



Raadsbesluit nr. 12

Betreft: vaststellen Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008

De raad van de gemeente Tynaarlo;

gezien het hiertoe ingediende voorstel;

gelet op de artikel 149 van de Gemeentewet;

overwegende dat het wenselijk is om “starters” op de woningmarkt tegemoet te komen door hen, in de gevallen in de vast te stellen verordening genoemd, de kans te bieden gebruik te maken van de “VROM Starterslening”;

B E S L U I T:

vast te stellen de navolgende

VERORDENING VROM STARTERSLENING GEMEENTE TYNAARLO 2008

Hoofdstuk 1 - Begripsbepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- b. Gemeenterekening VROM Starterslening: de rekening die de gemeente bij SVn aanhoudt en waaruit op grond van de deelnemingsovereenkomst met SVn, VROM Startersleningen kunnen worden toegekend en waarin de rente en de aflossingen over het gemeentelijke deel van deze leningen worden teruggestort;
- c. VROM Starterslening: een lening die ten doel heeft om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een eigen woning te kopen, welke lening wordt verstrekt op basis van de “productspecificaties” zoals vastgelegd in de door de SVn opgestelde SVn-informatiemap alsmede in de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening;
- d. starter: een natuurlijke persoon, die nimmer eigenaar van een woning is geweest;
- e. aanvrager: de starter die op grond van deze verordening tot de doelgroep van de VROM Starterslening behoort (bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager) en toekenning van zulk een lening verzoekt;
- f. NHG: Nationale Hypotheek Garantie;
- g. Koopsubsidie BEW+ (Wet Bevordering Eigenwoningbezit): een maandelijkse bijdrage in de hypotheeklasten die afhankelijk is van het inkomen van de gebruiker en de hoogte van de lening;
- h. 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, met dien verstande dat er niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden kunnen behoren;
- i. economische binding: de verbondenheid met de gemeente Tynaarlo van een persoon, doordat deze voor de voorziening in het bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid in deze gemeente Tynaarlo (dat wil zeggen als kostwinner, voor ten minste achttien uren per week);
- j. sociale binding: de verbondenheid met de gemeente Tynaarlo van een persoon, doordat deze ten minste zes jaren onafgebroken ingezetene van deze gemeente Tynaarlo is geweest, doch dit, zij het niet langer dan tien jaren, niet meer is;
- k. raad: de raad van de gemeente Tynaarlo;
- l. college: het college (van burgemeester en wethouders) van de gemeente Tynaarlo.

Hoofdstuk 2 - Algemene bepalingen

Artikel 2 Gemeenterekening VROM Starterslening

1. De gemeente Tynaarlo richt een Gemeenterekening VROM Starterslening in, waaruit aan in artikel 6, lid 1, sub a, b en/of c bedoelde aanvragers VROM Startersleningen kunnen worden toegekend voor de verwerving van in artikel 6, lid 2 bedoelde woningen. Het college zal hieraan, in samenwerking met SVn, uitvoering geven.
2. De Gemeenterekening VROM Starterslening wordt ondergebracht bij SVn.
3. De raad kan besluiten geldmiddelen aan de Gemeenterekening VROM Starterslening toe te voegen. Uit de Gemeenterekening VROM Starterslening kunnen slecht VROM Startersleningen worden toegekend tot maximaal het bedrag van de op deze rekening aanwezige geldmiddelen.

Artikel 3 Deelnemingsovereenkomst met SVn

1. Tussen de gemeente Tynaarlo en SVn zal - SVn akkoord gaande - zo spoedig mogelijk een deelnemingsovereenkomst gesloten worden.
2. Aan het college is opgedragen ervoor zorg te dragen dat aan het bepaalde in het voorgaande lid, gevoeglijk uitvoering gegeven wordt.
3. Op deze verordening zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde deelnemingsovereenkomst van toepassing zijn.
4. De voornoemde deelnemingsovereenkomst en de daaruit voortvloeiende Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening (en verdere uit dit alles voortvloeiende "productspecificaties") zullen voordat zij in werking treden door het college aan de raad worden voorgelegd en door de raad bij verordening worden goedgekeurd. Bij dat goedkeuringsbesluit zal erin worden voorzien dat de bepalingen uit de genoemde documenten, onderdeel van de onderliggende verordening worden.

