

Verordening Startersleningen Gemeente Oldebroek 2016

Verordening Startersleningen Gemeente Oldebroek 2016

De raad van de gemeente Oldebroek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 augustus 2016;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

Verordening Startersleningen Gemeente Oldebroek 2016

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

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;

college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek;

Gemeenterekening Starterslening: een fondsrekening waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toekennen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen kunnen worden teruggestort;

Aanvangdraagkrachttoets: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarin ten behoeve van de toewijzing door de gemeente de hoogte van de Starterslening wordt berekend;

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, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;

Combinatielening: een extra lening, die naast een hypothecaire lening mag worden 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 samen met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening;

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

SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;

Toewijzing: de beschikking van de gemeente waarin de gemeente op basis van de door SVn opgemaakte Aanvangsdragkrachttoets vaststelt dat een aanvrager in aanmerking komt voor het toekennen van een Starterslening;

Artikel 2 Toepassingsbereik

De gemeente Oldebroek 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.

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op Starterslening aanvragen:

van in Nederland woonachtige en verblijfsrechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn.

voor het verwerven van woningbouwkavels, nieuwbouwwoningen en bestaande koopwoningen, met uitzondering van corporatiehuurwoningen die worden verkocht, in de gemeente Oldebroek die geschikt en bestemd zijn voor permanente en niet-recreatieve bewoning door particulieren, en waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan €

225.000,- conform de normen van NHG. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.

voor het verwerven van nieuwbouwwoningen en bestaande koopwoningen, met uitzondering van huurwoningen die worden verkocht, in de gemeente Oldebroek die geschikt en bestemd zijn voor permanente en niet-recreatieve bewoning door particulieren, met een energielabel A, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom niet hoger zijn dan € 260.000,-.

in situaties dat aanvrager gebruik wil maken van het voorgaande lid sub c dient een energieprestatiecertificaat aan de gemeente overlegd te worden om aan te tonen dat de te verwerven woning voldoet aan energielabel A.

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

Artikel 3 Budget

De raad van de gemeente Oldebroek stelt maximaal € 850.000,- beschikbaar voor het verstrekken van Startersleningen.

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

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

Artikel 4 Bevoegdheid college

Het college is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Starterslening toe te wijzen;

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 € 25.000,-.

De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan € 225.000,-. In het geval het een woning betreft met energielabel A en dit wordt aangetoond door het overleggen van een energieprestatiecertificaat mogen de totale verwervingskosten niet meer bedragen dan € 260.000,-.

Het college wijst een aanvraag Starterslening af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of belangen aantasten van de aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.

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

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

Artikel 5 Procedure aanvraag en toekenning

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

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

Artikel 6 Afwijzen aanvraag

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:

Het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;

Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;

De Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;

De koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.

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.

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 7 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 aanvragen opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager bij het sluiten van de overeenkomst van de geldlening

Artikel 8 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 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop het besluit tot vaststelling van de verordening in het huis-aan-huisblad is bekendgemaakt.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Startersleningen Gemeente Oldebroek 2016'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Oldebroek
in zijn vergadering van 8 maart 2018,

de voorzitter,

de griffier,

Mr. A. Hoogendoorn,

J. Tabak.