VERORDENING Starterslening gemeente Moerdijk

De raad van de gemeente Moerdijk, in zijn vergadering van 4 februari 2021:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2020.

gelet op de artikelen 108 lid 1, 147 lid 1 en 149 van de Gemeentewet,

BESLUIT

vast te stellen de :

VERORDENING STARTERSLENING GEMEENTE MOERDIJK

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1 Begrippen

In deze verordening wordt verstaan 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 Startersregeling 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 meer verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap;

c) College:
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk;

d) SVn:
Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, 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 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 de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;

i) NHG-kostengrens:
De kostengrens waarvoor tot maximaal een lening met NHG kan worden afgesloten;

j) Sociale huurwoning:
een huurwoning verhuurd door een woningcorporatie met een maximale huurprijs die onder de grens van de maximale huurgrens huurtoeslag oftewel de liberalisatiegrens ligt. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld en bekendgemaakt;

k) Financiële toets:
de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend;

l) Toewijzing:
het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

m) Koopsom:
de prijs die de koper aan de verkoper van een bestaande woning betaalt om eigenaar te worden van de woning;

n) Koop-/Aanneemsom:
de prijs die een koper voor een nieuwbouwwoning betaalt, te weten een koopsom voor de grond en een aanneemsom voor het bouwen van de woning;

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2 Reikwijdte

De gemeente Moerdijk heeft een gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan de in artikel 3, lid 1, sub a en b bedoelde aanvragers Startersleningen kunnen worden toegekend voor de verwerving van in artikel 3 lid 1, sub c bedoelde woningen.

Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:
   a) Van in Nederland woonachtige meerderjarige verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag nooit eerder een woning in eigendom hebben gehad en die niet ouder zijn dan 35 jaar. De Basisregistratie Personen is hierbij bepalend; of
   b) Van in de gemeente Moerdijk 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 die op het moment van de aanvraag nooit eerder een woning in eigendom hebben gehad en niet ouder zijn dan 45 jaar. De sociale huurwoning moet vrijkomen voor verhuur als gevolg van de verhuizing naar de te verwerven woning; en
   c) Voor het verwerven van een nieuwe of bestaande koopwoning waarvoor de koop(-/aanneem)som niet hoger mag zijn dan de NHG kostengrens.
2. De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koopsom / koop-/aanneemsom met een maximum van € 40.000,-.
3. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moet worden verstrekt met NHG.
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. Uitgezonderd hierop is de vereiste dat geen van beide aanvragers ooit eerder over een eigen woning mag hebben beschikt.
6. In afwijking van lid 1 sub c is het college bevoegd om de maximale prijsgrens voor het verwerven van een koopwoning jaarlijks per 1 januari opnieuw vast te stellen.

Hoofdstuk 4 Aanvraag, toetsing, toekenning, afwijzing, intrekking

Artikel 4 Aanvraag

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. Alle aanvragen op voet van deze verordening worden in volgorde van binnenkomst afgehandeld.

Artikel 5 Toetsing

Het college toetst de aanvraag aan artikel 3.

Artikel 6 Toewijzing

1. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een toewijzing krijgt.
2. Het college deelt de beslissing middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
3. Het college kan aan de toewijzing van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 7 Afwijzing en intrekking

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) de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
   b) de Starterslening niet tot stand komt.
3. 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.
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.

Hoofdstuk 5 Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 3 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover de toepassing ervan gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Overgangsbepaling

Aanvragen die de gemeente ontvangt vóór de datum van inwerkingtreding van deze verordening worden afgehandeld op grond van de verordening zoals die geldt op het moment van ontvangst van de aanvraag.

Voor startersleningen die zijn toegekend voor de inwerkingtreding van deze verordening blijft de verordening van kracht zoals die gold ten tijde van de toekenning van de starterslening.

Artikel 10 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. De verordening wordt met inachtneming van de bepalingen in de Gemeentewet bekendgemaakt.
3. De verordening Starterslening gemeente Moerdijk, vastgesteld op 21 november 2019, wordt ingetrokken met ingang van inwerkingtreding van deze verordening.
4. Deze verordening wordt aangehaald als: Starterslening gemeente Moerdijk.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 4 februari 2021

De griffier,

A. Goslings,

De voorzitter,

J.P.M. Klijs.