



Verordening Starterslening 2014, gemeente Scherpenzeel

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. *aanvrager*: de starter, die voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt in de gemeente Scherpenzeel 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. *Maatschappelijke binding*: personen die vanaf de geboorte tenminste achttien jaar onafgebroken geregistreerd ingezetene zijn geweest van de gemeente Scherpenzeel, dan wel personen die ten minste zes jaar onafgebroken geregistreerd ingezetene zijn, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken geregistreerd ingezetene zijn geweest in Scherpenzeel;
- c. *Economische binding*: de binding van een woningzoekende aan Scherpenzeel, daarin gelegen dat de aanvrager met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich te gaan vestigen in Scherpenzeel. Aanvrager dient voor de voorziening in het bestaan aangewezen te zijn op het verrichten van arbeid binnen of vanuit Scherpenzeel, waarbij sprake moet zijn van een arbeidscontract van tenminste 18 uur, met een duur van tenminste 1 jaar;
- d. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Scherpenzeel;
- e. *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;
- f. *Rijksbijdrage*: het besluit van de minister voor Wonen en Rijksdienst op 14 november 2012 om maximaal, € 50 miljoen beschikbaar te stellen voor Startersleningen.
- g. *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;
- h. *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- i. *NHG normen*: De kostengrens voor woningen zoals gepubliceerd in de Voorwaarden en Normen door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)
- j. *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Scherpenzeel 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 lening aanvragen:
 - a. van verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn én maatschappelijk gebonden zijn aan Scherpenzeel, In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde bindingseis voor één van beide aanvragers.
 - b. Van studerende/schoolgaande kinderen van in Scherpenzeel woonachtige verblijfsgerechtigde personen, die binnen een jaar na afronding van de studie of school zich opnieuw in Scherpenzeel willen vestigen en voor dat zij de studie of school aanvingen minimaal drie aaneengesloten jaren in Scherpenzeel hebben gewoond. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde bindingseis voor één van beide aanvragers.
3. De bindingseisen zoals bedoeld in lid 2 onder sub a en b komen te vervallen als (één van de) aanvrager(s) een economische binding met de gemeente Scherpenzeel heeft. Voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Scherpenzeel, waaronder begrepen (huur)woningen, die van een woningcorporatie, ontwikkelaar of belegger worden verkregen, en waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan het maximum volgens de meest actuele normen van NHG. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.
4. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
5. Deze verordening is van toepassing op aanvragen Starterslening in het geval er voor deze aanvraag een rijksbijdrage beschikbaar is.



Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Scherpenzeel stelt eenmalig het budget vast dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgestelde 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 Scherpenzeel 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 € 30.000,-. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offrenen van de Starterslening, geldende actuele NHG normen.
3. De Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie Bevordering Eigen Woningbezit BEW) en/of een ander koopinstrument, (rente)kortings- of financiële regeling is toegekend.
4. Het college wijst, zonodig op advies van SVn, 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 de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
5. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moeten worden verstrekt met NHG.
6. Het college kan aan de toekenning van 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 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 of trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, 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;
 - c. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - d. de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.
2. 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.
3. 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: door het college op grond van artikel 9 van deze verordening vast te stellen '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 toekenning zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Scherpenzeel 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, voorzover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.



Artikel 11 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking, terugwerkend met ingang van 1 oktober 2014.
2. Met de inwerkingtreding van deze Verordening Starterslening gemeente Scherpenzeel 2014 wordt de verordening de "Verordening VROM Startersregeling" van d.d. 29-03-2007 ingetrokken.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Scherpenzeel 2014'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 2 oktober 2014

B.S. van Ginkel-Schuur

griffier

B. Visser

voorzitter