

Verordening starterslening Gemeente Moerdijk

De raad van de gemeente Moerdijk, in zijn vergadering van 21 november 2019:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 oktober 2019.

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet,

BESLUIT

vast te stellen de :

VERORDENING STARTERSLENING GEMEENTE MOERDIJK

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

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 niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen;

b) Verkrijgen:

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;

c) College:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk;

d) SVn:

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

e) Gemeenterekening Starterslening:

een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;

f) 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;

g) 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.

h) NHG:

Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;

i) 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, niet zijnde kinderen of pleegkinderen; er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren;

j) Sociale huurwoning:

Is een nieuwe of bestaande huurwoning, verhuurd door een woningcorporatie met een maximale huurprijs die onder de grens van de maximale huurprijs huurtoeslag oftewel de liberalisatiegrens ligt. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks door de Minister voor Wonen en Rijksdienst van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld en bekendgemaakt.

k) 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.

l) Toewijzing:

de beschikking van de gemeente waarin de gemeente op basis van de door SVn opgemaakte aanvangsdragkrachtoets vaststelt dat een aanvrager in aanmerking komt voor het toekennen van een Starterslening;

m) Bijkomende kosten:

zijn de kosten die bij aankoop van een bestaande of nieuwe woning bovenop de koopsom of de koop/aanneemsom komen zoals bijvoorbeeld overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens de bouw, notariskosten, makelaarskosten en borgtochtprovisie volgens de voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2

De gemeente Moerdijk heeft een gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan de in artikel 6, lid 1, sub a, b en c bedoelde aanvragers Startersleningen kunnen worden toegekend voor de verwerving van in artikel 6 lid 1, sub d bedoelde woningen.

Artikel 3

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 4

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 verwervingskosten met een minimum van € 10.000 en een maximum van € 40.000.
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

1. Uit de gemeenterekening Starterslening kunnen slechts leningen worden verstrekt tot maximaal het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde budget voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Alle aanvragen op voet van deze verordening worden in volgorde van binnenkomst afgehandeld.
3. Aanvragen die in verband met het eerste en tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik

Artikel 6

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen voor koopwoningen in de gemeente Moerdijk:
 - a) Van de in Nederland woonachtige meerderjarige verblijfsgerechtigde personen, die niet beschikken over zelfstandige woonruimte of daar eerder over hebben beschikt en die niet ouder zijn dan 35 jaar. De Basisregistratie Personen is hierbij bepalend. Of
 - b) Van de in Nederland woonachtige meerderjarige verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag minimaal één jaar zelfstandig een sociale huurwoning bewonen, blijkend uit een door aanvrager te overleggen schriftelijk huurcontract en op het moment van de aanvraag niet ouder zijn dan 45 jaar. Voor de duur van de bewoning is de Basisregistratie Personen bepalend. De sociale huurwoning moet vrijkomen voor verhuur als gevolg van de verhuizing naar de te verwerven woning. Voor de duur van de bewoning is de Basisregistratie Personen bepalend.
2. Aanvullend op lid 1 geldt dat voor het verwerven van een nieuwe of bestaande koopwoning of een sociale huurwoning, de kosten voor het verkrijgen in eigendom niet hoger zijn dan € 225.000,-- (aankoopkosten en bijkomende kosten);
3. Het college is bevoegd om jaarlijks per 1 januari het maximale verwervingsbedrag opnieuw vast te stellen;

4. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
5. Bij twee aanvragers voor dezelfde woning hoeft slechts één aanvrager aan de eisen in dit artikel te voldoen.

Hoofdstuk 4 Aanvraag en toekenning

Artikel 7

1. Bij de gemeente is een, op naam gesteld, aanvraagformulier beschikbaar.
2. De afhandeling en besluitvorming vinden 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 toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.

Hoofdstuk 5 afwijzen en/ of intrekken van de Starterslening

Artikel 8

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.

Hoofdstuk 6 Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen

Artikel 9

Het college kan artikel 6 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

De verordening "Starterslening gemeente Moerdijk" vastgesteld op 13 oktober 2016 wordt ingetrokken.

Artikel 11

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. De verordening wordt met inachtneming van de bepalingen in de Gemeentewet bekendgemaakt.

Artikel 12

Deze verordening wordt aangehaald als "Starterslening gemeente Moerdijk"

*Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 21 november 2019,
De griffier,
H.D. Tiekstra,
De voorzitter,
J.P.M. Klijs.*