

DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de voorgestelde maatregelen in de nota "Verbetering slaagkansen starters op de Dongense woningmarkt";
2. De bestedingsdoeleinden van de Reserve Sociale Woningbouw zodanig te wijzigen, dat de grondprijzreductie ad € 100,- per m2 voor de bouw van sociale huurwoningen wordt afgeschaft, de rentelasten van de leningdelen, deel uitmakend van de opstappremies, ten laste van de Reserve Sociale Woningbouw worden gebracht, evenals de kosten van inschakeling van een extern bureau ten behoeve van de begeleiding van starters bij een pilot-project in het kader van het collectief particulier opdrachtgeverschap;
3. Vast te stellen de

VERORDENING VERSTREKKING OPSTAPPREMIES TER VERBETERING VAN DE SLAAGKANSSEN VAN STARTERS OP DE DONGENSE WONINGMARKT

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. Starter:

- a. Een verblijfsgerechtigd huishouden, minimaal 1 jaar ingeschreven in de gemeente Dongen, dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is door huwelijk, samenwoning, scheiding, voor 't eerst zelfstandig wonen of geïmmigreerd, of dat voor de verhuizing geen hoofdbewoner was;
- b. Een verblijfsgerechtigd huishouden, ingeschreven in de gemeente Dongen, dat voor 't eerst een woning in eigendom verwerft én een voor de doelgroep als bedoeld in artikel 13, lid 1 van het Besluit Beheer Sociale Huursector geschikte huurwoning achterlaat met een huurprijs van maximaal de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, lid 2 van de Huursubsidiewet.

2. Woning:

Zelfstandige woning, grondgebonden of deel uitmakend van een woongebouw, welke voor een prijs van maximaal € 180.000,- door een starter in eigendom wordt verworven

3. Hypotheek:

De in verband met de aankoop van de woning te verkrijgen geldlening. De hoogte van de hypotheek mag maximaal € 198.000,- bedragen, uitgaande van de in het vorig lid bedoelde maximale koopsom, vermeerderd met bijkomende kosten, welke gesteld worden op 10% van de koopsom;

4. NHG: Nationale Hypotheek Garantie

5. Inkomen:

Bruto inkomen tot een maximum van € 40.000,-

6. Opstappremie:

Eénmalige toekenning van een bijdrage van maximaal € 18.000,-, bestaande uit een subsidiebedrag van € 3.000,- en een renteloze lening van € 15.000,- aan een in artikel 1 van deze verordening bedoelde starter, welke tot doel heeft een stimulans te verschaffen om tot aankoop van een woning over te gaan én de aankoop van deze woning financieel mogelijk te maken. De hoogte van de premie is afhankelijk van het inkomen. Terugbetaling van de premie vindt plaats, als na een vijfjaarlijkse periodieke inkomenstoets blijkt, dat daartoe voldoende financiële ruimte aanwezig is of na (door)verkoop van de woning.

Artikel 2 Delegatie bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het verlenen en vaststellen van opstappremies op grond van deze verordening voor zover de daartoe gereserveerde middelen in de Reserve Sociale Woningbouw voldoende zijn.

Artikel 3 Voorwaarden en bepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen aan een starter een opstappremie verlenen in de vorm van een bijdrage-ineens voor de verwerving van een woning, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden en bepalingen:

1. De woning wordt in eigendom genomen voor eigen bewoning en gebruik;
2. Het inkomen van de starter is toereikend om met inachtnaam van de opstappremie een hypotheek ter financiering van de aankoop te verkrijgen;
3. Het bruto-inkomen van het huishouden, waarvan de starter deel uitmaakt, mag het maximum van € 40.000,- per jaar niet overschrijden;
4. Indien het een nieuwbouwwoning betreft: de te verwerven woning maakt deel uit van een specifiek voor starters aangewezen project, waarvan de verwervingskosten niet meer dan € 180.000,- bedragen en de benodigde hypotheek niet meer dan € 198.000,-;
5. Indien het een woning uit de bestaande voorraad betreft: de verwervingskosten mogen niet meer bedragen dan € 180.000,-. Het in verband met de verwerving van de woning maximaal benodigde hypotheekbedrag mag niet meer bedragen dan € 198.000,-
6. De hypotheek moet worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie;
7. Er zijn de Reserve Sociale Woningbouw nog voldoende middelen om de opstappremies te kunnen verstrekken.

