

Verordening Starterslening gemeente Landgraaf 2024

De raad van de gemeente Landgraaf;

Gelezen het voorstel van de leden Hoesen en Heinrichs d.d. 23 oktober 2023;
Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Besluit:

1. De huidige verordening 'Starterslening gemeente Landgraaf 2021', vastgesteld bij raadsbesluit 1 april 2021, in te trekken.
2. Een nieuwe verordening 'Starterslening gemeente Landgraaf 2024' vast te stellen.
3. Deze nieuwe verordening in de eerste helft van 2025 te evalueren.

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 deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen;
- b. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landgraaf;
- 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. Deze 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. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- 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. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- h. toewijzing: het besluit van de gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:
 - a. Doelgroep:

van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde natuurlijke personen die op het moment van de aanvraag niet eerder een woning in eigendom hebben gehad. In geval van twee aanstaande eigenaren mag geen van beide eigenaren eerder een woning in eigendom hebben gehad.

- b. Markt-/woning en prijssegment:

voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Landgraaf met een maximale koop(-aanneem)som van €260.000, inclusief verbeterkosten (bij bestaande bouw) en meerwerk (bij nieuwbouw). 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 en Normen NHG.

2. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
3. De verordening past binnen de Verordening impulsplan "Starters: een eigen thuis!"; provincie Limburg 2016.

Artikel 3 Starterslening

Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.

Artikel 4 Budget

1. De gemeenteraad 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.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. 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.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompliceerd, besluit het college de aanvraag niet in behandeling te nemen.
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 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. De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koop(-aanneem)som inclusief verbeterkosten (bij bestaande bouw) en meerwerk (bij nieuwbouw) tot een maximaal bedrag van € 52.000.
9. De in lid 6 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 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren.
 - b. niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 2, eerste en tweede lid, van deze verordening.
2. Het college trekt een toewijzing Starterslening in, indien:
 - a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
 - b. de Starterslening niet tot stand komt.

Artikel 7 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.
5. 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 Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KIFID) of zich wenden tot de bevoegde 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 en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
7. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente Landgraaf en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2, eerste lid van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na publicatie daarvan.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening gemeente Landgraaf 2023 wordt de verordening Starterslening gemeente Landgraaf 2021 (vastgesteld bij raadsbesluit 1 april 2021, met raadsvoorstelnummer 15), ingetrokken.

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Landgraaf 2024'.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering gehouden op 14 december 2023.

De griffier, De voorzitter,