Gemeente Kerkrade

Nota van toelichting

Nummer.: 21TI098	**Kerkrade,** 8 december 2021

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 21Rb107

Onderwerp
Nieuw budget ter beschikking stellen ten behoeve van de starterslening en het verhogen van de maximale koopsom en als gevolg hiervan het aanpassen van de *"verordening Starterslening gemeente Kerkrade"*

Beslispunten
1. In te stemmen om een nieuw budget van € 500.000,- ter beschikking te stellen voor de startersregeling in de vorm van een lening
2. In te stemmen om de Provincie door middel van bijgevoegde brief te verzoeken om € 1.500.000,- aan nieuwe trekkingsrechten toe te kennen aan de gemeente Kerkrade
3. In te stemmen met het verhogen van de maximale koop(/aanneem)som van € 190.000,- naar € 225.000, en de "verordening Starterslening gemeente Kerkrade" hierop aan te passen en tegelijkertijd te besluiten om de vigerende verordening in te trekken.

Inleiding
In 2006 heeft de provincie het impulsplan *"starters: een eigen thuis!"* in het leven geroepen. Het doel van deze startersregeling is om starters op de woningmarkt een kans te bieden op het kopen van een eerste woning. De gemeenteraad heeft in 2007 besloten om ook in Kerkrade de starterslening in te voeren en hiervoor budget ter beschikking te stellen. Sindsdien hebben het College en/of de Raad steeds opnieuw budget beschikbaar gesteld.

Starters hebben het nog steeds moeilijk op de woningmarkt, ook in Limburg. Dit komt onder andere door de forse stijging van de huizenprijzen. Door de starterslening kunnen starters gemakkelijker een woning kopen en verbetert hun positie op de woningmarkt. En als meer starters een woning kunnen kopen, bevordert dat de doorstroming op de woningmarkt.

Op 30 september 2020 heeft de Raad voor het laatst € 200.000,-. aan budget beschikbaar gesteld. Dit budget is inmiddels nagenoeg uitgeput. Middels deze nota van toelichting wordt daarom gevraagd om nieuw budget ter beschikking te stellen.

Doelstelling
Het voortzetten van de startersregeling.

Argumenten
De starterslening is een lening met een duur van 30 jaar, waarbij de eerste 3 jaar geen rente en geen aflossing wordt betaald. De starterslening wordt vervolgens via een annuïteitenregeling in 27 jaar incl. rente terugbetaald. Deze lening komt bovenop de lening die de starter leent bij de eerste leninggever (bv hypotheek bij de bank). Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verzorgt de toetsing en afhandeling van de leningen voor de deelnemende gemeenten. Kerkrade betaald SVn hiervoor een zogenaamde "beheervergoeding".

De starterslening wordt niet alleen door gemeentelijk budget betaald, maar ook door de Provincie. Per starterlening draagt de gemeente 25% bij en de Provincie 75%. Hiertoe stelt de Provincie de zogenaamde "trekkingsrechten" ter beschikking aan de gemeente.

Gemeente Kerkrade

Tot nu toe is er door de Raad en het College in totaal €1.200.000,- aan budget beschikbaar gesteld. Tot en met oktober 2018 is het budget revolverend ingezet om leningen te verstrekken (de terugbetaalde rente en aflossingen van de lopende leningen worden opnieuw ingezet). Sinds september 2018 wordt het budget niet meer revolverend ingezet en worden de bedragen van aflossing en rente ingezet om onze lening bij de bank af te lossen.

Het totale bedrag waarvoor startersleningen zijn verstrekt bedraagt nu: € 1.329.370,16 (stand per 1-10-2021). Zie ook het overzicht in de bijgevoegde factsheet. Hiervan zijn vanaf 2008 tot 1 oktober 2021 in totaal 188 leningen versterkt.

Nieuw budget starterslening
Het budget van € 200.000,- dat door de Raad op 30-09-2020 ter beschikking is gesteld, is nagenoeg uitgeput. Tot nu toe konden we met een budget van € 200.000,- ca. 2 jaar vooruit, echter nu is het budget na ruim een jaar reeds uitgeput. Dit is het gevolg van de toegenomen vraag naar startersleningen en het feit dat de maximale koopsom is verhoogd. De maximale starterslening is immers gekoppeld aan de hoogte van de maximale koopsom.