Artikel 4 Maatschappelijke binding

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op opstappremie-aanvragen van:

1. verblijfsgerechtigde huishoudens, waarvan de starter deel uitmaakt, welke minimaal 1 jaar zijn ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Dongen en
2. kinderen van in Dongen woonachtige verblijfsgerechtigde personen, die zich opnieuw in Dongen willen vestigen en gedurende een periode van 5 jaar ingeschreven hebben gestaan in genoemde basisadministratie.

Artikel 5 Hoogte van de opstappremie

De hoogte van de opstappremie is afhankelijk van de hoogte van het bruto-inkomen overeenkomstig het volgende overzicht:

- a. Bij een inkomen tot € 25.000,- bedraagt de opstappremie € 18.000,-
- b. Bij een inkomen van € 25.000,- tot € 30.000,- bedraagt de opstappremie € 15.000,-
- c. Bij een inkomen van € 30.000,- tot € 35.000,- bedraagt de opstappremie € 12.000,-
- d. Bij een inkomen van € 35.000,- tot € 40.000,- bedraagt de opstappremie € 9.000,-

Artikel 6 Aanvraagformulier

1. Huishoudens als bedoeld in artikel 1, lid 1 kunnen bij de gemeente een op naam gesteld aanvraagformulier verkrijgen;
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het nemen van een besluit op de in lid 1 van dit artikel bedoelde aanvraag.

Artikel 7 Intrekking

1. Burgemeester en wethouders trekken een besluit tot toekenning van de in artikel 3 en 4 bedoelde opstappremie in als
 - a. niet voldaan is aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - b. de opstappremie is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - c. de koopovereenkomst wordt ontbonden.
2. Bij de intrekking vorderen burgemeester en wethouders 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, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de in lid 2 van dit artikel bedoelde sancties achterwege te laten.

Artikel 8 Samenstelling opstappremie

De opstappremie bestaat uit een leningsdeel en een subsidiedeel. Het subsidiedeel bedraagt steeds €3.000,- De omvang van het leningsdeel is afhankelijk van het inkomen overeenkomstig de tabel in artikel 4.

Artikel 9 Vaststelling en uitbetaling

1. In het geval van een nieuwbouwwoning stellen burgemeester en wethouders de opstappremie, bestaande uit het subsidiedeel en het leningdeel, vast nadat de koop/aanneemovereenkomst betreffende de woning definitieve rechtskracht heeft verkregen.
2. In het geval van een bestaande woning stellen burgemeester en wethouders de opstappremie vast, nadat het voorlopig koopcontract betreffende de woning definitieve rechtskracht heeft verkregen.
3. De opstappremie dient op de hoofdsom van de benodigde hypotheek ter financiering van de aankoopkosten van de woning in mindering te worden gebracht.
4. De uitbetaling vindt plaats op rekening van de notaris, voor wie de betreffende hypotheekakte passeert.

Artikel 10 Nadere voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen aan de toekenning van opstappremies nadere voorschriften verbinden.

Artikel 11 Inkomenstoets en doorverkoop van de woning

1. Burgemeester en wethouders toetsen het inkomen van het huishouden, waarvan de starter deel uitmaakt, steeds na 5 jaar. De 5-jaarlijkse periode, voorafgaand aan de inkomenstoets vangt aan op het tijdstip van verlening van de opstappremie als bedoeld in artikel 3;
2. Burgemeester en wethouders vorderen het in artikel 7 bedoelde leningsdeel terug, indien na een 5-jaarlijkse inkomenstoets blijkt, dat het inkomen op basis van de NHG-normering toereikend is om voor dit leningsdeel een aanvullende financiering in de vorm van een aanvullende hypotheek dan wel een ophoging van de bestaande hypotheek aan te gaan.
3. Burgemeester en wethouders vorderen in ieder geval het in het vorige lid bedoelde leningsdeel terug als de starter de woning vervreemdt dan wel geen eigenaar-bewoner van de woning meer is.

