

Verordening starterslening Medemblik 2015

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- b. Gemeenterekening Starterslening: de rekening die de gemeente bij SVn aanhoudt en waaruit op grond van de deelnemingsovereenkomst met SVn, startersleningen kunnen worden toegekend en waarin, voor wat betreft het gemeentelijk leningdeel, rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
- c. Starterslening: een lening verstrekt door SVn aan een starter ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning;
- d. Aanvrager: de natuurlijke persoon, die voor de eerste maal een eigen woning koopt 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;
- e. NHG: Nationale Hypotheek Garantie;
- f. Koopsubsidie (Wet Bevordering Eigenwoningbezit, BEW+): een maandelijkse bijdrage in de hypotheeklasten die afhankelijk is van het inkomen van de gebruiker en de hoogte van de lening;
- g. Huishouden: de aanvrager dan wel de aanvrager en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner die een gezamenlijke huishouding zal dan wel zullen gaan voeren in de aan te kopen woning;
- h. Recreatiewoning: een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, bestemd om – uitsluitend door personen die elders hoofdverblijf hebben – gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;
- i. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2

1. De gemeente Medemblik heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan in artikel 7, lid 1, sub a bedoelde aanvragers startersleningen kunnen worden toegekend voor de verwerving van in artikel 7, lid 1, sub b bedoelde woningen;
2. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.

Artikel 3

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

Artikel 4

1. Het college is bevoegd om 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,-;
3. De starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie (Wet Bevordering Eigenwoningbezit, BEW+) is toegekend;
4. De Starterslening moet worden verstrekt met NHG;
5. De eerste hypotheek moet worden verstrekt met NHG;
6. Het college kan aan de toekenning van startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5

1. Uit de Gemeenterekening Starterslening kunnen slechts leningen worden toegewezen voor zover op deze rekening middelen beschikbaar zijn.
2. Alle aanvragen op voet van deze verordening worden in volgorde van binnenkomst bij SVn afgehandeld.
3. Aanvragen welke in verband met het eerste en tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Artikel 6

Een starterslening wordt niet verleend:

1. voor recreatiewoningen;
2. indien en voor zover financiële steun op grond van enige andere regeling is of kan worden toegekend.

Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik

Artikel 7

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:
 - a. Van in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van een gemeente; indien er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor beschreven sociale bindingseis slechts voor één van beide aanvragers.
 - b. Voor het voor de eerste keer verwerven van een bestaande of nieuwbouwwoning in de gemeente Medemblik waarvan de koopsom, eventueel verhoogd met verbeterkosten, niet hoger is dan € 150.000,-, exclusief de bijkomende kosten volgens de actuele NHG-normen.
 - c. Indien bij aankoop van de woning korting wordt verleend onder de clausule dat de korting bij verkoop van de woning wordt verrekend geldt als koopsom de aankoopprijs minus de korting.
1. De aanvrager moet de woning waarvoor een starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Hoofdstuk 4 Aanvraag en toekenning

Artikel 8

1. Huishoudens die, op grond van artikel 7 binnen het toepassingsbereik van de 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 Starterslening vastgelegde procedures welke uit de deelnemingsovereenkomst voortvloeien;
3. Het college deelt de beslissing middels een toewijzingsbesluit mee aan de aanvrager.

Hoofdstuk 5 Intrekken van de Starterslening

Artikel 9

1. Het college trekt een besluit waarin wordt voorzien in de toekenning van een starterslening in als:
 - a. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - b. de starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - c. de koopovereenkomst wordt ontbonden;
1. 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;
2. 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.

Hoofdstuk 6 -Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd van deze verordening af te wijken in gevallen waarin de toepassing van de verordening, gelet op het belang van de aanvrager, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag van de openbare bekendmaking. Op de datum van inwerkingtreding vervalt de "Verordening VROM starterslening Medemblik 2012"; vastgesteld op 8 maart 2012.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening Starterslening Medemblik 2015". Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 29 januari 2015.

De griffier, De voorzitter,

Toelichting Verordening Starterslening Medemblik 2015.

