

Actualiseren/aanpassen beleidsregels toekennen startersleningen en van de Verordening Starterslening Someren

De raad van de gemeente Someren;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders

Overwegende dat:

- Per 1 januari 2014 is overgegaan tot het invoeren van de Starterslening voor wat betreft de uitgifte van nieuwbouwwoningen of bestaande woningen, gelegen in de gemeente Someren;
- Daartoe is vastgesteld de Verordening Starterslening Someren;

besluit:

1. De hoogte van de starterslening in 2025 niet te maximaliseren;
2. Voor 2025 geen plafond als jaarlijks beschikbaar budget voor startersleningen te hanteren;
3. De Verordening Starterslening gemeente Someren aan te passen middels opname van de eis dat een aanvrager minimaal één jaar in Someren woonachtig is (geweest) alvorens hij/zij in aanmerking kan komen voor een starterslening;
4. De Verordening Starterslening gemeente Someren 2025 gewijzigd vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de Verordening Starterslening gemeente Someren 2014;
5. Voor 2026 en volgende jaren jaarlijks het geldende plafond en het maximale leenbedrag voor het begrotingsjaar te behandelen bij de kadernota en vast te stellen bij de begroting;

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. aanvrager:
de starter, die 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 Someren;
- c. Gemeenterekening Starterslening:
een fondsrekening waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toekennen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen kunnen worden teruggestort;
- d. Starterslening:
een lening die, na toekenning door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning;
- e. NHG:
Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f. SVn:
stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Someren heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan aanvrager, die blijkens zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening kan worden toegekend. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. doelgroep:

Van in Nederland verblijfsgerechtigde meerderjarige personen, welke minimaal één jaar in Someren woonachtig zijn (geweest). In het geval er sprake is van twee aanvragers geldt deze eis voor beide aanvragers.

b. markt-/woning en prijssegment:

Voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Someren, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan de actuele NHG verwervingskostengrens of het maximum volgens de meest actuele normen van NHG. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.

3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Someren stelt jaarlijks het budget vast en het maximale leenbedrag dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Artikel 4 Deelnemingsovereenkomst

Op deze verordening is van toepassing de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Someren en SVn.

Artikel 5 Bevoegdheid college

1. Het college is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Starterslening toe te kennen.
2. De Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie Bezit Eigen Huis is toegekend.
3. Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% van de NHG verwervingskostengrens bedraagt.
4. Het college wijst, zonodig op advies van SVn, een aanvraag Starterslening 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.
5. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moeten worden verstrekt met NHG.
6. Het college kan aan de toekenning van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 6 Procedure aanvraag en toekenning

1. Een aanvrager die, op grond van artikel 2 binnen het toepassingsbereik van de Starterslening valt, kan een SVn-aanvraagformulier Starterslening verkrijgen.
2. De verdere afhandeling en besluitvorming vindt plaats in overeenstemming met de hierna bedoelde Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening (met inbegrip van de nadere toelichting van uitvoeringsaspecten Starterslening).
3. Het college deelt de beslissing middels een toewijzing- of afwijzingsbesluit schriftelijk mee aan de aanvrager.

Artikel 7 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren dan wel de aanvraag het ingestelde maximale leenbedrag te boven gaat;
 - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - c. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - d. naar zijn oordeel het belang van de gemeente daartoe noopt;
 - e. de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.

2. Bij de intrekking vordert het college de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
3. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Artikel 8 Voorwaarden SVn

Op een Starterslening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties Starterslening', 'Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening', 'Productspecificaties Bouwkrediet' en 'Toelichting op een SVn Financieringsplan (Starterslening)', zoals die op het moment van toekenning zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Someren en SVn.

Artikel 9 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college kan, na besluitvorming in zijn vergadering, artikel 2 lid 2 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, indien en voor zover naar zijn oordeel het belang van de aanvrager daartoe noopt.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2025.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening Starterslening gemeente Someren 2025".

*Aldus besloten in de vergadering van de raad van de gemeente Someren d.d. 12 december 2024,
de raadsgriffier,
M.A.M. van Arensbergen
de voorzitter,
D. Blok*