Artikel 12 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen bepalingen in deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken als de toepassing ervan leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op.....

Artikel 14 Naam verordening

Deze verordening kan worden aangehaald als de "Verordening verstrekking opstappremies ter verbetering van de slaagkansen van starters op de Dongense woningmarkt"

Dongen, 20 december 2007

DE RAAD VOORNOEMD,

,voorzitter

,griffier

TOELICHTING

OP DE VERORDENING VERSTREKKING OPSTAPPREMIES TER VERBETERING VAN DE SLAAGKANSEN VAN STARTERS OP DE DONGENSE WONINGMARKT

Algemeen

De verordening heeft tot doel een juridisch kader te bieden voor de verstrekking van middelen, welke starters in staat moeten stellen om zich een koopwoning te verwerven.

De nota "Verbetering slaagkansen starters op de Dongense woningmarkt" bevat een aantal maatregelen, die tot doel hebben om de positie van starters op de woningmarkt in Dongen te verbeteren. Eén van de maatregelen is de verstrekking van renteloze leningen en subsidies, kortweg "opstappremies" genaamd. De combinatie van een subsidiebijdrage én een renteloze lening kan er – mogelijk in combinatie met andere maatregelen- voor zorgen, dat het beoogde doel bereikt wordt.

Doelgroep, inkomensgrens en maximale kosten

De opstappremies zijn bestemd voor personen, die zich voor 't eerst een koopwoning willen verwerven. Zowel aspirant-kopers, die nog inwonend zijn of huurders, die voor 't eerst een woning willen kopen, kunnen in aanmerking komen. Met de laatste categorie wordt ook beoogd om de doorstroming uit huurwoningen te stimuleren. De maximale inkomensgrens is gesteld op € 40.000,- Boven deze grens moet men in staat geacht worden om "op eigen kracht" een hypotheek te verkrijgen voor de gewenste woning.

Een woning mag maximaal € 180.000,- kosten. Op de markt voor bestaande koopwoningen in Dongen worden woningen tot dat bedrag regelmatig aangeboden. Corporaties kunnen bovendien uit hun voorraad huurwoningen aanwijzen, die voor verkoop in aanmerking komen. Soms worden deze voor een prijs beneden de gestelde maximumgrens verkocht. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om via een zogenaamde MGE-constructie (Maatschappelijk Gebonden Eigendom) woningen te verkopen. Dit systeem biedt de mogelijkheid om woningen beneden de marktprijs te verkopen. Bij doorverkoop wordt vervolgens de winst (of het verlies) gedeeld. Voor de toepassing van de verordening geldt de koopsom, zoals deze door de starter moet worden betaald en waarvoor hypotheek moet worden verkregen. Het maximale hypotheekbedrag ligt hoger dan de koopsom: er is rekening gehouden met bijkomende kosten ("kosten koper") tot 10% van de koopsom. Het maximale hypotheekbedrag bedraagt dus € 198.000,-

