

VERORDENING

Verordening Starterslening gemeente Krimpenerwaard

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	Gemeente Krimpenerwaard
Officiële naam regeling	Verordening Starterslening gemeente Krimpenerwaard
Citeertitel	Verordening Starterslening gemeente Krimpenerwaard
Besloten door	Gemeenteraad
Deze versie is geldig tot (als de vervaldatum is vastgesteld)	
Onderwerp	Wijzigingen verordening Starterslening

Opmerkingen m.b.t. de regeling

Op 5 juli 2018 is er een motie (nr. M18-11) ingediend behorend bij agendapunt 21 van de raadsvergadering van 11 juli 2018. In de motie werd het college verzocht de aankoopgrens van woningen met een energielabel A te verhogen tot € 260.000,-- en de raad een voorstel ter besluitvorming voor te leggen. De motie is tijdens de raadsvergadering van 11 juli 2018 aangenomen met 24 stemmen voor en 2 stemmen tegen. In deze nieuwe verordening is de aangenomen motie verwerkt en zijn technische wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de nieuwe AVG-regels.

Grondslagen

Artikelen 147 en 149 Gemeentewet

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Geen

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerking-treding	Terug-werkende kracht	Betreft	Ontstaansbron: datum ondertekening; bron bekendmaking	Inwerkingtreding: datum ondertekening; bron bekendmaking	Voorstel gemeenteraad
1 juli 2019		Toevoeging artikel 1 b			
1 juli 2019		Toevoeging artikel 1 e			
1 juli 2019		Wijziging artikel 1 j			
1 juli 2019		Toevoeging artikel 1 l.			
1 juli 2019		Wijziging artikel 2.2.b. n.a.v. AVG en nieuwe werkwijze			
1 juli 2019		Toevoeging artikel 2.2.c. n.a.v. ingediende motie			
1 juli 2019		Toevoeging artikel			

		2c			
1 juli 2019		Artikel 4 gewijzigd: uitgebreid vanwege AVG en nieuwe werkwijze			
1 juli 2019		Artikel 5 gewijzigd: uitgebreid vanwege AVG en nieuwe werkwijze			
1 juli 2019		Artikel 5.7. verschoven van artikel 4 naar 5			
1 juli 2019		Artikel 6 opgesplitst: afwijzen aanvraag en intrekking toewijzingsbesluit apart artikel geworden.			
1 juli 2019		Artikel 7: zie bovenstaand. Plus 1.c. toegevoegd naar voorbeeld verordening SVn.			
1 juli 2019		Artikel 8 gewijzigd: uitgebreid en veranderd n.a.v. nieuwe AVG en werkwijze met de SVn.			

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- 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.
- Verkrijgen*: eigenaar worden van een woning door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfpacht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
- College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpenerwaard;
- 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;
- 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;
- Gemeenterekening Starterslening*: een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;

- g) *Starterslening*: een lening die, na toewijzing door het College, door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- h) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- i) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- j) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.
- k) *Starter*: een persoon die voor het eerst een huis koopt, dus ofwel inwonend is ofwel een woning huurt. In het geval van (gedeeld) woningbezit is de persoon geen starter.
- l) *KIFID*: Klachteninstituut Financiële Dienstverlening. Hier kunnen personen terecht met klachten over een financieel product of een financiële dienst.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Krimpenerwaard heeft een gemeenterekening Starterslening ingericht ten laste waarvan aan Aanvrager, die blijkens zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening wordt verstrekt.
2. Deze verordening is van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn.
 - b. Voor de aankoop van bestaande of nieuwbouwwoningen in de gemeente Krimpenerwaard met een maximale koop-/aanneemsom van € 225.000,--, 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.
 - c. Voor de aankoop van bestaande of nieuwbouwwoningen in de Gemeente Krimpenerwaard met minimaal een Energielabel A geldt een maximale koop-/aanneemsom van € 260.000,--, 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.
3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
2. Aanvragen, die in verband met artikel 2, lid 2 niet kunnen worden toegewezen, worden door het College 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.
2. Het College wijst 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.
3. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moet worden verstrekt met NHG;
4. Het College kan aan de toewijzing van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toekenning

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 daartoe te stellen termijn 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. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is niet van toepassing.
7. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van 20% van de koop-/aanneemsom, inclusief meerwerk.
8. Mocht het beschikbare budget ontoereikend zijn om de maximale hoogte toe te kennen, wordt de hoogte van de Starterslening bepaald op basis van het nog beschikbare budget.
9. De in lid 5 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 belanghebbenden.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag

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;
 - b. Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. 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 7: Intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. De Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - b. De Starterslening bij de SVn niet tot stand is gekomen;
 - c. 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: Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijk 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 bij het KIFID. Ook kan de aanvrager 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 de 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 Krimpenerwaard en SVn.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 2 lid 2 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 10 Intrekking oude regeling

De Verordening Starterslening gemeente Krimpenerwaard, 13 december 2016 wordt ingetrokken.

Artikel 11 Overgangsbepaling

Aanvragen die voor 1 juli 2019 worden ingediend, worden afgehandeld volgens de geldende verordening die op dat moment van toepassing is.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2019.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening Starterslening gemeente Krimpenerwaard 2019.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Krimpenerwaard, gehouden op dinsdag 11 juni 2019.

de griffier,

de voorzitter,

dr. M.L. van Muijen

mr. R.S. Cazemier