

Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze 2018

De raad van de gemeente Aa en Hunze;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze 2018

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. aanvrager: de starter, die voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
- b. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze;
- c. Gemeenterekening Starterslening: een fondsrekening waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, startersleningen kan toekennen en waarin de rente en aflossingen over deze leningen kunnen worden teruggestort;
- d. Starterslening: een lening die, na toekenning door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning;
- e. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f. SVn; stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Amersfoort.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Aa en Hunze heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan aanvrager, die blijkt zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening kan worden toegekend. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:
 - a. Van in Nederland woonachtige, verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag voor een starterslening minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning bewonen dan wel minimaal een jaar inwonend zijn. De aanvrager (of indien sprake is van twee aanvragers één van beiden) is jonger dan 40 jaar.
 - b. Waarbij zowel de eerste Hypotheek als de Starterslening wordt verstrekt met NHG;
 - c. Voor het verwerven van nieuwe en bestaande (huur)koopwoningen in de gemeente Aa en Hunze, en waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (waaronder grondkosten, bouwkosten, verbeteringskosten, renteverlies en alle overige kosten) van de woning niet hoger zijn dan:
 1. € 175.000,- voor een bestaande woning (huurwoningen van de corporaties dienen overeenkomstig de getaxeerde, marktconforme waarde te worden verkocht);
 2. € 184.000,- voor een nieuwbouwwoning waarvoor de aanvrager bij de 1e hypotheekverstrekker gebruik maakt van een extra financieringsruimte van maximaal € 9.000,- in verband met verbetering van de duurzaamheid van de woning (artikel 7.6.1. NHG-normen 2015-3);
 3. € 200.000,- voor een nieuwbouwwoning waarvoor de aanvrager bij de eerste hypotheekverstrekker gebruik maakt van een extra financieringsruimte van maximaal € 25.000,- in verband met de verbetering

van de duurzaamheid van de woning tot een energie neutrale woning (artikel 7.6.2. NHG-normen 2015-3).

d. De hoofdsom van de Starterslening bedraagt maximaal 20% van de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning, met een maximum van € 35.000,--.

e. De maximale bijdrage van de Starterslening bedraagt € 35.000,--.

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

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in het tweede lid, sub b. genoemde bedrag aan te passen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Aa en Hunze stelt tweejaarlijks het budget vast dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen.

2. Startersleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.

3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Artikel 4 Deelnemingsovereenkomst

Op deze verordening is van toepassing de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Aa en Hunze en SVn.

Artikel 5 Bevoegdheid college

1. Het college is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Starterslening toe te kennen.

2. Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van € 35.000,--. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximum bedrag volgens de, op het moment van offreren van de Starterslening, geldende actuele NHG normen.

3. Het college wijst, zonodig op advies van SVn, een aanvraag Starterslening af, ingeval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Startersleningen/of de belangen aantasten van de aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.

4. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moeten worden verstrekt met NHG.

5. Het college kan aan de toekenning van de Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 6 Procedure aanvraag en toekenning

1. Een aanvrager, die op grond van artikel 2 binnen het toepassingsbereik van de Starterslening valt, kan een SVn-aanvraagformulier Starterslening verkrijgen.

2. De verdere afhandeling en besluitvorming vindt plaats in overeenstemming met de hierna bedoelde Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening (met inbegrip van de nadere toelichting van de uitvoeringsaspecten Starterslening).

3. Het college deelt de beslissing middels een toewijzing- of afwijzingsbesluit schriftelijk mee aan de aanvrager.

Artikel 7 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag af indien:
 - a. Het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
 - b. Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in indien:
 - a. De Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
3. Bij de intrekking vordert het college de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rente-voordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
4. 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.

Artikel 8 Voorwaarden SVn

Op een Starterslening zijn van toepassing: "Algemene bepalingen voor geldleningen", "Productspecificaties Starterslening", "Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening", "Productspecificaties Bouwkrediet" en "Toelichting op een SVn Financieringsplan (Starterslening)", zoals die op het moment van de toekenning zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Aa en Hunze en SVn.

Artikel 9 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 2 lid 2 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 11 Inwerkingtreding nieuwe en intrekking oude verordening

1. De 'Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze' wordt ingetrokken;
2. Deze 'Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze 2018' treedt in werking op 1 januari 2018.

Artikel 12 Overgangsbepaling

Besluiten, genomen krachtens de verordening bedoeld in artikel 11, eerste lid, die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.

Artikel 13 Citeertitel:

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze 2018".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 21 december 2017

*De raad voornoemd,
De griffier,
Mr. E.P. van Corbach
De voorzitter,
P. van Dijk*