Opstappremie voor starters

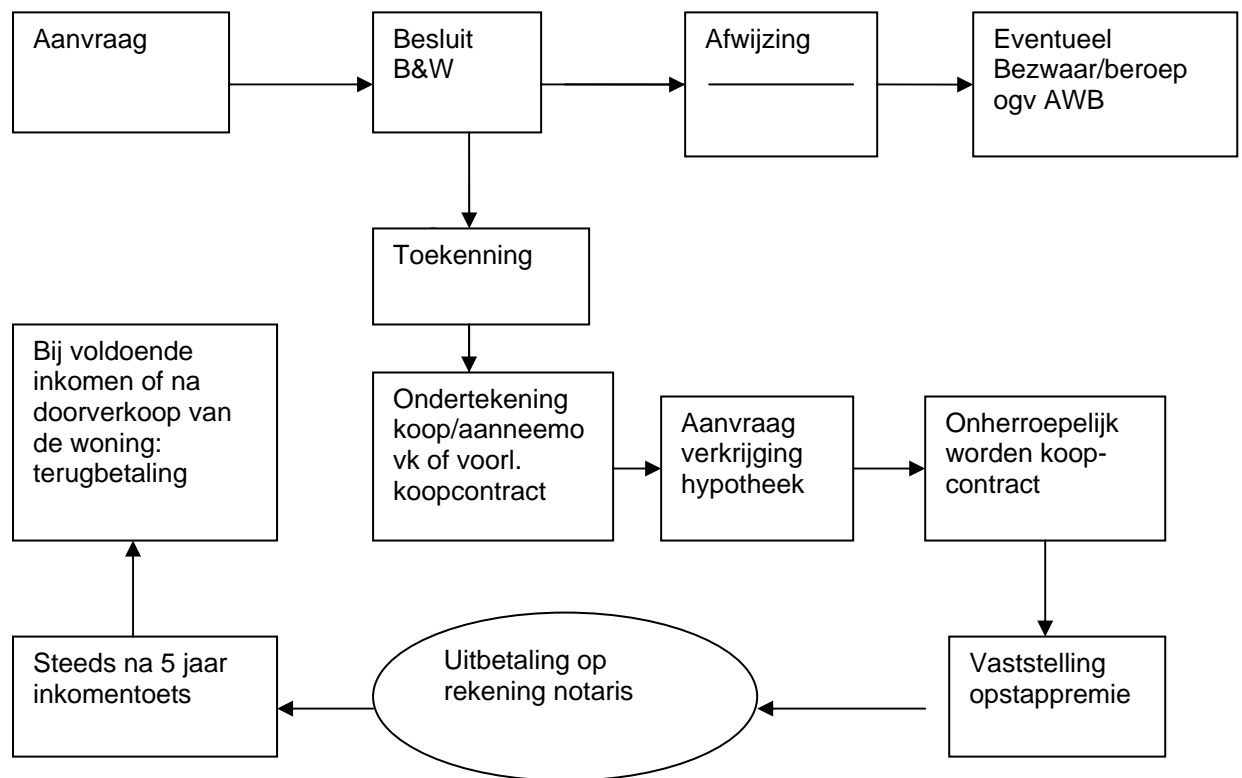
De premie is in feite een combinatie van een subsidiebijdrage en een renteloze lening. Deze lening is inkomensafhankelijk. In tegenstelling tot de subsidiebijdrage moet de renteloze lening worden terugbetaald, als na een 5-jaarlijkse inkomenstoets blijkt, dat het inkomen zodanig is gestegen, dat terugbetaling mogelijk is of na doorverkoop of verhuur van de woning. De mogelijkheid bestaat om in eerste instantie (dus bij aankoop van de woning) in de hypotheekakte een bedrag op te nemen inclusief het leningdeel. Een dergelijke constructie biedt het voordeel, dat bij terugbetaling niet opnieuw een extra hypotheek –met alle bijkomende kosten van dien- moet worden afgesloten, maar het bestaande hypotheekbedrag zonder tussenkomst van de notaris kan worden verhoogd.

Procedure

Na indiening van de aanvraag besluiten burgemeester en wethouders aan de hand van de criteria in de verordening of de aanvrager in aanmerking komt voor een opstappremie. In het geval van toekenning kunnen stappen worden ondernomen om tot aankoop van de betreffende woning over te gaan. Dit zal veelal betekenen, dat men de koop-aanneemovereenkomst (in het geval van nieuwbouw) of het voorlopig koopcontract (in het geval van aankoop van een bestaande woning) kan ondertekenen. Na het verstrijken van de bedenkttermijn en het voorbehoud van het verkrijgen van een financiering wordt het contract juridisch bindend en is er voldoende zekerheid, dat tot aankoop van de woning zal worden overgegaan. Vervolgens stellen burgemeester en wethouders de opstappremie vast, nadat de aanvrager een kopie van de desbetreffende overeenkomst bij de gemeente heeft ingediend onder mededeling van het tijdstip waarop en voor welke notaris de definitieve eigendomsoverdracht van de grond (in het geval van nieuwbouw) of de woning (in het geval van een bestaande woning) zal plaatsvinden. De opstappremie zal vervolgens op rekening van de notaris worden gestort, die het bedrag doorsluis naar de financiële instelling, die de hypotheek verstrekt.