Maximale koopprijs
Op verzoek van de Raad is op 30-9-2020 de maximale koop(/aanneem)som verhoogd van € 173.000,- naar € 190.000,-. Dit omdat de huizenmarkt aantrok en het aandeel woningen dat op dat moment binnen de startersregeling viel, beperkt was.

Omdat het budget bijna uitgeput is, is dit een natuurlijk moment om de maximale koopsom opnieuw onder de loep te nemen. Voorgesteld wordt om de maximale koopsom te verhogen naar € 225.000,-; om de volgende redenen:

- De koopprijzen van woningen rijzen op dit moment de pan uit en ook in Kerkrade zijn de prijzen flink gestegen. Door de maximale koopsom te verhogen, bieden we starters nog meer kans om een huis te kopen. Als voorbeeld, in het prijssegment tot € 190.000,- zijn er op dit moment 25 woning beschikbaar (=32% van het totale aanbod (79 beschikbare woningen)) en in het prijssegment tot € 225.000,- zijn er 40 woningen beschikbaar (=51% van het totale aanbod (79 beschikbare woningen)). Door het verhogen van de maximale koopprijs ontstaat er dus een groter aanbod aan woningen waaruit de starter een keuze kan maken. Uiteraard wisselt dit aanbod dagelijks.
- De gemiddelde koopprijs van woningen door middel van een starterslening bedraagt in 2020 € 135.375,- en in 2021 (tot 1 oktober) € 151.765,-. Hieruit blijkt een duidelijke stijging in koopprijs in 2021 ten opzichte van 2020. Naar verwachting zal deze gemiddelde koopprijs verder stijgen door de huidige marktomstandigheden.
- De gemiddelde totale starterslening bedroeg in 2020 € 20.985,- en in 2021 (tot 1 oktober) € 26.813,-. Ook hierin is een duidelijke stijging te zien en naar verwachting zal de gemiddelde lening verder stijgen door de huidige marktomstandigheden.
- In de jaren 2016 tot en met 2018 werden de meesten leningen verstrekt in de gemeente Kerkrade (ongeveer 24 leningen per jaar). 2019 geeft een meer stagnerende lijn met 17 verstrekte leningen, deze lijn daalt in 2020 tot 13 verstrekte leningen. Echter het aantal verstrekte leningen is in 2021 weer toegenomen tot 17 (tot 1 oktober) en zal naar verwachting oplopen naar 25-30 leningen eind 2021. Er is dus (weer) een grotere vraag naar startersleningen.
- Voorheen hadden de omringende gemeenten geen startersregeling, waardoor Kerkrade een stevige concurrentiepositie had. Echter hebben steeds meer en sinds kort alle Limburgse gemeenten deze regeling. Daarbij hanteren de direct omliggende gemeenten zoals Landgraaf (€ 225.000,-) en Heerlen (€ 245.000,-) een hogere maximale koopprijs. Alleen Simpelveld heeft een lagere maximale koopprijs van € 185.000,-. Om haar concurrentiepositie te behouden, is het raadzaam om de maximale koopprijs te verhogen.

De maximale starterslening bedraagt 20% van de maximale koop(/aanneem)som. Door het verhogen van de maximale koopsom, stijgt dus ook automatisch de maximale lening. Op dit moment bedraagt deze

€ 38.000,-. Bij een maximale koopsom van € 225.00,- stijgt deze naar € 45.000,-. Door de grote vraag en de hogere maximale lening, wordt voorgesteld om een nieuw budget van € 500.000,- ter beschikking te stellen. Verwacht wordt dat we hiermee weer ca 2 jaar vooruit kunnen.
De Provincie zal verzocht worden om nieuwe trekkingsrechten á € 1.500.000,- (€ 500.000,- * 3) aan de gemeente Kerkrade toe te kennen, middels bijgevoegde brief.

Actualisatie verordening
In de *"Verordening Starterslening gemeente Kerkrade"* zijn de maximale koopsom en maximale lening opgenomen. Bij een wijziging van deze bedragen, is een wijziging van de Verordening dus ook aan de orde. Daarom wordt voorgesteld om in te stemmen met de gewijzigde Verordening en deze vast te stellen, waarbij de vigerende Verordening zal worden ingetrokken.

Kanttekeningen
Door het verhogen van de maximale koopsom, gaat ook de maximale lening omhoog. Dit betekent dat starters hogere leningen aangaan en daarmee hogere schulden krijgen.

