huurovereenkomst.

De gemeente toetst het ingevulde aanvraagformulier en de bijbehorende bewijsstukken aan de Gemeentelijke basisadministratie en de gemeentelijke verordening VROM-Starterslening en reikt het aanvraagformulier uit aan de aanvrager, voorzien van een gemeentelijke toetsingsverklaring.

Het is gebruikelijk, dat de aanvraagformulieren alleen door de gemeente aan belanghebbenden worden uitgereikt. Uitzondering kan zijn als de VROM-Starterslening alleen van toepassing is voor een specifiek nieuwbouwproject. In dat geval kan de gemeente ervoor kiezen om de verkopende makelaar de aanvraagformulieren aan de belanghebbenden te laten verstrekken.

Het college verstrekt belanghebbende het op diens naam gestelde aanvraagformulier direct na diens verzoek om dat formulier en binnen een termijn van ten hoogste vijf werkdagen na de gemeentelijke toetsing van het aanvraagformulier. Daarbij houdt het college rekening met ontbindende voorwaarden in de koopakte/koop-/aannemingsovereenkomst.

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 bepaalt de hoogte van de VROM-Starterslening. Hierover brengt SVn advies uit aan de gemeente. Aan de hand hiervan stelt het college de hoogte van de individuele VROM-Starterslening vast in een toewijzingsbesluit. Hierbij worden de gemeentelijke uitvoeringsregels VROM-Starterslening gevolgd. Om te benadrukken dat er een nadrukkelijke verbinding ligt met de 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 VROM-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 leningvoorwaarden te vermelden.

Hoofdstuk 5 – Intrekken van de VROM-Starterslening

Artikel 8

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.

- 1., sub a: De VROM-Starterslening wordt ingetrokken, als niet is voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden in het toewijzingsbesluit. Één van de opschortende voorwaarden is, dat de aanvrager binnen de in het toewijzingsbesluit gestelde termijn van vier weken met een

Verordening VROM-Starterslening Den Helder

mogelijke verlenging van twee weken de offerte van de tweede bancaire lening naar SVn stuurt. Doet de aanvrager dat niet dan komt het toewijzingsbesluit te vervallen.

sub b: Het toewijzingsbesluit kan ook worden ontbonden als de aanvrager onjuiste gegevens heeft verstrekt. Dit heeft betrekking op de algemene en specifieke voorwaarden die in de verordening zijn vastgesteld.

sub c: Het artikel spreekt voor zich.

2. Het artikel spreekt voor zich.

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

Hoofdstuk 6 – Slot- en overgangsbepalingen

Artikel 9

Dit artikel bepaalt, dat het college in bijzondere gevallen kan afwijken van de bepalingen van deze verordening. Het gebruikmaken van dit artikel 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

1. De gemeente geeft in dit artikel aan, wanneer de onderliggende verordening in werking treedt.
2. Een aantal gemeenten maakt gebruik van de SVn Starterslening. Om aanspraak te kunnen maken op de bijdrage van VROM moet de gemeentelijke verordening VROM-Starterslening in overeenstemming zijn met de voorwaarden die VROM stelt.

Artikel 11

Dit artikel noemt de naam van de verordening.

o-c-o