Artikel 4 Bevoegdheid college tot toekenning VROM Starterslening

1. Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde bij en krachtens deze verordening een VROM Starterslening toe te kennen.
2. Het college stelt de hoogte van de VROM Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de VROM Starterslening maximaal twintig procent bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van veertigduizend euro (€ 40.000,-).
3. De VROM Starterslening wordt niet verstrekt indien Koopsubsidie BEW+ (Wet Bevordering Eigenwoningbezit) is toegekend.
4. De VROM Starterslening moet worden verstrekt met NHG.
5. De eerste hypothecaire lening moet worden verstrekt met NHG.
6. Het college kan een nadere regeling en/of beleidsregels vaststellen en aan de toekenning van de VROM Starterslening de nadere voorschriften verbinden waarin door de nadere regeling en/of beleidsregels wordt voorzien. Deze voorschriften zien op de behoorlijke en "klantvriendelijke" gang van zaken bij de afhandeling van de aanvraag en het traject volgend op de toekenning van de VROM Starterslening, en hebben niet de strekking om de toekenning van VROM Startersleningen te beperken in die zin dat toekenning van een VROM Starterslening feitelijk illusoir wordt of om het doen van aanvragen in sterke mate te ontmoedigen.
7. De door de raad gegeven Toelichting op deze verordening is voor het college kaderstellend bij de uitoefening van bevoegdheden krachtens deze verordening.

Artikel 5 Budget

1. Het college geeft aan de raad, en tevens - indien SVn dit wenst - aan SVn, jaarlijks een prognose van de te verwachten aantallen aanvragen van VROM Startersleningen en maakt, met in achtneming van de raadsbesluiten omtrent de aanwending van gemeentelijke geldmiddelen, jaarlijks het benodigde budget over op de Gemeenterekening VROM Starterslening.
2. VROM Startersleningen worden enkel toegekend voorzover het jaarlijks door de raad vast te stellen budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Hoofdstuk 3 - Toepassingsbereik

Artikel 6 Doelgroep en categorieën woningen

1. De VROM Starterslening wordt uitsluitend toegekend, indien de aanvrager, of in het geval van een gezamenlijke aanvraag, ten minste één van de aanvragers:
 - a. in de gemeente Tynaarlo woonachtig is, verblijfsgerechtigd is en op het moment van aanvraag ten minste één jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewoont dan wel ten minste één jaar inwonend is in de gemeente Tynaarlo; of
 - b. op het moment van aanvraag een sociale binding heeft met de gemeente Tynaarlo; of
 - c. op het moment van aanvraag een economische binding heeft met de gemeente Tynaarlo.
2. De VROM Starterslening wordt uitsluitend toegekend voor het verwerven van:
 - a. een bestaande koopwoning of een voormalige huurwoning in de gemeente Tynaarlo, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom niet hoger zijn dan tweehonderdveertigduizend euro (€207.200,-) inclusief twaalf procent verwervingskosten; of
 - b. een nieuw gebouwde koopwoning in de gemeente Tynaarlo, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom niet hoger zijn dan honderdnegenennegentigduizend achthonderd euro (€199.800,-) inclusief acht procent verwervingskosten.
3. Deze regeling is niet van toepassing op recreatiewoningen en zogenoemde tweede woningen.
4. Het college is bevoegd om, bij nadere regeling, de in het tweede lid genoemde bedragen aan te passen aan de hand van het officieel door het daartoe bevoegde gezag vastgestelde prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie.
5. De aanvrager moet de woning waarvoor een VROM Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Hoofdstuk 4 - Aanvraag en toekenning van de VROM Starterslening en modaliteiten

Artikel 7 Aanvraag en toekenning van de VROM Starterslening

1. Huishoudens die, op grond van artikel 6, binnen het toepassingsbereik van de VROM Starterslening vallen, kunnen bij schriftelijke aanvraag aan het college de toekenning van een VROM Starterslening verzoeken. Zij kunnen daartoe ten gemeentehuize een op naam gesteld aanvraagformulier verkrijgen. Het college stelt bij nadere regeling een dergelijk aanvraagformulier vast; en stelt deze aan aanvragers ter beschikking.
2. In dier voege heeft de onderliggende verordening een generiek karakter.
3. De verdere afhandeling van en besluitvorming over de aanvraag vindt plaats conform de in de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening vastgelegde procedures (en de verdere uit dit alles voortvloeiende "productspecificaties") welke uit de deelnemingsovereenkomst met SVn voortvloeien.
4. Het college vervat de aldus geldende regels rond de VROM Starterslening in een integraal stuk, zijnde een nadere regeling of beleidsregels, en maakt deze bekend.
5. Het college deelt de beslissing op de aanvraag schriftelijk middels een met redenen omkleedt besluit, zijnde een beschikking, mede aan de aanvrager.
6. Zonodig biedt het college de aanvrager de gelegenheid de aanvraag aan te vullen.
7. De aanvrager is verplicht bij de aanvraag waarheidsgetrouwe gegevens te verstrekken en overigens te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens deze verordening.