Financiën
Aan u wordt voorgesteld om een lening van € 500.000,- beschikbaar te stellen voor de startersregeling. Dit budget zal niet revolverend worden ingezet. De gemeentelijke lening zal worden afgelost bij de bank middels terugbetaalde aflossing, rente en extra aflossingen. De lening van € 200.000,- uit 2018 is binnen 2 jaar tijd afgelost. De lening van € 200.000,- uit 2020 is binnen 1 jaar al nagenoeg geheel afgelost (restant €50.000,-).

De gemeente loopt geen financieel risico bij de startersregeling omdat de leningen worden afgesloten onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voorwaarden. Dit betekent dat in geval van verliesdeclaratie bij verkoop van een woning, de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning 90% en SVn de resterende 10%voor hun rekening nemen. De gemeente krijgt daarmee dus het totaal verleende bedrag terug.

Communicatie
Na uw positieve besluit zal hierover gecommuniceerd worden via de bekende communicatiekanalen.

Uitvoering
Na uw positieve besluit zal de Provincie middels bijgevoegde brief verzocht worden om nieuwe trekkingsrechten toe te kennen aan de gemeente Kerkrade.

Factsheet startersleningen
Stand van zaken per 01-10-2021

Vrijgemaakt budget door College en Raad

Raadsbesluit 28-03-2007	150.000,-
Raadsbesluit 14-12-2010	150.000,-
Raadsbesluit 25-01-2012	150.000,-
Raadsbesluit 30-01-2013	150.000,-
Collegebesluit 17-11-2015	200.000,-
Collegebesluit 04-09-2018	200.000,-
Raadsbesluit 30-8-2020	200.000,-
Totaal	**1.200.000,- euro**

Ontvangen aflossingen

Jaar	*Ontvangen extra aflossingen*	*Betaalde beheersvergoeding SVn**
2008	-	69,82-
2009	-	146,01-
2010	-	496,71-
2011	-	1.186,51-
2012	-	2.112,90-
2013	17.500,00	2.416,92-
2014	42.920,26	2.601,91-
2015	52.855,46	2.589,74-
2016	59.340,82	2.873,54-
2017	24.821,00	3.452,25-
2018	59.714,85	3.826,52-
2019	67.834,73	3.974,59-
2020	139.537,87	3.574,50-
2021 (per 1 oktober 2021)	77.894,72	*Volgt 31 dec 2021
Totaal (per 1 oktober 2021)	**464.649,26**	**29.321,92-**

*De betaalde beheersvergoeding aan SVn bedraagt 0,5% over het uitstaande bedrag aan leningen per 31 december van ieder jaar.

Totaal aantal verleende startersleningen en daarmee ingezet budget door gemeente Kerkrade

Jaar	*Aantal leningen*	*Ingezet budget in euro*
2008	3	20.806,75
2009	2	8.393,50
2010	7	70.140,00
2011	14	165.780,00
2012	15	180.186,50
2013	11	78.505,25
2014	11	58.731,50
2015	7	53.416,00
2016	23	128.877,25
2017	24	158.081,00
2018	25	136.040,41
2019	16	88.255,25
2020	13	68.200,25
2021	17	113.956,50
Totaal (per 1 oktober 2021)	**188**	**1.329.370,16**

Totaal aantal afgeloste leningen	
2013	1
2014	2
2015	6
2016	6
2017	4
2018	8
2019	11
2020	21
2021	10
Totaal	**69 (per 1 oktober 2021)**

Gemeente Kerkrade

Domein Stad

Bezoekadres:
Markt 33
Ambtenaar
M. Bastiaan-Net
Telefoonnummer
14 045
Telefax
045-5676395
Zaaknummer

Gedeputeerde Staten van Limburg
Cluster Wonen & Leefomgeving t.a.v. dhr. H Dello
Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		CONCEPT	

Onderwerp
Aanvragen nieuwe trekkingsrechten starterslening

Bijlage(n)
2

Geachte heer Dello,

Omdat het gemeentelijk budget voor de starterslening nagenoeg uitgeput is, heeft de Raad op 15 december 2021 besloten om nieuw budget á € 500.000,- vrij te maken. Zie voor meer informatie de bijgevoegde collegenota.

Omdat ook de gemeentelijke trekkingsrechten bijna uitgeput zijn, willen wij u middels deze brief verzoeken nieuwe trekkingsrechten ter hoogte van € 1.500.000,- toe te kennen aan de gemeente Kerkrade.