Algemeen

Onder een starter op de koopwoningmarkt wordt verstaan iemand die:

1. voor het eerst zelfstandig gaat wonen in een koopwoning, of
2. al zelfstandig in een huurwoning woont en doorstroomt naar een eerste koophuis, of
3. zijn huurhuis koopt.

Dit is niet leeftijdsgebonden.

Artikel 3

Om aanspraak te kunnen maken op de starterslening heeft de gemeente een deelnemingsovereenkomst met SVn gesloten. Met het sluiten van de deelnemingsovereenkomst zijn tevens de productspecificaties en Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening van toepassing. Deze maken deel uit van de SVn Informatiemap.

Artikel 4

In beginsel ligt de bevoegdheid startersleningen te verstrekken bij de Raad. Middels dit artikel delegeert de Gemeenteraad de bevoegdheden aan het college van B en W.

1. Het college heeft op basis van dit artikel als dagelijks bestuur de bevoegdheid over de individuele aanvragen te beslissen. Het college toetst aan de hand van artikel 7 van deze verordening of aanvrager in aanmerking komt voor een starterslening.
2. SVn toetst op basis van de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening de aanvragen op financiële aspecten en de overige voorwaarden en brengt aan de gemeente advies uit over de hoogte van de starterslening.
Het ministerie heeft bepaald dat een starterslening maximaal 20% van de verwervingskosten mag bedragen. De gemeente is vrij om daarbij de hoofdsom van de starterslening te maximaliseren.
3. Het ministerie heeft bepaald dat de starterslening niet mag worden verstrekt indien ook de Koopsubsidie BEW + is toegekend. Dit wordt stapeling genoemd. Andere financiële regelingen, zoals bedoeld in artikel 7, lid 1, sub c, zijn wel toegestaan.
4. Het ministerie heeft bepaald dat op de starterslening Nationale Hypotheek Garantie van toepassing moet zijn.
5. Ook de eerste hypotheek dient met NHG te worden verstrekt, om in aanmerking te komen voor een starterslening. Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staat dan borg voor de betaling van rente en aflossing van zowel de 1e hypotheek van de bancaire instelling als de starterslening via SVn.
6. Op grond van de discretionaire beschikkingsbevoegdheid mag het college in navolging van artikel 4:38 tot en met 4:40 Awb aan een begunstigende beschikking voorschriften verbinden of wel aan de leningnemer verplichtingen opleggen om het doel van de toegekende starterslening te verwezenlijken.

Artikel 5

1. Hier is bepaald dat slechts leningen kunnen worden verstrekt voor zover middelen beschikbaar zijn. De raad kan besluiten extra gelden beschikbaar te stellen.
2. Het vaststellen van een budget maakt het noodzakelijk dat de aanvragen voor de starterslening in volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde aanvraagformulier bij SVn worden afgehandeld. Hierbij geldt het principe 'op is op'.

Artikel 6

1. Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan. Daarom wordt voor de aankoop van recreatiewoningen geen starterslening verstrekt.
2. Hier is geregeld dat eerst andere mogelijkheden moeten worden benut als "voorliggende voorziening" van de starterslening. Indien bijv. € 25.000,- nodig is, en er kan uit andere bronnen € 10.000,- worden verkregen, dan kan het ontbrekende gedeelte ad € 15.000,- worden aangevuld met de starterslening. Indien geen voorliggende voorziening aanwezig is kan de starterslening in dit voorbeeld worden vastgesteld op € 25.000,-.

Koopsubsidie geldt ook als voorliggende voorziening, maar alleen als geen gebruik wordt gemaakt van de starterslening, zie artikel 4, lid 3.

Artikel 10

Dit artikel bepaalt dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van de bepalingen van deze verordening. Dit afwijken kan alleen maar ten gunste en nooit ten nadele van de betrokken aanvrager. Het gebruik maken van de hardheidsclausule moet beschouwd worden als een uitzondering en niet als een regel. Het college moet in verband met precedentwerking dan ook duidelijk aangeven waarom in een bepaalde situatie van de verordening wordt afgeweken.