

Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024

De raad van de gemeente Oirschot,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Oirschot van 13 augustus 2024,

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet, overwegende dat,

het wenselijk is om beschikbare instrumenten in te zetten om starters op de koopwoningmarkt in de gemeente Oirschot daar waar mogelijk te faciliteren, bij verordening regels te geven,

B E S L U I T

vast te stellen de **Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024**.

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a)	<i>Aanvrager</i>	De persoon, die alleen of samen met diens 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. De wijze waarop een woning is gekocht of verkregen, is hierbij niet van belang.
b)	<i>College</i>	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot.
c)	<i>Combinatielening</i>	Een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit 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)	<i>Financiële toets</i>	De toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend.
e)	<i>NHG</i>	Nationale Hypotheek Garantie: de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht.
f)	<i>Starterslening</i>	Een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van diens eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening.
g)	<i>SVn</i>	Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningsnummer 12013647.
h)	<i>Toewijzing</i>	Het besluit van de Gemeente op basis waarvan de Aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

- Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaansvragen van:
 - in Nederland verblijfsgerechtigde personen, die een maatschappelijke binding hebben met de gemeente Oirschot. Bij een maatschappelijke binding woont tenminste één Aanvrager gedurende een periode van twee jaar in de gemeente Oirschot óf heeft deze tenminste vijf aaneengesloten jaren in de gemeente Oirschot gewoond. Bij de beoordeling van de maatschappelijke binding worden de gegevens uit de Basisregistratie Personen (afgekort: BRP) gebruikt;
 - aankopen van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Oirschot met een koopprijs of koop-/aanneemsom tot de op het moment van Toewijzing geldende grens voor middeldure koopwoningen (inclusief eventuele meerwerk- en verbeterkosten), al dan niet in combinatie met een koopconstructie. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met de eventuele meerwerk- en verbeterkosten. De grens voor middeldure koopwoningen wordt jaarlijks vastgesteld in de *'Regionale begrippenlijst wonen ...'* van de woningmarktregio MetropoolRegio Eindhoven. In 2024, bij het vaststellen van deze verordening, bedraagt de grens voor middeldure koopwoningen € 390.000. De aankoop voldoet al-tijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG. Denk bij koopconstructies aan producten als KoopGarant, KoopStart en SlimmerKopen.

2. De Aanvrager mag energiebesparende voorzieningen treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG én hiervoor 106% ten opzichte van de in artikel 2 lid 1 onder b genoemde en begrensd de koopprijs of koop-/aaneemsom financieren. Daar waar de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG óf het Energiebespaarbudget in strijd zijn met dit artikel, geldt hetgeen wat in dit artikel is opgenomen.
3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen en gedurende de looptijd van de Starterslening zelf ook blijven bewonen. In het geval van uitgifte van een nieuwboukoopwoning hanteert de gemeente Oirschot een zelfbewoningsplicht. De Aanvrager stemt er bij het aangaan van een Starterslening nadrukkelijk mee in dat die door het indienen van de aanvraag aanvullende regels accepteert ten aanzien van de zelfbewoningsplicht.
4. Deze verordening is uitdrukkelijk niet van toepassing op leningaanvragen van aankopen van (nieuw-bouw)koopwoningen die op basis van een erfpachtconstructie worden verkocht, tenzij de hoogte van de erfpachtcanon nihil is en deze eeuwigdurend is afgekocht (zoals dit het geval is bij koopconstructies als KoopGarant).

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Oirschot 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.

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het College toetst de aanvraag aan artikel 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 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 gecompleteerd, verklaart het College de aanvraag niet ontvankelijk.
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 lid 6 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. Dit wordt gedaan op basis van een maximaal percentage van de koopprijs of de koop-/aaneemsom, zoals beschreven in artikel 2 lid 1 onder b. Het maximale percentage van de koopprijs of de koop-/aaneemsom wat aan Starterslening wordt verstrekt, bedraagt 10%.
9. Als in een bepaald jaar de grens van middeldure koopwoningen het bedrag van € 500.000 overstijgt, bedraagt de Starterslening maximaal 10% van de koopprijs of de koop-/aaneemsom zoals beschreven in artikel 2 lid 1 onder b, met een absoluut maximumbedrag van € 50.000.
10. 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 belanghebbende.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en intrekking Toewijzing

1. Het College wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
 - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het College trekt een Toewijzing Starterslening in, indien:
 - a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - 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 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. Deze verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Oirschot en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

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

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 oktober 2024.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Oirschot 2024'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Oirschot op 24 september 2024.

De gemeenteraad,

*Mark van Oosterwijk
Griffier*

*Judith Keijzers – Verschelling
Voorzitter*