

Verordening Stimuleringsfonds Startersregeling Purmerend 2007

De raad van de gemeente Purmerend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. nr. :

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet

besluit:

vast te stellen de: Verordening Stimuleringsfonds Startersregeling Purmerend 2007

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aankoopkosten: de koopsom van de woning tezamen met de bijkomende kosten;
- b. Aanvrager: de aanstaande eigenaar die de aanvraag voor een Starterslening doet. Bij twee eigenaren gelden beiden gezamenlijk als aanvrager;
- c. Bemiddelend Orgaan: het orgaanonderdeel van SVn welke advies aan de gemeente uitbrengt over de hoogte van de toe te kennen Starterslening;
- d. Bestaande woning: een koopwoning dan wel een in verkoop gebracht sociale huurwoning van een corporatie in de bestaande bouw;
- e. Bijkomende kosten: de maximaal toegestane kosten bovenop de koopsom van de woning, uitgedrukt in een in de NHG bepaald normpercentage over de koopsom voor een bestaande woning en een in de NHG bepaald normpercentage over de koopsom voor een nieuwbouwwoning;
- f. Burgemeester en wethouders: burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend;
- g. Gemeente: de gemeente Purmerend;
- h. Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening: de door SVn opgestelde en vervolgens door burgemeester en wethouders vastgestelde uitvoeringsregels ten behoeve van de uitvoering van de Startersregeling;
- i. Gezamenlijk belastbaar inkomen: het belastbaar inkomen, uit de door de Belastingdienst gehanteerde box 1, 2 en 3, van het huishouden dat een aanvraag doet voor een Starterslening;
- j. Huishouden: het huishouden van de aanvrager van een Starterslening, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de ontvangstdatum van de aanvraag voor de Starterslening een gezamenlijke huishouding voert in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren;
- k. Koopsom: de koopprijs van de bestaande woning of de nieuwbouwwoning exclusief de bijkomende kosten;
- l. MGE: Maatschappelijk Gebonden Eigendom;
- m. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, die een huizenkoper kan krijgen als hij een hypothecaire lening afsluit voor het kopen van een woning;
- n. Nieuwbouwwoning: een nog te bouwen koopwoning;
- o. Spijtoptant: iemand die ooit de gemeente heeft verlaten maar graag wil terugkeren;
- p. Starterslening: een lening die ten doel heeft om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een eigen woning te kopen, en die wordt verstrekt op basis van de Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en de Productspecificaties VROM Starterslening;
- q. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten.

Artikel 2

Voor de toepassing van deze verordening wordt onder een woning niet verstaan:

- a. een recreatiewoning
- b. een MGE-woning

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 3

1. De gemeenteraad van Purmerend heeft een Stimuleringsfonds Startersregeling ingericht waaruit aan de in artikel 6, onderdelen a. t/m d. getypeerde huishoudens Startersleningen kunnen worden toegekend.

2. Het Stimuleringsfonds Startersregeling is ondergebracht bij het SVn.
3. Op deze verordening is het bepaalde in de gesloten deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente en SVn van toepassing.

Artikel 4

1. Burgemeester en wethouders kunnen een Starterslening toekennen voor de aankoop van zowel een bestaande woning als een nieuwbouwwoning.
2. De hoogte van de toe te kennen Starterslening is afhankelijk van de hoogte van het gezamenlijk belastbaar inkomen en bedraagt niet meer dan 20% van de aankoopkosten van de woning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het onder het tweede lid genoemde percentage aanpassen indien interne factoren en/of externe factoren dit noodzakelijk maken.
4. Onverminderd het gestelde in het tweede lid, stellen burgemeester en wethouders de hoogte van de Starterslening vast op basis van de Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening.
5. De Starterslening dient te worden verstrekt met NHG.
6. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toekenning van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5

1. Uit het Stimuleringsfonds Startersregeling kunnen slechts Startersleningen worden toegewezen tot maximaal het door burgemeester en wethouders vast te stellen budget.
2. Alle aanvragen voor een Starterslening worden, in volgorde van ontvangst van het aanvraagformulier en advies van het Bemiddelend Orgaan bij de gemeente, door de gemeente afgehandeld totdat het totale bedrag dat met de aanvragen gemoed is de bovenste grens van het beschikbaar gestelde budget heeft bereikt.
3. Aanvragen welke in verband met het eerste en tweede lid niet kunnen worden toegekend, kunnen door burgemeester en wethouders worden afgewezen.

Hoofdstuk 3 Voorwaarden voor het verkrijgen van een Starterslening

Artikel 6

Om in aanmerking te komen voor een Starterslening dient het huishouden dat een aanvraag voor een Starterslening doet aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. Het huishouden dient te bestaan uit in Purmerend verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag van een Starterslening minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning bewonen of minimaal een jaar in Purmerend gevestigd zijn en niet zelfstandig woonruimte bewonen (inwonend zijn) en staan ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie van de gemeente.
- b. Ingeval van de aanvraag van een Starterslening voor een bestaande woning dient, indien het huishouden uit twee personen bestaat, tenminste één van de leden van het huishouden te voldoen aan de onder lid a. genoemde voorwaarde.
- c. In geval van de aanvraag van een Starterslening voor een nieuwbouwwoning dient, indien het huishouden uit twee personen bestaat, tenminste degene die een nieuwbouwoopwoning krijgt toegewezen te voldoen aan de onder lid a. genoemde voorwaarde.
- d. Indien het huishouden spijtoptanten betreft dient het huishouden in de periode van tien jaar onmiddellijk voorafgaand aan het moment van de aanvraag van een Starterslening, minimaal zes jaar aaneengesloten in Purmerend te hebben gewoond;
- e. In geval van de aankoop van een bestaande woning is het gezamenlijk belastbaar inkomen van het huishouden over het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de woning wordt gekocht niet hoger dan € 41.750,-.
- f. In geval van de aankoop van een nieuwbouwwoning is het gezamenlijk belastbaar inkomen van het huishouden over het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de nieuwbouwwoning via de gemeente wordt gepresenteerd niet hoger dan € 41.750,-;
- g. Het huishouden mag niet eerder een koopwoning hebben gehad.
- h. Het huishouden mag geen financiële steun op grond van enige andere regeling hebben verkregen of verkrijgen met uitzondering van de hoofdelijke hypothecaire financiering voor de woning.
- i. Het huishouden dient de woning ten behoeve waarvan een Starterslening wordt aangevraagd zelf te gaan bewonen.