Deze zal het in mindering brengen op het hypotheekbedrag, waardoor de omvang van de verplichting afneemt en daarmee de maandelijkse lasten, die uit de hypotheek voortvloeien. Steeds na 5 jaar vindt een inkomenstoets plaats; als daaruit blijkt, dat het inkomen zodanig is toegenomen, dat terugbetaling mogelijk is, wordt het leningbedrag teruggevorderd. De subsidie kan worden behouden. Men is in ieder geval tot terugbetaling gehouden als de woning wordt doorverkocht.

Schematisch ziet een en ander er als volgt uit:



ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 Begripsbepalingen

Onder starter wordt verstaan een verblijfsgerechtigd één-of meerpersoonshuishouden, dat voor 't eerst een woning koopt. Ook huurders, die nooit eerder een woning hebben gekocht kunnen in aanmerking komen. Bevordering van het eigen woningbezit en het stimuleren van de doorstroming zijn de belangrijkste motieven om huurders tot de doelgroep te rekenen. Een en ander is niet leeftijdsgebonden, behalve dat men uiteraard wettelijk meerderjarig dient te zijn.

De term "opstappremie" is een verzamelnaam voor de subsidiebijdrage én het leningdeel. De subsidiebijdrage is een vast bedrag van € 3.000,-, het leningdeel is inkomensafhankelijk tot een maximum van € 15.000,- (zie artikel 5).

Met het inkomen wordt het bruto-inkomen bedoeld, dat voor hypotheekverstrekkers vaak de basis vormt voor de berekening van de maximale omvang van de hypotheek.

Artikel 2 Delegatie bevoegdheid

In beginsel ligt de bevoegdheid tot het verstrekken van startersleningen bij de raad. Met behulp van dit artikel delegeert de raad deze bevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 3 Voorwaarden en bepalingen

Dit artikel bevat de criteria ofwel het toetsingskader waaraan men moet voldoen om voor een opstappremie in aanmerking te komen of welke aan het besluit tot verlening van een dergelijke premie kunnen worden verbonden.

Het bruto-inkomen mag het maximum van € 40.000,- per jaar niet overschrijden. Dit bedrag is inclusief de vakantietoelage en een eventuele dertiende maand.

Bij de uitgifte van kavels voor de bouw van koopwoningen kan in overleg met de initiatiefnemer worden bepaald, dat een aantal van deze woningen specifiek voor de huisvesting van starters zullen worden ontwikkeld. Ook kunnen onder meer initiatieven in het kader van het zogenaamd collectief particulier opdrachtgeverschap binnen het bereik van deze verordening vallen, als daarover overleg met de gemeente heeft plaatsgevonden.

De maximale kosten van een koopwoning bedragen € 180.000,-. De raad kan dit bedrag jaarlijks aanpassen aan de hand van markt- en/of kostenontwikkelingen. Deze mogelijkheid bestaat uiteraard ook voor andere bepalingen uit de verordening, welke aan verandering onderhevig kunnen zijn, zoals de maximale inkomensgrens en de verhouding opstappremie-inkomen (artikel 5).

Een belangrijke voorwaarde is, dat de hypotheek moet worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie. Zo wordt veiliggesteld, dat de verhouding tussen de uit de hypotheek voortvloeiende woonlasten en de inkomsten verantwoord is en op dat vlak geen onnodige risico's worden gelopen. Tenslotte is in dit artikel geregeld, dat de Reserve Sociale Woningbouw voldoende middelen moet bevatten om de kosten van de opstappremies te dekken. In dat opzicht fungeert lid 7 van dit artikel als een subsidie- en leningplafond. De raad stelt dit plafond jaarlijks vast in het kader van zijn bevoegdheid tot besluitvorming over de begroting en/of jaarrekening.

