

Verordening van de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel houdende regels inzake de Starterslening (Starterslening gemeente Sint-Michielsgestel 2019)

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 december 2018;

overwegende dat burgemeester en wethouders starters willen ondersteunen bij de aankoop van een woning door de Starterslening aan te bieden, zodat hun financiële reikwijdte wordt vergroot en daarmee de kans op een woning in de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende verordening:

Verordening van de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel houdende regels inzake de Starterslening (Starterslening gemeente Sint-Michielsgestel 2019)

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 zij gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. In tegenstelling tot de hiervoor genoemde verkrijging hebben gescheiden partners, die niet eerder fiscale aftrek hebben genoten over de eigen woning, eveneens toegang tot de Starterslening;
- b. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel;
- c. Combinatielening: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. De Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening;
- d. 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;
- e. 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 gestort. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn;
- f. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- g. Starterslening: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan de aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, eventueel tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- h. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- i. toewijzing: het besluit op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Doelgroep en reikwijdte

1. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen:
 - a. van in Nederland verblijfsgerechtigde natuurlijke personen die op het moment van de aanvraag minimaal een leeftijd van 18 jaar en die niet eerder een woning in eigendom

hebben gehad. In geval van twee aanstaande eigenaren mag geen van beiden eerder een woning in eigendom hebben gehad. De hiervoor genoemde uitsluiting van eerder eigen woningbezit geldt niet voor gescheiden in Nederland verblijfsgerechtigde natuurlijke personen, die niet eerder fiscale aftrek hebben genoten over de eigen woning en opnieuw een woning in eigendom verwerven;

- b. voor het verwerven van een bestaande of nieuwe koopwoning in de gemeente Sint-Michielsgestel, waarvan de koopprijs of koop-aanneemsom niet hoger is dan de actuele grens voor het verkrijgen van een NHG, inclusief eventuele verbeterkosten en meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden & Normen NHG.
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Een starterslening wordt alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.

Artikel 4 Bevoegdheid college

1. Het college toetst de aanvraag aan de artikelen 2 en 3.
2. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te beslissen over een toewijzing.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door hem beschikbaar gestelde wijze. Een formulier hiervoor is te vinden via de gemeentewebsite.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing redelijkerwijs nodig heeft, stelt hij de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de gestelde termijn is gecompleteerd, kan het college besluiten de aanvraag niet te behandelen.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die door middel van een toewijzings- of afwijzingsbesluit mede aan de aanvrager.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. De grens ligt op maximaal 20% van de kostengrens van de NHG tot een bedrag van maximaal € 30.000,- of op basis van het nog beschikbare budget, indien dit minder dan € 30.000,- bedraagt.
9. De beslissing van het college om een aanvraag niet te behandelen, af te wijzen dan wel toe te kennen betreft een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
 - a. het budget als bedoeld in artikel 3 niet toereikend is om de aanvraag te honoreren, of
 - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften dan wel bepalingen.
 - c. de aanvraag wordt ingediend ná de notariële overdracht.
2. Het college trekt een toewijzing in, indien:
 - a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens, of
 - b. de Starterslening bij SVn niet tot stand komt.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. Een toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het beschikbare budget.
2. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn. De aanvraag vormt het startpunt voor een autonome financiële toets door SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets wijst SVn de Starterslening af. Van een afwijzing brengt Svn de aanvrager en de gemeente op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening.
5. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan hij bij hen een klacht indienen. In tweede instantie kan de aanvrager een klacht indienen bij Kifid dan wel zich wenden tot de burgerlijke rechter.
6. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
7. Op deze verordening zijn de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst, zoals die is gesloten tussen gemeente Sint-Michielsgestel en SVn, van toepassing.

Artikel 8 Nadere regels

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

Artikel 9 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 10 Citeertitel, inwerkingtreding en intrekking oude verordening

1. Deze verordening kan worden aangehaald als: "Verordening Starterslening gemeente Sint-Michielsgestel 2019".
2. Deze verordening treedt een dag na bekendmaking in werking.
3. De "Verordening Startersleningen gemeente Sint-Michielsgestel", vastgesteld op 13 februari 2014, wordt ingetrokken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 31 januari 2019.

De raad voornoemd,

de griffier,

N.A. Hoogerbrug - van de Ven

de voorzitter,

mr. J.C.M. Pommer