Artikel 7

Aan de aan te kopen woning worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. De koopsom van de bestaande woning dan wel de nieuwbouwwoning ten behoeve waarvan een Starterslening wordt aangevraagd bedraagt ten hoogste € 200.000,-.

- b. De bijkomende kosten zijn niet hoger dan een door het NHG te bepalen maximale normpercentage over de koopsom voor een bestaande woning en een door de NHG te bepalen maximale normpercentage over de koopsom voor een nieuwbouwwoning;
- c. Ingeval van een nieuwbouwwoning dient het te gaan om een woning die wordt gebouwd in door de gemeente aangewezen nieuwbouwprojecten ten behoeve waarvan door de gemeente Startersleningen worden ingezet.

Artikel 8

1. De in de artikelen 6 en 7 genoemde normbedragen zijn van toepassing voor een periode van ten hoogste drie jaar welke periode ingaat op de dag dat deze verordening in werking treedt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de in de artikelen 6 en 7 genoemde normbedragen op ieder moment aanpassen indien interne factoren en/of externe factoren dit noodzakelijk maken.

Hoofdstuk 4 Aanvragen, toewijzen en verstrekken Starterslening

§ 4.1 De aanvraag van een Starterslening

Artikel 9

1. Huishoudens die op grond van de artikelen 6 en 7 in aanmerking komen voor een Starterslening kunnen bij de gemeente dan wel door de gemeente aan te wijzen partijen om een aanvraagformulier verzoeken.
2. De gemeente dan wel één van de onder het eerste lid bedoelde partijen verstrekt het aanvraagformulier als wordt voldaan aan de voorwaarden in de artikelen 6 en 7.
3. Het in het eerste lid genoemde aanvraagformulier, zijnde de aanvraag voor een Starterslening, dient tezamen met de door het SVn bij het aanvraagformulier vereiste bijlagen te worden ingediend bij het SVn.
4. De verdere afhandeling van de aanvraag vindt plaats conform de Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en deze verordening.

§ 4.2 De toewijzing van de Starterslening

Artikel 10

1. Burgemeester en wethouders beslissen mede op basis van het advies van het Bemiddelend Orgaan over de hoogte van de toe te kennen Starterslening.
2. Burgemeester en wethouders wijzen de aanvraag voor een Starterslening af indien niet wordt voldaan aan één of meerdere voorwaarden in deze verordening.

§ 4.3 De verstrekking van de Starterslening

Artikel 11

De verstrekking en de verdere afhandeling van de Starterslening geschiedt door het SVn.

§ 4.4 De aflossing van de Starterslening

Artikel 12

1. Aflossingen worden verricht volgens het in de leningsovereenkomst met het SVn bepaalde.
2. Extra aflossing op de Starterslening is altijd en zonder boete mogelijk.
3. Bij verkoop van de woning wordt de restantschuld ineens en volledig afgelost, waarbij geen boeterente is verschuldigd.

§ 4.5 De intrekking van de Starterslening

Artikel 13

1. Burgemeester en wethouders kunnen het besluit tot de toekenning van een Starterslening geheel of gedeeltelijk intrekken als:
 - a. Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen en dit niet voldoen niet verschoonbaar is.
 - b. De Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.

Artikel 14

1. Burgemeester en wethouders kunnen naast het bepaalde in artikel 13, eerste lid, sub a. en sub b., de restantschuld van een reeds verstrekte Starterslening terugvorderen als:
 - a. Het huishouden aan wie de Starterslening is verstrekt, geen eigenaar meer is van de woning ten behoeve waarvan de Starterslening is verstrekt.
 - b. Het huishouden aan wie de Starterslening is verstrekt, de woning ten behoeve waarvan de Starterslening is verstrekt niet zelf bewoont.
2. De terugvordering geschiedt door SVn in opdracht van de gemeente.

Artikel 15

1. Ten behoeve van de constatering van het bepaalde in artikel 14, eerste lid, sub a. en sub b. toetst de gemeente gedurende de looptijd van de Starterslening minstens ieder jaar of het huishouden de woning ten behoeve waarvan de Starterslening is verstrekt nog als eigenaar bewoont.
2. De in het eerste lid genoemde toets vindt voor het eerst plaats één jaar na de datum van toewijzing van de Starterslening.
3. De in het eerste lid genoemde toets is niet meer van toepassing nadat de Starterslening volledig is afgelost.

Hoofdstuk 5 Hardheidsclausule, overgangs- en slotbepalingen

Artikel 16

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.
2. Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening is belast de toezichthouder van de afdeling Wonen.

Artikel 17

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag volgend op de publicatie van deze verordening.

Artikel 18

Deze verordening kan worden aangehaald als de Verordening Stimuleringsfonds Startersregeling Purmerend 2007.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 januari 2007

De griffier, J. Dekker

De voorzitter, L. Verbeek