

Verordening Starterslening Ridderkerk 2017

De raad van de gemeente Ridderkerk,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2016, nummer 1081194.

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet,

BESLUIT:

de Verordening Starterslening Ridderkerk 2017 vast te stellen;

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

a) 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 beiden 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) bestaande woning:

een woning die bewoond is geweest volgens de BRP;

c) BRP:

Basisregistratie Personen;

d) College:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ridderkerk;

e) Fonds Starterslening Ridderkerk 2017:

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) Aanvangsdraagkrachttoets:

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;

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, tezamen met een aan de starterslening gekoppelde Combinatielening. De starterslening overbrugt het verschil tussen de totale verwervingskosten van de woning en het maximale bedrag dat een aanvrager op basis van zijn/haar inkomen bij een gewone bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG);

h) 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;

i) NHG:

Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen verstrekte borgtocht;

j) Sociale huurprijsgrens:

de grens zoals bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag;

k) Sociale huurwoning:

woning met een huurprijs onder de sociale huurprijsgrens;

l) SVn:

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;

m) Verwervingskosten:

dit is de koopsom van de woning, inclusief meerwerk en verbeterkosten en de bijkomende kosten (zoals overdrachtsbelasting) zoals omschreven in de normen van de Nationale Hypotheek Garantie;

n) Toewijzing:

de beschikking van de gemeente, waarin de gemeente op basis van de door SVn opgemaakte aanvangs-draagkrachttoets vaststelt dat een aanvrager in aanmerking komt voor het toekennen van een starterslening.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Ridderkerk heeft een Fonds Starterslening Ridderkerk 2017 ingericht waaruit aan aanvrager, die blijkens zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een starterslening kan worden toegekend. Het fonds is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:
 - a. Van meerderjarige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar in Ridderkerk (in)wonen en voor het eerst een woning kopen. In het geval er sprake is van twee aanvragers geldt hiervoor genoemde bindingseis voor één van beide aanvragers;
 - b. Waarvan de aanvrager maximaal 35 jaar is op het moment dat deze de Starterlening aanvraagt bij SVn. In geval van twee aanvragers geldt de leeftijdseis voor beide aanvragers;
 - c. Voor het verwerven van bestaande appartementen waarvan de verwervingskosten niet hoger zijn dan EUR 150.000,-. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de starterslening;
 - d. Voor het verwerven van bestaande eengezinswoningen- of appartementen waarvan de verwervingskosten niet hoger zijn dan EUR 200.000,-. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de starterslening. Voorwaarde hierbij is dat de aanvrager een sociale huurwoning in Ridderkerk achterlaat. Dit moet blijken uit zowel de BRP als uit een door aanvrager te overleggen schriftelijk huurcontract. In geval van twee aanvragers geldt dat één van beide aanvragers een sociale huurwoning in Ridderkerk achterlaat.
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
4. Deze verordening is niet van toepassing op leningaanvragen:
 - a. Voor woningen, die van een woningcorporatie, ontwikkelaar of belegger worden verkregen;
 - b. Voor niet voor permanente bewoning bestemde woningen, zoals recreatiewoningen;
 - c. Voor tweede woningen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Ridderkerk stelt het budget vast dat beschikbaar is voor stimuleringsregelingen. Het college van de gemeente Ridderkerk stelt vast welk deel van dit budget beschikbaar is voor het toekennen van startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Artikel 4 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 EUR 20.000,-. 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. Het college wijst, zo nodig 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.
4. Zowel de eerste hypotheek als de starterslening moeten worden verstrekt met NHG.
5. Het college kan aan de toekenning van startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toekenning

1. Een aanvrager die op grond van artikel 2 binnen het toepassingsbereik van deze verordening 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 6 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 7 Voorwaarden SVn

Op een starterslening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties Starterslening', 'Procedures en Uitvoeringsregels Starterslening' en 'Toelichting op een Starterslening', zoals die op het moment van aanvragen zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager bij het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

Artikel 8 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 9 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 10 Inwerkingtreding en overgangsregeling

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2017.
2. Met de inwerkingtreding van deze Verordening wordt de geldende verordening 'Stimuleringsfonds startersregeling Ridderkerk 2006' ingetrokken, met dien verstande dat laatstgenoemde verordening van toepassing blijft op de daarop gebaseerde verstrekte startersleningen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ridderkerk van 24 november 2016.

*De griffier,
mr. J.G. van Straalen*

*De voorzitter,
mw. A. Attema*