Raadsvergadering

Dossiernummer	4051
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	7 september 2021
Agendapunt	7.d
Omschrijving	242. Verordening Verruiming Starterslening
Portefeuille	
Programma Jaar	2020-2024
Taakveld	8.3 Wonen en bouwen (8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing)

Bijlagen
242. rv verruiming Starterslening
242. raadsbesluit Verordening Verruiming Starterslening.docx
Verordening Starterslening
Motie Starterslening - Nieuwbouwwoning - CDA 2
Motie vreemd - Max Starterslening verhogen D66 - NIEUW.
Motie - Starterslening koppelen aan woningbouwambitie - JL (aangepast logo)

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
Presidium	23 augustus 2021
Raadsvergadering	**7 september 2021**

Toelichting

In drie aangenomen moties door de Raad is bepaald dat de starterslening verruimd moet worden. Voorgesteld wordt om de verruiming van toepassing te laten zijn voor woningen met de maximale aankoopsom van €325.000,-- en dat de verordening ook geldt voor nieuwbouwwoningen. Door deze verruiming is de verordening voor de starterslening aangepast en geactualiseerd.

Voorgesteld besluit

Besluit

De aangepaste verordening Starterslening vast te stellen.
Verordening Starterslening
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 Lelystad;
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: de verwijzing van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.
i) Transformatiewoning: Appartement in een voormalig kantoorgebouw of een ander door het College aangewezen gebouw binnen de bebouwde kom dat conform de geldende wet- en regelgeving getransformeerd is naar een Woongebouw.
Artikel 2 Toepassingsbereik
1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
a. Doelgroep: Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen.
b. markt-/woning en prijssegment :
Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen of transformatiewoningen in de gemeente Lelystad met een maximale koop(/-aanneem)som van €325.000,---, inclusief verbeterkosten en 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. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
Artikel 3 Budget
1. Het college van de gemeente Lelystad 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 de SVn afgewezen.
Artikel 4 Bevoegdheid College
1. 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, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. 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.
6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
7. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget.
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; 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.

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.
6. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Lelystad 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

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van < datum>.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Verordening Starterslening gemeente Lelystad’.