

Verordening Starterslening 2017

De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo;

Gelezen het raadsvoorstel GM 2016.031523 van burgemeester en wethouders d.d. 22 augustus 2017;
Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B E S L U I T :

Vast te stellen verordening Starterslening 2017

In te trekken verordening Starterslening 2015

HOOFDSTUK 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1

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 Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beiden 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 Geldrop-Mierlo;
- c. **Raad:** de gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo;
- d. **Gemeenterekening Starterslening:** de rekening die de gemeente bij SVn aanhoudt en waaruit de gemeente op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toekennen en waarin de rente en de aflossingen over het gemeentelijk deel van deze leningen worden teruggestort;
- e. **NHG:** Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f. **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.
- g. **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;
- h. **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.
- i. **SVn:** Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, adres Computerlaan 11-13, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- j. **Toewijzing:** de beschikking van de Gemeente waarin de Gemeente op basis van de door SVn opgemaakte aanvangsdraagkrachttoets vaststelt dat een aanvrager in aanmerking komt voor het toekennen van een Starterslening;

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 2

1. Startersleningen worden alleen toegekend voor zover de hiervoor bestemde gelden in de Voorziening Wonen hiervoor toereikend zijn en aan de gestelde eisen bij of krachtens deze verordening wordt voldaan.
2. Het college heeft een Gemeenterekening Starterslening geopend waaruit aan de in artikel 1 lid a van deze verordening bedoelde aanvrager, Startersleningen kunnen worden toegekend voor de verwerving van de in artikel 5 van deze verordening bedoelde woningen.
3. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij het SVn.
4. Het college stelt de raad halfjaarlijks in kennis over het aantal toegewezen Startersleningen.

Artikel 3

1. Op deze verordening is het bepaalde in de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Geldrop-Mierlo en SVn van toepassing.
2. Het college handelt verzoeken om een starterslening af overeenkomstig:
 - a. de Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening, en;
 - b. de Productspecificaties van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, en;
 - c. de Algemene bepalingen voor geldleningen, en;
 - d. de Toelichting op een starterslening,

zoals die op het moment van ontvangst van het verzoek zijn opgenomen in de dan geldende SVn-informatiemap, die deel uitmaakt van de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Geldrop-Mierlo en de SVn.

Artikel 4

1. Het college is bevoegd om 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 verwervingskosten met een maximum van EUR 25.000,-
3. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag, volgens de op het moment van offreren van de Starterslening geldende actuele NHG normen.
4. Het college kan aan de toekenning van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.
5. Het college deelt de beslissing middels een toewijzing- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.

HOOFDSTUK 3 TOEPASSINGSBEREIK

Artikel 5

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen om starterslening:
 - a. waarvan de aanvrager meerderjarig is en;
 - b. waarbij de aan te kopen bestaande of nieuwbouw woning in de gemeente Geldrop-Mierlo staat;
 - c. waarvan de aanvrager voor het eerst eigenaar wordt van een woning en;
 - d. waarvan de aanvrager op het moment van aanvraag inwonend is, dan wel zelfstandig een sociale huurwoning bewoont.
2. De Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie BEW+ en/of een ander koopinstrument, (rente)kortings- of financiële regeling is toegekend.
3. De Starterslening wordt uitsluitend verstrekt in combinatie met NHG.
4. De eerste hypotheek moet worden verstrekt met NHG.
5. De aanvrager moet de woning waarvoor de Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen en in eigendom verkrijgen.
6. De starterslening kan niet worden verstrekt indien de te kopen woning op dat moment de status heeft van "sociale huurwoning" en wordt bewoond door de aanvrager.

