

Gemeentelijke Beleidsregel Starterslening 2015 Gemeente Urk

Inleiding

Eigenaren van bestaande woningen kunnen een verzoek indienen bij de gemeente Urk teneinde hun woning aan te merken als 'starterswoning' waardoor toekomstige eigenaren (mits zij aan de gestelde voorwaarden vanuit de verordening en SVn voldoen) gebruik kunnen maken van de starterslening. Het doel van het toepasselijk verklaren van de starterslening op bepaalde bestaande woningen, is dat meer woningen (en dus kopers) in aanmerking komen voor een starterslening waardoor meer starters op de woningmarkt financieel kunnen worden geholpen.

De kosten die het verstrekken van een starterslening met zich meebrengt, dienen echter wel door de verkopers van de betreffende bestaande woning te worden gedragen. Zolang het rijk echter een bijdrage doet aan de gemeenten ten behoeve van de kosten van de starterslening zal deze bijdrage in mindering worden gebracht.

Daarnaast wil de gemeente Urk stimuleren dat er energieneutrale woningen worden gebouwd. Gelet op het feit dat de realisatie van een energieneutrale woning hogere (bouw)kosten met zich meebrengt, ligt de maximale koopsom van een energieneutrale starterswoning die in aanmerking komt voor een starterslening hoger dan de koopsom van een reguliere starterswoning.

Artikel 1

Bestaande woning

1. De 'bestaande woning' wordt in de Verordening Starterslening gemeente Urk 2015 gedefinieerd als: *reeds gebouwde woning waarvan de aanvrager van de Starterslening niet de eerste bewoner is.*
2. Om een bestaande woning in aanmerking te laten komen voor een starterslening moet deze door de gemeente vooraf worden aangemerkt als 'starterswoning'. De verkopende partij dient hiertoe een aanvraag te doen bij de gemeente. De woning dient te voldoen aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de verordening en bijlagen.
3. De koopsom van de woning bedraagt maximaal € 205.000,- exclusief bijkomende kosten.
4. De maximale leensom van de starterslening bedraagt € 37.000,-
5. De kosten van de starterslening zijn afhankelijk van de leensom, bedragen maximaal € 5.000,- en dienen door de verkoper te worden gedragen.
6. De eigen bijdrage van de verkoper is als volgt verdeeld:

Leen bedrag

€ 15.000,-
€ 20.000,-
€ 25.000,-
€ 30.000,-
€ 37.000,-

Eigen bijdrage verkoper

€ 2.000,-
€ 2.675,-
€ 3.345,-
€ 4.000,-
€ 5.000,-

Artikel 2

Procedure bestaande woning

1. De eigenaar van een bestaande woning kan, indien hij meent te voldoen aan de in de verordening en deze beleidsregel gestelde vereisten, een aanvraag doen bij de gemeente teneinde zijn/haar woning in aanmerking te laten komen voor de starterslening.
2. De aanvraag moet worden gedaan via het door de gemeente ter beschikking gestelde aanvraagformulier en kan zowel per post als via de website worden ingediend.
3. De gemeente zal vervolgens, aan de hand van de aangeleverde gegevens (waaronder een door beide partijen getekende koopovereenkomst) beoordelen of de woning in aanmerking komt voor het verlenen van de starterslening.
4. De gemeente zal aanvrager (verkoper) schriftelijk berichten of de woning al dan niet kan worden aangemerkt als starterswoning.
5. In de koopovereenkomst moet een bepaling zijn opgenomen dat de kosten van de starterslening door verkoper (of koper) worden gedragen.
6. Bij indiening van het ingevulde en ondertekende aanvraagformulier dient tevens een verklaring te worden ondertekend dat verkoper er mee akkoord gaat dat op het moment van leveren van de woning, door de notaris een bedrag ter hoogte van € 5.000,- aan de gemeente wordt voldaan ter dekking van de kosten van de starterslening.

7. Op het moment van passeren dient de notaris het onder lid 6 genoemde bedrag aan de gemeente te kunnen voldoen en dient hij in het bezit te zijn van een schriftelijke verklaring van de gemeente dat de woning in aanmerking komt voor de starterslening.

Artikel 3

Zolang het rijk een bijdrage doet in de kosten van de starterslening, zal dit bedrag in mindering worden gebracht op het in artikel 1 lid 5 en artikel 3 lid 5 genoemde bedrag.

Artikel 4

Energieneutrale woning

1. De 'energieneutrale woning' wordt in de Verordening Starterslening gemeente Urk 2015 gedefinieerd als: *'een maximaal één jaar vóór het moment van aanvraag Starterslening gerealiseerde dan wel nog te realiseren nieuwbouwwoning, waarbij door de ontwikkelaar c.q. bouwer is voldaan aan de eisen van het bouwbesluit, in het aldus gedefinieerde nieuwbouwgebied waarvan de aanvrager van de Starterslening de eerste bewoner is en waarbij de bouwer/ontwikkelaar op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning middels een deugdelijke PHPP-berekening aantoont dat de woning energieneutraal is.'*
2. Om een nieuwbouw starterswoning in aanmerking te laten komen als energieneutrale woning waar de maximale koopsom meer mag bedragen dan de koopsom van de reguliere starterswoning, moet deze door de gemeente vooraf worden aangemerkt als "energieneutrale woning". De bouwer c.q. ontwikkelaar dient hiertoe een aanvraag te doen bij de gemeente. De woning dient te voldoen aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de verordening en bijlagen.
3. De koopsom van de woning bedraagt maximaal € 185.000,- exclusief bijkomende kosten.
4. De maximale leensom van de starterslening bedraagt € 37.000,-

Artikel 5

Procedure energieneutrale woning

1. De bouwer/ontwikkelaar van een energieneutrale starterswoning kan, indien hij meent te voldoen aan de in de verordening en deze beleidsregel gestelde vereisten, een aanvraag doen bij de gemeente teneinde de woning aan te laten merken als energieneutrale starterswoning.
2. De aanvraag moet gelijktijdig met de omgevingsvergunning aanvraag (voor wat betreft het bouwen) moeten worden gedaan. De aanvrager dient tegelijk met de omgevingsvergunningsaanvraag een PHPP-berekening in te dienen waaruit blijkt dat de woning energieneutraal is.
3. De gemeente zal vervolgens, aan de hand van de aangeleverde gegevens (waaronder een kopie van de koopovereenkomst en een extern adviesrapport) beoordelen of de woning aan te merken valt als energieneutrale woning. De gemeente zal hiervoor indien nodig de benodigde externe expertise inhuren.
4. De gemeente zal aanvrager (verkoper) schriftelijk berichten of de woning al dan niet kan worden aangemerkt als energieneutrale starterswoning.
5. In de koopovereenkomst moet een bepaling zijn opgenomen dat er sprake is van een energieneutrale starterswoning.

Artikel 6

De bepalingen en definities uit de Verordening Starterslening gemeente Urk 2015 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt daags na bekendmaking in werking.

Artikel 8

Citeertitel

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als: Gemeentelijke Beleidsregel Starterslening 2015. Aldus besloten in de vergadering van het college der gemeente Urk, gehouden op 24 maart 2015 de secretaris de voorzitter
M. Bogerd P.C. van Maaren