De gemeente Kerkrade zet de starterslening graag voort en kiest ervoor om de maximale koop-/aanneemsom te verhogen naar € 225.000,-.
De gewijzigde *Verordening Starterslening gemeente Kerkrade* is bijgevoegd.

Het college,

dr. T.P. Dassen-Housen

De secretaris,

R.M.J.S. Stijns

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C017488

Postbus *600 6460 AP Kerkrade*
Telefoon *045 – 567 67 67*
Telefax *045 – 567 63 95*
E-mail *gemeentehuis@kerkrade.nl*
IBAN *NL49 BNGH 0285 0044 84*
BIC *BNGHNL2G*

Parkstad Limburg
Gemeente Kerkrade maakt deel uit van Parkstad Limburg

De raad van de gemeente Kerkrade;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ~~23~~09-~~09~~11-202~~0~~1;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit
vast te stellen de **Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 202~~0~~1**

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.

b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade;

c) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt 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 onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.

d) *Financiële toets;* de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend.

e) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;

f) *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;

g) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647;

h) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

   a. Doelgroep: Van in Nederland verblijfsgerechtigde natuurlijke personen die op het moment van de aanvraag niet eerder een woning in eigendom hebben gehad. In geval van twee aanstaande eigenaren mag geen van beide eigenaren eerder een woning in eigendom hebben gehad.

   b. Markt-/woning en prijssegment: Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Kerkrade met een maximale koop(/-aanneem)som van € ~~190~~245.000,00, inclusief verbeterkosten (bij bestaande bouw) en meerwerk (bij nieuwbouw). Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

2. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

3. De verordening past binnen de provinciale kaders.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Kerkrade stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag niet te behandelen.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van 20% van de koop(-aanneem)som inclusief verbeterkosten (bij bestaande bouw) en meerwerk (bij nieuwbouw) tot een maximaal bedrag van € ~~3849~~.000,00.
9. Tegen de toewijzing danwel de afwijzing zoals bedoeld in lid 6 kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
   a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
   b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
   a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
   b. de Starterslening niet tot stand komt.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.

1. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
2. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
3. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening.
   Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
4. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
5. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Kerkrade en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 1 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 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van d.d. ~~1~~16 ~~oktober~~december 202~~0~~1.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 202~~0~~1 wordt de Verordening Starterslening gemeente Kerkrade d.d. 30~~1 oktober~~ september 20~~16~~20 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 202~~0~~1'.

Aldus besloten door de raad van gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering van 15~~30 september~~december 202~~0~~1.

De griffier,
D.G.M.G. Franssen

De voorzitter,
T.P. Dassen-Housen

Onderwerp: BEantwoording Toezegging over zelfbewoningsplicht GEZ 1 dec

Tijdens de commissie GEZ op 1 december 2021 is een vraag gesteld over artikel 2, lid 2 van de verordening:
"De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen."
De commissie heeft gevraagd of aan dit artikel een tekst kan worden toegevoegd van een minimale bewoningstermijn, bv 5 jaar. Dit met de gedachte om te voorkomen dat een "huisjesmelker" het pand koopt, er even zelf gaat wonen en het vervolgens verhuurt

Bovengestelde is nagevraagd bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) die de afhandeling van de startersleningen voor alle gemeenten verzorgd en dus ook alle voorwaarden van de starterslening kent.
Uit het antwoord van SVn blijkt dat die toevoeging van bv 5 jaar niet alleen niet mag, maar ook zelfs averechts zou werken.

Zie hieronder het volledige antwoord:

Het toevoegen van tekst over een minimale bewoningstermijn door de gemeente is niet toegestaan. De voorwaarden van de Starterslening verbieden dat de woning wordt verhuurd. De lening is exclusief bedoeld voor starters en verplicht tot eigen bewoning. De toevoeging van elke termijn verzwakt de tekst van de verordening. Als voorbeeld hierbij : "als ik zeg: "ik mag geen suiker"; betekent dit dat ik levenslang geen suiker mag. Als ik zeg: "ik mag geen suiker minimaal 5 jaar" kan het idee ontstaan dat dit na 5 jaar wel mag. Die suggestie willen wij niet wekken".
Door het toevoegen van een minimale bewoningstermijn wordt de suggestie gewerkt dat na de genoemde termijn wel verhuurd zou mogen worden, terwijl dit echter helemaal niet is toegestaan.

