

## [RECTIFICATIE Verordening Starterslening 2018 gemeente Wijk bij Duurstede]

[Deze publicatie van de Verordening Starterslening 2018 vervangt de publicatie van Gemeentebblad nummer 42520 d.d. 28-02-2018.

### Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. *Aanvrager*: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner 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 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. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijk bij Duurstede;
- c. *Gemeenterekening Starterslening*: een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit de gemeente, Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;  
  
*d) Aanvangsdragkrachttoets*: 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.
- e. *Starterslening*: een lening die, na toewijzing 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;
- f. *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.
- g. *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- h. *Starter*: in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde persoon, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een wooneenheid in de gemeente Wijk bij Duurstede bewoont dan wel inwonend is, in de gemeente Wijk bij Duurstede is geboren of in de gemeente de laatste 10 jaar minimaal 6 jaar in de gemeente woonachtig is geweest, en maximaal 35 jaar is op het moment van het indienen van de aanvraag. In geval van een aanvraag door twee personen voor één woning geldt dit criterium voor beide aanvragers;
- i. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- j. *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente waarin de Gemeente op basis van de door SVn opgestelde Aanvangsdragkrachttoets vaststelt dat een Aanvrager in aanmerking komt voor een Starterslening;

### Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Wijk bij Duurstede heeft een gemeenterekening *Starterslening* ingericht ten laste waarvan aan Aanvrager, die blijkt zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening wordt verstrekt.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
  - a. de doelgroep,
  - b. Voor het verwerven van bestaande en nieuwe koopwoningen in de Gemeente waarvan de koopprijs niet hoger is dan de maximale aankoopprijs van NHG. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening, mits de maximale aankoopprijs van de NHG niet wordt overschreden.
3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

### Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Wijk bij Duurstede stelt €500.000,- beschikbaar voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, 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 wijzen.
2. Het College stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20 % bedraagt van de koopprijs of koop-/aanneemsom, inclusief verbeterkosten/meerwerk, met een maximum van € 35.000.
3. Het College wijst 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 moet worden verstrekt met NHG.
5. Het College kan aan de toewijzing van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

#### **Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing**

1. De afhandeling en besluitvorming vinden plaats in overeenstemming met de hierna bedoelde procedures en uitvoeringsregels Starterslening.
2. Het College deelt de beslissing middels een toe- of afwijzingsbesluit mee aan de Aanvrager.

#### **Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit**

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
  - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
  - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
  - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
  - b. de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.
3. Bij de intrekking vordert het college de openstaande schuld (incl. Combinatielening) en de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug.
4. 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: productspecificaties Starterslening, procedures en uitvoeringsregels Starterslening, voorwaarden en de algemene bepalingen zoals die door SVn ter hand worden gesteld voor het sluiten van de Starterslening.

#### **Artikel 8 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 9 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 maart 2018.

#### **Artikel 10 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening 2018 gemeente Wijk bij Duurstede'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 februari 2018.

#### **Toelichting**

##### **Artikel 2 Toepassingsbereik**

In artikel 2 wordt het toepassingsbereik van de verordening Starterslening bepaald. Het toepassingsbereik van de verordening heeft betrekking op enerzijds de doelgroep van de regeling en anderzijds het markt-, woning en prijssegment waarop de regeling van toepassing is.

In lid 2 sub a bepaalt de gemeente de doelgroep die in aanmerking komt voor een Starterslening. In alle gevallen gaat het om natuurlijke personen, die niet in bezit zijn van een koophuis en dit niet eerder zijn geweest. Aanvullende criteria kunnen betrekking hebben op de leeftijd en het zelfstandig wonen en/of inwonend zijn. Met inwonend worden aanvragers bedoeld die op het moment van de aanvraag in de BRP van de desbetreffende gemeente staan ingeschreven, maar niet zelfstandig wonen dan wel hoofdhuurder zijn van een woning. Dit heeft bijvoorbeeld betrekking op bij ouders inwonende kinderen. Ook is het mogelijk de verordening van toepassing te verklaren op afgestudeerde studenten die willen terugkeren naar hun oorspronkelijke woonplaats.

## **2 a Doelgroep**

Van in de gemeente Wijk bij Duurstede woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal een jaar inwonend zijn en maximaal 35 jaar zijn op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt hiervoor genoemde leeftijdseis voor beide aanvragers.

## **2 b Markt-/woning en prijssegment**

In lid 2 sub b bepaalt de gemeente het marktsegment waarvoor een starter, omschreven in sub a, een Starterslening kan aanvragen. Hieronder vindt u een aantal tekstvoorstellen en de bijbehorende toelichting.

Van belang is dat de aankoop de actuele normen van de NHG niet mag overstijgen.

De Starterslening kan niet worden verstrekt indien een ander koopinstrument, (rente)kortings- of financiële regeling is toegewezen.

### **Artikel 4 lid 2**

Indien er sprake is van een zowel bestaande bouw als nieuwbouw, beide vermelden.

3.

Bestaande bouw:

- koopprijs inclusief verbeterkosten. Indien de getaxeerde marktwaarde voor eventuele verbouwingen lager is dan de koopprijs, geldt de marktwaarde als uitgangspunt voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.

2.

Nieuwbouw:

- koop-/aanneemsom inclusief meerwerk.

Gekozen is om "inclusief" te nemen om zo misbruik door verbeterkosten of meerwerk te beperken.]