Artikel 8 Aflossing en rente en verdere modaliteiten rond de VROM Starterslening

1. Aflossing van en rentebetaling over het door de aanvrager geleende bedrag geschieden conform het bepaalde in de door de aanvrager te ondertekenen overeenkomst tot het aangaan van een VROM Starterslening, met inachtneming van het bepaalde in de onderliggende verordening en de hieruit voortvloeiende deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Tynaarlo en SVn en de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening (en "productspecificaties").
2. Extra aflossing op de VROM Starterslening is altijd en zonder boete mogelijk.
3. Bij verkoop van de woning wordt de restantschuld ineens en volledig afgelost.
4. De aanvrager is verplicht te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens deze verordening, waaronder mede wordt begrepen het bepaalde in de met de aanvrager gesloten overeenkomst tot het aangaan van een VROM Starterslening.

Hoofdstuk 5 - Sancties

Artikel 9 Intrekking VROM Startersregeling, terugvordering, verschoonbaarheid

1. Het college kan besluiten om een besluit waarin wordt voorzien in de toekenning van een VROM Starterslening, in te trekken of ten nadele van de aanvrager te wijzigen:
 - a. indien niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde bepalingen, de nader gestelde voorschriften daaronder mede begrepen; of
 - b. indien de VROM Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - c. indien de koopovereenkomst van de woning wordt ontbonden.
2. Bij de intrekking kan het college de contante waarde van het al genoten en/of het toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terugvorderen, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
3. Het college kan in het belang van de gemeente alle middelen rechtens doen inzetten.
4. In het geval dat overtreding van het bepaalde bij of krachtens deze verordening mogelijk een strafbaar feit oplevert uit hoofde van het Wetboek van Strafrecht of andere wet- en regelgeving, dan kan daarvan aangifte bij de met opsporing en vervolging belaste autoriteiten worden gedaan.
5. Inzoverre bij overtreding van het bepaalde bij of krachtens deze verordening, de aanvrager verschoonbaar is, laat het college de vorengenoemde sancties achterwege; geheel of gedeeltelijk, al naargelang de mate van verschoonbaarheid.

Hoofdstuk 6 - Hardheidsclausule en slotbepalingen

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 6, of enige andere bij of krachtens deze verordening gestelde bepaling, buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voorzover onverkorte toepassing gelet op het belang van de aanvrager zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 11 Informatie van het college aan de raad

1. Het college legt nader door het college te stellen regelingen en beleidsregels als bedoeld in deze verordening, vooraf schriftelijk aan de raad over, opdat de raad desgewenst wensen en bedenkingen over deze stukken te kennen kan geven.
2. Jaarlijks informeert het college de raad in een schriftelijk stuk over de toepassing van deze verordening.
3. De in dit artikel genoemde schriftelijke stukken zullen openbaar zijn en zullen worden bekendgemaakt.

Artikel 12 Bekendmaking, inwerkingtreding, tenuitvoerlegging, citeerregel

1. Deze verordening zal zo spoedig mogelijk worden bekendgemaakt op de wijze als bedoeld in de eerste twee leden van artikel 139 van de Gemeentewet. Verder zal het college ervoor zorgdragen dat de in deze verordening geregelde VROM Starterslening afdoende onder de publieke aandacht zal worden gebracht conform de door de raad hierover geuite of te uiten wensen.
2. Het college is opgedragen om zorg te dragen voor de goede en spoedige tenuitvoerlegging van deze verordening en de besluiten die krachtens deze verordening worden genomen.
3. Zonodig legt het college aan de raad nadere door de raad te nemen uitvoeringsbesluiten ter goedkeuring voor.
4. Dit artikel 12 van deze verordening treedt, inzoverre het geen algemeen verbindende voorschriften bevat, onmiddellijk na de vaststelling van deze verordening in werking.
5. Artikel 7 van deze verordening treedt eerst in werking de dag volgend op de dag van de bekendmaking van het door de raad te nemen besluit tot goedkeuring van de te sluiten deelnemingsovereenkomst met SVn en de hieruit voortvloeiende Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening (en "productspecificaties"). Dit behoort zo spoedig mogelijk en in ieder geval in dit jaar 2008 zijn beslag te krijgen.

6. De overige bepalingen van deze verordening treden in werking met ingang van de dag volgend op de dag van de bekendmaking van deze verordening.
7. Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008".

Vries, 9 december 2008

De raad voornoemd,

F.A. van Zuilen, voorzitter

J.L. de Jong, griffier