Verordening Starterslening Mook en Middelaar 2022

De raad der gemeente Mook en Middelaar,

Gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 1 november 2022

Gelet op het advies van de raadscommissie d.d. 6 december 2022

Besluit:

Vast te stellen de volgende:
Verordening Starterslening Mook en Middelaar 2022

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

1. 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;
2. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Mook en Middelaar;
3. 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.
4. 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.
5. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
6. 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;
7. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
8. 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 lening aanvragen:
    a. In Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen.
    b. Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Mook en Middelaar met een maximale koop(/-aanneem)som van € 280.000, 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. De gemeente Mook en Middelaar 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 Starter op de woningmarkt

De starterslening kan verstrekt worden aan natuurlijke personen

a. die niet eerder een woning in eigendom heeft verkregen. Bij twee aanvragers geldt dit voor beide personen.
b. die ingezetene in Nederland is.
c. die op het moment van indienen van de aanvraag 18 jaar is of ouder, maar op het moment van indienen van de aanvraag jonger dan 40 jaar. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning geldt de leeftijd van de jongste aanvrager.

Artikel 5 Voorwaarden bij de woningverweving

De Starterslening kan worden verstrekt:

a. als de in artikel 4 bedoelde starter een nieuwe of bestaande koopwoning verwerft die is opgenomen in het adressenregister van Mook en Middelaar, en hij deze woning zelf gaat bewonen.
b. De starterslening moet worden verstrekt met nationale hypotheek garantie, zowel voor wat betreft de eerste hypotheek als de starterslening.

Artikel 6 Hoogte van de starterslening

Burgemeester en wethouders bepalen de omvang van de Starterslening. De lening bedraagt ten hoogste 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget, zulks met inachtneming van de provinciale kaders. De hoogte van de starterslening mag niet meer bedragen dan € 56.000,-.

Artikel 7 Bevoegdheid College

Het college toetst de aanvraag aan de artikelen 2, 3, 4, 5, en 6 van deze verordening. 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 8 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 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. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 56.000,- of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget, zulks met inachtneming van de provinciale kaders.
9. Tegen de toewijzing dan wel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 9 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 budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
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.

Artikel 10 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

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.

1. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de samenwerking tussen gemeente Mook en Middelaar en SVn.

Artikel 11 Hardheidsclausule

Het College kan afwijken van deze verordening, voor zover de toepassing gelet op het belang van deze verordening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 12 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening wordt de ‘verordening starterslening Mook en Middelaar 2018’ ingetrokken.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Verordening Starterslening gemeente Mook en Middelaar 2022.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering d.d. 15 december 2022

De raad voornoemd,

De griffier,

mr. M.A.M. van Arensbergen

De voorzitter,

mr. drs. W. Gradisen