Conclusie: is dan ook dat het toevoegen van tekst over een minimale bewoningstermijn door de gemeente niet toegestaan is, maar daarbij ook niet wenselijk. De verordening kan hierop daarom niet worden aangepast.

Met vriendelijke groet,

Jeanine Brouns

Gemeente Kerkrade

Bezoekadres Stadskantoor
Markt 33, 6461 EC Kerkrade
Postbus 600, 6460 AP
Kerkrade
Telefoon 14 045
E-mail
gemeentehuis@kerkrade.nl
Website www.kerkrade.nl

Ir. J.E.M. (Jeanine) Brouns

Plv. hoofd Stedelijke Ontwikkeling
Clusterleider Beleid en
Ontwikkeling
Telefoon 045-5676550
Mobiel 06-53237194
E-mail jeanine.brouns@kerkrade.nl
op vrijdagen ben ik niet aanwezig

De raad van de gemeente Kerkrade;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. **09-11-2021**;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit
vast te stellen de **Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 2021**

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.

b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade;

c) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt 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 onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.

d) *Financiële toets;* de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend.

e) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;

f) *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;

g) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647;

h) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

   a. Doelgroep: Van in Nederland verblijfsgerechtigde natuurlijke personen die op het moment van de aanvraag niet eerder een woning in eigendom hebben gehad. In geval van twee aanstaande eigenaren mag geen van beide eigenaren eerder een woning in eigendom hebben gehad.

   b. Markt-/woning en prijssegment: Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Kerkrade met een maximale koop(/-aanneem)som van € 245.000,00, inclusief verbeterkosten (bij bestaande bouw) en meerwerk (bij nieuwbouw). Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

2. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
3. De verordening past binnen de provinciale kaders.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Kerkrade stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag niet te behandelen.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van 20% van de koop(-aanneem)som inclusief verbeterkosten (bij bestaande bouw) en meerwerk (bij nieuwbouw) tot een maximaal bedrag van € 49.000,00.
9. Tegen de toewijzing danwel de afwijzing zoals bedoeld in lid 6 kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
   a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
   b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
   a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
   b. de Starterslening niet tot stand komt.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.

1. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
2. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
3. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening.
   Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
4. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
5. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Kerkrade en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 1 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 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van d.d. 16 december 2021.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 2021 wordt de Verordening Starterslening gemeente Kerkrade d.d. 30 september 2020 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 2021'.

Aldus besloten door de raad van gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering van 15 december 2021.

De griffier,
D.G.M.G. Franssen

De voorzitter,
T.P. Dassen-Housen

De raad van de gemeente Kerkrade;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. **09-11-2021**;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit
vast te stellen de **Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 2021**

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.

b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kerkrade;

c) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt 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 onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.

d) *Financiële toets;* de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend.

e) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;

f) *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;

g) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647;

h) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

   a. Doelgroep: Van in Nederland verblijfsgerechtigde natuurlijke personen die op het moment van de aanvraag niet eerder een woning in eigendom hebben gehad. In geval van twee aanstaande eigenaren mag geen van beide eigenaren eerder een woning in eigendom hebben gehad.

   b. Markt-/woning en prijssegment: Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Kerkrade met een maximale koop(/-aanneem)som van € 245.000,00, inclusief verbeterkosten (bij bestaande bouw) en meerwerk (bij nieuwbouw). Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

2. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

3. De verordening past binnen de provinciale kaders.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Kerkrade stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag niet te behandelen.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van 20% van de koop(-aanneem)som inclusief verbeterkosten (bij bestaande bouw) en meerwerk (bij nieuwbouw) tot een maximaal bedrag van € 49.000,00.
9. Tegen de toewijzing danwel de afwijzing zoals bedoeld in lid 6 kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
   a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
   b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
   a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
   b. de Starterslening niet tot stand komt.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.

1. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
2. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
3. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening.
   Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
4. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
5. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Kerkrade en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 1 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 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van d.d. 16 december 2021.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 2021 wordt de Verordening Starterslening gemeente Kerkrade d.d. 30 september 2020 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Kerkrade 2021'.

Aldus besloten door de raad van gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering van 15 december 2021.

De griffier,
D.G.M.G. Franssen

De voorzitter,
T.P. Dassen-Housen