HOOFDSTUK 4 WEIGERINGSGRONDEN EN INTREKKEN VAN DE LENING

Artikel 6

1. Het college trekt een besluit tot toewijzing van de Starterslening geheel of gedeeltelijk in wanneer:
 - a. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - b. de Starterslening is toegekend of de hoogte daarvan is vastgesteld op grond van onjuiste opgave van gegevens door de aanvrager.
 - c. er in woningen of lokalen dan wel in of op bij woningen of zodanige lokalen behorende erven soft- dan wel harddrugs wordt verkocht, afgeleverd, of verstrekt dan wel daartoe aanwezig is;
 - d. de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden;

- e. er sprake is van een stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die in strijd zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van de gemeente, de aanvrager, de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen of de eerste geldverstrekker.
 - f. het vastgesteld budget voor het verstrekken van Startersleningen ontoereikend is.
2. Bij intrekking kan het college de totale openstaande saldo (inclusief Combinatielening) en de contante waarde van het reeds genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk (terug)vorderen, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
 3. Bij toepassing van het eerste en tweede lid houdt het college rekening met de mate van verwijtbaarheid van de handelswijze van de aanvrager, op basis hiervan kan het college intrekking of de in het tweede lid genoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege laten.

HOOFDSTUK 5 HARDHEIDSCLAUSULE, SLOT- EN OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 7

Het college kan van deze verordening afwijken, voor zover toepassing daarvan voor de aanvrager gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de verordening te dienen doelen.

Artikel 8

Deze verordening treedt in werking de achtste dag na die van de bekendmaking. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening 2017 wordt gelijktijdig de Verordening Starterslening 2015 d.d. 9 november 2015 ingetrokken.

Artikel 9

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening Starterslening 2017".

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 oktober 2017.
de raad voornoemd,
G.A.A. van Luijn B.H.M. Link
griffier voorzitter*

Toelichting Verordening

Artikel 1

Deze bepaling bevat de definities die zowel gelden voor de verordening als de daarop gebaseerde beleidsregel.

Artikel 2

In dit artikel wordt geregeld dat het kapitaal dat bij het SVn op de Gemeenterekening Starterslening is geplaatst, expliciet is bestemd voor de uitgifte van de Startersleningen. Het College stelt de Raad halfjaarlijks in kennis van het aantal toegekende Startersleningen.

Artikel 3

Om de Starterslening mogelijk te maken heeft de gemeente een deelnemingsovereenkomst met SVn gesloten. Met het sluiten van deze overeenkomst zijn eveneens van toepassing de Productspecificaties Starterslening en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening die deel uitmaken van de SVn Informatiemap. De Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening en de Productspecificaties kunnen wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wet- en regelgeving. Er is daarom voor gekozen om deze niet te hechten aan c.q. over te nemen in de verordening of beleidsregel, maar te verwijzen naar de meest recente versie op het moment van de ontvangst van het verzoek.

Voor ogen moet worden gehouden dat de starterslening zelf geen gemeentelijk product is, maar een product van het SVn. Dit product is nader omschreven in de Informatiemap SVn, meer specifiek in de Productspecificaties Starterslening en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening. Die regels zijn derhalve niet opgesteld door de gemeente en kunnen evenmin door haar worden gewijzigd.

Artikel 4

In dit artikel zijn enkele variabelen geregeld, zoals de hoogte van de lening en de (maximale) kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning en het subsidieplafond.

Artikel 5

Het toepassingsbereik van de verordening wordt enerzijds bepaald door de doelgroep van de regeling en anderzijds het marktsegment waarop zij van toepassing is. De gemeente heeft hierin beleidsvrijheid en kan zo rekening houden met het lokale huisvestingsbeleid.

Artikel 6

Dit artikel bevat de gronden waarop een toewijzingsbesluit kan worden ingetrokken en welke consequenties daaraan verbonden zijn. Het college kan echter (gedeeltelijk) afzien van sancties nu het college daar beleidsvrijheid in heeft.

Artikel 7

Op basis van deze bepaling kan het college afwijken van artikel 5 voor zover toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Er moet echter terughoudend worden omgegaan met de toepassing van dit artikel. Het college moet bovendien – onder meer in verband met precedentwerking – duidelijk aangegeven waarom in een bepaalde situatie wordt afgeweken.