

Verordening Starterslening Mook en Middelaar 2010

De gemeenteraad stelt de volgende regeling vast.

Hoofdstuk 1 - Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.
- b. Gemeenterekening VROM Starterslening Mook en Middelaar: 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 aflossingen over deze leningen worden teruggestort.
- c. VROM Starterslening: een lening verstrekt door SVn aan een starter waarbij de hoofdsom van de lening voor 25% afkomstig is uit de Gemeenterekening VROM Starterslening Mook en Middelaar, terwijl het resterende deel van de Starterslening verstrekt wordt door SVn uit de bij haar ondergebrachte fondsen VROM (50%) en provincie Limburg (25%).
- d. Aanvrager: de starter, die voor de eerste maal een eigen woning koopt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de VROM Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
- e. NHG: Nationale Hypotheek Garantie.
- f. Koopsubsidie (Wet Bevordering Eigenwoningbezit, BEW+): een maandelijks bijdrage in de hypotheeklasten die afhankelijk is van het inkomen van de eigenaar/bewoner van de woning en de hoogte van de lening.
- g. Huishouden: de aanvrager die een eigen huishouding zal gaan voeren in de aan te kopen woning
- h. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Mook en Middelaar.
- i. Verwervingskosten: de aankoopkosten van de woning, inclusief bijkomende kosten, ter verkrijging van de woning in eigendom.
- j. Koopsom: de prijs van een bestaande woning kosten koper (k.k.) of de prijs van een nieuwbouwwoning vrij op naam (v.o.n.).
- k. CPO-project: een project dat gericht is op de realisering van (per project tenminste 2) woningen onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Hoofdstuk 2 - Algemene bepalingen

Artikel 2

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

Artikel 3

Op deze verordening is de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Mook en Middelaar 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 stelt de hoogte van de VROM Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de VROM Starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten, met een maximum van € 30.000,-.
3. De VROM Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie BEW + is toegekend.
4. De VROM Starterslening moet worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
5. De eerste hypotheek moet (ook) worden verstrekt met NHG.
6. Het college kan aan de toekenning van VROM Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5

1. Het college geeft per periode van 1-3 jaar een prognose van de te verwachten aantallen aanvragen VROM Starterslening en maakt het benodigde budget periodiek over op de Gemeenterekening VROM Starterslening Mook en Middelaar.

2. VROM Startersleningen worden enkel toegekend voor zover het periodiek vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.
4. Wanneer de afgewezen aanvragen betrekking hebben op de realisering van een CPO-project, dan doet het college een voorstel aan de gemeenteraad van Mook en Middelaar om over te gaan tot een voor toekenning van de aanvragen toereikende (extra) aanvulling van de Gemeenterekening VROM Starterslening Mook en Middelaar.
5. Door de in de gemeente Mook en Middelaar werkzame Destion wordt op basis van een inspanningsverplichting een bijdrage aan de uitvoering van het provinciale impulsplan "Starters: een eigen thuis!" geleverd door middel van de verkoop van een deel van hun woningbezit; daar waar het de verkoop van corporatiewoningen aan "zittende huurders" betreft, vindt verkoop plaats met korting op de marktwaarde van de woningen; de corporaties zetten hierbij de koopvarianten KoopGarant, Slimmer Kopen of een andere vorm van verkoop onder voorwaarden of Maatschappelijk Gebonden Eigendom in; de inspanningsverplichting van de corporaties is onderdeel van de prestatieafspraken tussen de gemeente Mook en Middelaar en de corporatie.

Hoofdstuk 3 - Toepassingsbereik

Artikel 6

1. Deze verordening is in de eerste plaats van toepassing op leningaansvragen:
 - a. van natuurlijke personen, ouder dan 18 jaar, die:
 - op het moment van het indienen van een aanvraag om toekenning van een VROM Starterslening de leeftijd van 40 jaar nog niet hebben bereikt; bij 2 aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning geldt de leeftijd van de jongste van de 2;
 - op het moment van toetsing van de aanvraag over een (gezamenlijk) jaarinkomen beschikken dat niet hoger is dan € 45.000,- all in;
 - niet eerder een eigen woning in bezit hebben gehad; bij 2 aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning geldt dit voor beide aanvragers.
 - b. voor het verwerven van nieuwe en bestaande woningen binnen de gemeente Mook en Middelaar, waarvan de koopsom niet meer bedraagt dan € 200.000,- exclusief bijkomende kosten; ingeval van een nieuwbouwwoning vrij op naam (v.o.n.) kunnen de bijkomende kosten maximaal 8% van de koopsom bedragen; wanneer het een bestaande woning betreft kunnen de bijkomende kosten (k.k.) maximaal 12% van de koopsom bedragen.
2. Deze verordening is tevens van toepassing op leningaansvragen:
 - a. van natuurlijke personen die:
 - als "zittend huurder" de door hem/haar bewoonde huurwoning koopt van de corporatie;
 - in de hoedanigheid van "zittend huurder" op het moment van het indienen van een aanvraag om toekenning van een VROM Starterslening de leeftijd van 50 jaar nog niet heeft bereikt;
 - op het moment van toetsing van de aanvraag als "zittend huurder" over een jaarinkomen beschikt dat niet hoger is dan € 45.000,- all in.
 - b. In afwijking van het gestelde in artikel 4, lid 2 geldt voor de toepassing van artikel 6, lid 2, onder a dat de VROM Starterslening maximaal € 15.000,- bedraagt, indien aankoop van de huurwoning plaatsvindt met korting op de verkoopprijs volgens marktwaarde, bijvoorbeeld onder de voorwaarden van "Koop Garant", "Slimmer Kopen" dan wel een andere verkoopvorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom.
 - c. Als aanvullende voorwaarde voor het toegekend krijgen van de VROM Starterslening als bedoeld in het voorgaande lid (artikel 6, lid 2, onder b) geldt dat het bedrag van de lening wordt aangewend voor een kwaliteitsverbetering van de aan te kopen huurwoning, op basis van een beschrijving van het verbeterplan met kostenraming waaraan door het college goedkeuring is verleend.
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een VROM Starterslening wordt verstrekt zelf gaan of blijven bewonen.

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 met SVn voortvloeien;
3. Het college deelt de beslissing middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit 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, waar nodig met toepassing van de wettelijke mogelijkheid tot beslaglegging.
3. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager naar het oordeel van het college verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Hoofdstuk 6 - Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 6 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking 1 dag na het nemen van het besluit van de gemeenteraad van Mook en Middelaar tot vaststelling.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening Starterslening Mook en Middelaar 2010".

Aldus besloten in de openbare

vergadering van 8 april 2010.

De raad voornoemd,

, voorzitter , griffier

drs. R.J. persoon , W.L Derksen