

Verordening Starterslening 2020

De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo;

Gelezen het raadsvoorstel GM 2020-009450 van burgemeester en wethouders d.d. 15 juni 2020;
Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B E S L U I T :

Vast te stellen verordening Starterslening 2020

In te trekken verordening Starterslening 2018

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. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- e. 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.
- f. Starterslening: een lening die, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- g. 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.
- h. 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;
- i. Toewijzing: Het besluit van de gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de starterslening bij SVn.

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.

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.

HOOFDSTUK 3 PROCEDURE AANVRAAG EN TOEWIJZING

Artikel 4

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. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
3. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
4. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
5. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen. 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 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. De maximale hoogte van de Starterslening wordt op basis van de absolute grens van maximaal 20% van de kostengrens van NHG met een maximum van EUR 35.000,- vastgesteld.
9. De in lid 5 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Artikel 5 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij 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 lening af en brengt de aanvrager en gemeente 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.

HOOFDSTUK 4 TOEPASSINGSBEREIK

Artikel 6

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - 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.
 - e. voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen met een maximale koop(/-aanneem) som van de maximale NHG-grens exclusief verbeterkosten en meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.
2. De Starterslening wordt uitsluitend verstrekt in combinatie met de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG. De eerste hypotheek dient te worden verstrekt met NHG.
 3. De aanvrager moet de woning waarvoor de Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen en in eigendom verkrijgen.
 4. 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 5 WEIGERINGSGRONDEN EN INTREKKEN VAN DE LENING

Artikel 7

1. Het college heeft de bevoegdheid om tot aan het moment waarop SVn een getekende offerte retour heeft ontvangen een besluit tot toewijzing voor het aanvragen van de Starterslening geheel of gedeeltelijk in te trekken 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. het vastgesteld budget voor het verstrekken van Startersleningen ontoereikend is.
2. Bij toepassing van het eerste lid houdt het college rekening met de mate van verwijtbaarheid van de handwijze van de aanvrager, op basis hiervan kan het college intrekking of de in het tweede lid genoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege laten.

HOOFDSTUK 6 HARDHEIDSCLAUSULE, SLOT- EN OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 8

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 9

Deze verordening treedt in werking de achtste dag na die van de bekendmaking. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening 2020 wordt gelijktijdig de Verordening Starterslening 2020 d.d. 1 oktober 2018 ingetrokken.

Artikel 10

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening Starterslening 2020".

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 15 juni 2020.
de raad voornoemd,
W.H.F. Geboers J.C.J. van Bree
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.

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 wordt de wijze van aanvraag en toewijzing van de starterslening door het college geregeld. Ook worden de termijnen benoemd waarbinnen stukken dienen te worden aangeleverd en beslissingen dienen te worden genomen. Een overschrijding van de in dit artikel lid 6 benoemde termijn, betekent niet dat de aanvraag wordt gehonoreerd.

Artikel 5

Dit artikel geeft de wijze waarop SVn de financiële toets uitvoert, de lening verstrekt en de lening beheert weer. Na de toewijzing van het college kan de aanvraag voor een starterslening bij SVn worden aangevraagd. SVn voert de financiële toets uit en stelt de hoogte van de lening vast. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. SVn verstrekt en beheert de lening. De starterslening kan niet worden verstrekt bij een stapeling van koopinstrumenten. Ook de wijze waarop een klachtenprocedure kan worden gestart, wordt in dit artikel bepaald.

Artikel 6

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 7

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 6 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.