Artikel 4 Maatschappelijke binding

Behalve voor inwoners van Dongen is de regeling ook opengesteld voor hun kinderen, die –bijvoorbeeld vanwege een studie- tijdelijk elders gehuisvest waren. Wel geldt als voorwaarde, dat de ouders nog steeds in Dongen wonen en de aanvrager voor zijn vertrek minimaal 5 jaar hier woonachtig moet zijn geweest.

Artikel 5 Hoogte van de opstappremie

De omvang van de opstappremie is inkomensafhankelijk. De subsidiebijdrage in de opstappremie is steeds € 3.000,-; het leningdeel varieert dus naar gelang het inkomen en bedraagt minimaal € 6.000,- en maximaal € 15.000,-. Het leningsdeel binnen de opstappremie is rentevrij.

Artikel 6 Aanvraagformulier

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 7 Intrekking

Dit artikel is ontleend aan de Algemene Wet Bestuursrecht. Als blijkt, dat de opstappremie op onjuiste gronden is toegekend, kan terugvordering plaatsvinden. De in lid 2 van dit artikel vermelde bepaling is vooral bedoeld om oneigenlijk en bewust misbruik te sanctioneren. Zij kan achterwege worden gelaten, als blijkt, dat de aanvrager te goeder trouw was (lid 3).

Artikel 8 Samenstelling opstappremie

Verwezen zij naar de toelichting op artikel 5.

Artikel 9 Vaststelling en uitbetaling van de opstappremie

Zodra vaststaat, dat de koop van de woning doorgaat, kan de opstappremie worden vastgesteld. Deze zekerheid ontstaat als de overeenkomst voor de desbetreffende woning definitief is, dat wil zeggen op het moment, dat het voorbehoud ten aanzien van de financiering niet meer geldt en de bedenkttermijn is verstreken.

Artikel 10 Nadere voorwaarden

In navolging van de Algemene Wet Bestuursrecht mogen burgemeester en wethouders aan een begunstigende beschikking voorschriften verbinden ofwel aan de leningnemer verplichtingen opleggen om het doel van de toegekende opstappremie te verwezenlijken.

Artikel 11 Inkomenstoets en doorverkoop van de woning

Zoals hiervoor opgemerkt, zal iedere 5 jaar een inkomenstoets plaatsvinden. Als ten gevolge van een inkomensstijging voldoende capaciteit ontstaat, dient tot terugbetaling van de lening te worden overgegaan. Deze capaciteit zal gerelateerd worden aan de NHG-normering. Het ligt voor de hand, dat hiermee al bij aanvang van het afsluiten van de hypotheek rekening wordt gehouden en het leningsdeel virtueel in het hypotheekbedrag wordt opgenomen. Zodra tot terugbetaling moet worden overgegaan kan de ruimte worden benut zonder tussenkomst van de notaris en dus zonder bijkomende kosten.

Zodra de woning wordt verkocht dient in ieder geval tot terugbetaling van de lening te worden overgegaan, tenzij dit uiteraard eerder is gebeurd ten gevolge van de inkomenstoets. Ook in het geval de starter geen bewoner meer van de woning is, bijvoorbeeld in het geval van verhuur, dient terugbetaling plaats te vinden. Rekening houdend met de gemiddelde waarde­stijging van woningen én het feit, dat het leningsdeel niet in het hypotheekbedrag is opgenomen, mag worden verondersteld, dat de overwaarde van de woning bij verkoop zodanig is, dat terugbetaling uit de verkoopwinst kan plaatsvinden. Anderzijds wordt met lid 3 van dit artikel voorkomen, dat in een vroegtijdig stadium uit speculatieve doeleinden doorverkoop van de woning plaatsvindt.

Artikel 12 Hardheidclausule

Een gebruikelijke en op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht ook gewenste bepaling in een gemeentelijke verordening.

Artikel 13 Inwerkingtreding

De verordening treedt in werking na afkondiging.

Artikel 14 Naam verordening

Spreekt voor zich.