

De raad van de gemeente Almere;
gelezen het voorstel RV-46/ 2013 van burgemeester en wethouders d.d. 11 juni 2013 ;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende:

Verordening Startersleningen Almere

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 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, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
- b) *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere;
- c) *Gemeenterekening Starterslening*: 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;
- d) *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;
- e) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f) *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Almere heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan aanvrager, die blijkt zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening kan worden toegekend. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. van in Nederland woonachtige en verblijfsrechtigde natuurlijk personen, die op het moment van de aanvraag inwonend zijn dan wel zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen zonder eerder eigenaar (of zakelijk gerechtigde) te zijn (geweest) van een woning/wooneenheid (doelgroep);
 - b. voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Almere, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan het maximum volgens de meest actuele normen van NHG (per 1 juli 2013: € 290.000,=; en per 1 juli 2014: € 265.000,=), waaronder niet begrepen voormalige huurwoningen die van een woningcorporatie, ontwikkelaar of belegger worden verkregen. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen uiterlijk 6 maanden na oplevering (nieuwbouw) dan wel eigendomsoverdracht (bestaande bouw). Bewoning dient te blijken uit een inschrijving in de Gemeentelijke BasisAdministratie (GBA).

Artikel 3 Budget en looptijd

1. De raad van de gemeente Almere stelt het totale budget vast dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen (het plafond).
2. Het totale budget is mede afhankelijk van de beschikbaarstelling van budget door de Rijksoverheid. De gemeente Almere legt 50% van de Starterslening in. De overige 50% wordt ingelegd door het Rijk. Indien en voor zover het Rijk geen gelden (meer) inlegt, wordt ook de inleg van de gemeente per gelijke datum beëindigd.
3. Startersleningen worden alleen toegekend voor zover aan de voorwaarden/vereisten van onderhavige verordening is voldaan en het vastgesteld budget hiervoor toereikend is. Bij gedeeltelijke ontoereikendheid voor een starterslening wordt een starterslening in zijn geheel niet toegekend.
4. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.
5. Indien het totale budget door de gemeente Almere is ingelegd, treedt deze verordening uit werking.

Artikel 4 Deelnemingsovereenkomst

Op deze verordening is van toepassing de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Almere en SVn.

Artikel 5 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 totale verwervingskosten, met een maximum van €35.000,-. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offereen van de Starterslening, geldende actuele NHG normen.
3. De Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie BEW+ en/of een ander koopstimuleringsinstrument(en) en/of financiële regeling is toegekend.
4. Het college wijst, zonodig op advies van SVn, een aanvraag Starterslening af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopstimuleringsinstrumenten, (rente)kortings- en/of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
5. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moeten worden verstrekt met NHG.
6. Het college kan aan de toekenning van Startersleningen nadere voorwaarden verbinden.
7. Het college kan besluiten de toekenning van Startersleningen afhankelijk te stellen van bepaalde (deel)gebieden en/of woonwijken teneinde gemeentebreed een meer evenwichtige (door)stroming van grond- en/of woningverkoop te realiseren.

Artikel 6 Procedure aanvraag en toekenning

1. Een aanvrager die, op grond van artikel 2 binnen het toepassingsbereik van de Starterslening 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 haar beslissing middels een toewijzing- of afwijzingsbesluit schriftelijk mee aan de aanvrager.

Artikel 7 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 8 Voorwaarden SVn

Op een Starterslening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties Starterslening', 'Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening', 'Productspecificaties Bouwkrediet' en 'Toelichting op een SVn Financieringsplan (Starterslening)', zoals die op het moment van toekenning zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Almere en SVn.

Artikel 9 Nadere regels

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

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 2 lid 2 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voorzover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 5 juli 2013.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Almere 2013'.

Aldus vastgesteld te Almere op 4 juli 2013,

De griffier,

De voorzitter,

J.D. Pruijm

A. Jorritsma - Lebbink