

Starterslening

De raad van de gemeente Midden-Groningen,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 januari 2019,
gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet

B E S L U I T:

vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening gemeente Midden-Groningen 2019

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. Aanvrager: een natuurlijk persoon, die de eerste eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee of meer Aanvragers voor 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. Aanvraag: een schriftelijk verzoek aan het College om toekenning van een Starterslening
- c. College: het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen;
- d. Starterslening: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager voor de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- e. 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. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.
- f. Financiële toets: de Aanvangsdragkrachtoets die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend.
- g. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- 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 van het College waarin het College, op basis van de door de SVn opgemaakte Financiële toets, vaststelt dat een Aanvrager in aanmerking komt voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente heeft een gemeenterekening 'Starterslening' ingericht van waaruit een Starterslening kan worden versterkt aan de Aanvrager.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen:
 - a. Doelgroep:
 - i. van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen.
 - b. Markt-/woning en prijssegment:
 - i. Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Midden-Groningen waaronder niet begrepen recreatiewoningen, met een maximale koop(/-aanneem)som van de maximale NHG-grens, inclusief verbeterkosten en meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten.
 - ii. Voor financiering van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Midden-Groningen mag ten behoeve van energetische verbeteringen extra worden gefinancierd op basis van de maximaal genoemde bedragen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.
 - iii. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.
3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.
4. Wanneer het vastgestelde budget ontoereikend is, kunnen vanaf het moment van beschikbaar stellen van nieuw aanvullend budget, opnieuw aanvragen worden ingediend.

Artikel 4 Bevoegdheid College

1. Het College is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de Aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn
2. College stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de koopprijs inclusief verbeterkosten, met een maximum van € 36.000,-.

Artikel 5 Procedure Aanvraag en toekenning

1. Een Aanvraag voor een Starterslening wordt schriftelijk bij het College ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door de gemeente aangewezen website/portal.
2. Het College handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
3. Het College bevestigt de ontvangst van Aanvraag binnen twee weken.
4. Het College stelt de Aanvrager in de gelegenheid de Aanvraag te complementeren binnen een termijn van vier weken indien de Aanvraag niet alle gegevens bevat die het College nodig acht voor het nemen van de beslissing.
5. Indien de Aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecomplementeerd, verklaart het College de Aanvraag niet ontvankelijk.
6. Het College besluit binnen acht weken na ontvangst van de Aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, op de Aanvraag. Zij deelt dit middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee 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.
9. Tegen de toewijzing danwel de afwijzing kan bezwaar en beroep worden gemaakt volgens de Algemene wet bestuursrecht

Artikel 6 Afwijzen Aanvraag en Intrekking Toewijzingsbesluit

1. Het College wijst een Aanvraag af of trekt een Toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Starterslening bij SVn in, als:
 - 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 of bepalingen;
 - c. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
 - d. SVn een negatieve financiële toets uitbrengt;
 - e. De Aanvraag bij de gemeente wordt ingediend na de aankoop van bestaande of nieuwbouwwoning.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. Het besluit tot Toewijzing geeft recht op een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. Het besluit tot Toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome Financiële toetsing door SVn.
2. Met het besluit tot Toewijzing kan een Aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van een Financiële toets. Bij een positieve Financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve Financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de Aanvrager en het College hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening. Indien de Aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
5. 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 en/of de belangen aantasten van Aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
6. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de samenwerking tussen gemeente Midden-Groningen en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 2 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, als dit leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, gelet op het belang van de Aanvrager.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt op de dag na bekendmaking in werking.

Artikel 10 Intrekking

Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening gemeente Midden-Groningen 2019 wordt de Verordening VROM-Starterslening Gemeente Menterwolde, vastgesteld op 1 januari 2012, en de Verordening Startersleningen Gemeente Hoogezand, vastgesteld op 18 april 2016 ingetrokken met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de uitgegeven leningen die voor die datum zijn ingediend.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Midden-Groningen 2019'.

*Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 februari 2019,
Adriaan Hoogendoorn Mieke Bouwman
Voorzitter Griffier*