

Verordening Starterslening gemeente Reimerswaal 2024

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van d.d. 26 maart 2024;

overwegende dat het gewenst is om starters op de woningmarkt die een binding hebben met de gemeente Reimerswaal te ondersteunen;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Besluit vast te stellen de volgende verordening:

Verordening Starterslening gemeente Reimerswaal 2024

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- Aanvrager: de persoon die alleen of twee personen die samen voor de eerste maal een eigen woning koopt/kopen of verkrijgt/verkrijgen en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort/behoren.
- College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reimerswaal.
- 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.
- Energiebespaarbudget: een extra hypotheekbedrag verstrekt door de 1e eerste hypotheekverstrekker voor het financieren van energiebesparende voorzieningen.
- 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.
- NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- Starterslening: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan de Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de starterslening gekoppelde combinatielening;
- SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder het AFM-vergunningnummer 12013647;
- Toewijzing: het besluit van het College 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 aanvragen om een Starterslening waarvan:
 - a. de Aanvrager minimaal een leeftijd heeft van 18 jaar en maximaal een leeftijd van 35 jaar.
 - b. de Aanvrager:
 - 1°. inwoner van Reimerswaal is en minimaal één jaar in deze gemeente woont,
 - 2°. gedurende de voorafgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van Reimerswaal, of
 - 3°. een vaste aanstelling heeft bij een in Reimerswaal gevestigd bedrijf of instelling.
 - c. De aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Reimerswaal een maximale koopsom / aanneemsom heeft van 75% van de NHG-grens. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten waaronder energiebesparende voorzieningen of 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 en Normen NHG.
2. In het geval de Aanvrager bestaat uit twee personen, volstaat het als één van deze twee personen voldoet aan de bindingseisen als bedoeld in artikel 2, lid 1, onder b van deze verordening.
3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
4. De Aanvrager mag met behulp van een Energiebespaarbudget energiebesparende voorzieningen treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

5. De Aanvrager mag niet eerder een woning 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.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Reimerswaal stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen kunnen alleen worden toegewezen als het vastgestelde budget als bedoeld in lid 1 van dit artikel hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het bepaalde in lid 2 niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het College toetst de aanvraag aan de artikelen 2 en 3. 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 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het College ingediend op een door het College te bepalen manier.
2. Het College bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen 2 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 4 weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het College de aanvraag niet ontvankelijk.
5. Het College handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het College neemt binnen 8 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 mee aan de Aanvrager.
7. Uit overschrijding van de in lid 6 van dit artikel bedoelde termijn kan de Aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. In het toewijzingsbesluit wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20 % van de koop-/aanneemsom inclusief verbeterkosten of meerwerk, met een maximum van € 35.000,00.
9. Tegen de toewijzing dan wel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en intrekking toewijzingsbesluit

Het College wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Starterslening bij SVn in, indien:

- a. het in artikel 3 van deze verordening bedoelde budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b. niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
- c. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
- d. de Aanvrager een gezamenlijke huishouding zal gaan voeren in de aan te kopen woning met diens ouder(s).

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 en 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 KIFID of kan de Aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
6. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente Reimerswaal en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2, lid 1, van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang van de Aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking de dag na bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de bij raadsbesluit van 28 maart 2023 vastgestelde 'Verordening starterslening gemeente Reimerswaal 2018' met kenmerk D23.235765 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

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