

Verordening Startersleningen gemeente Gennep 2022

De gemeenteraad van Gennep,

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Gennep d.d. 31 mei 2022;
- gehoord de voorbereidende raadsvergadering d.d. 20 juni 2022;
- gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de volgende verordening:

Verordening Startersleningen gemeente Gennep 2022

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- Aanvrager: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste keer 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.
- College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gennep.
- 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.
- NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht.
- 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.
- SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.
- Toewijzing: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

- Gemeente Gennep heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan aanvrager, die blijkt zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2, lid 3 en lid 4 gestelde voorwaarden, een Starterslening kan worden toegekend. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.
- Deze verordening is in de eerste plaats van toepassing op lening-aanvragen:
 - Van natuurlijke personen, ouder dan 18 jaar, die:
 - op het moment van het indienen van een aanvraag om toekenning van een Starterslening de leeftijd van 40 jaar nog niet hebben bereikt; bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning geldt de leeftijd van de jongste van de twee;
 - op het moment van toetsing van de aanvraag over een (gezamenlijk) jaarinkomen beschikken dat niet hoger is dan € 45.000,- all-in, volgens NHG normen;
 - niet eerder een eigen woning in bezit hebben gehad; bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning geldt dit voor beide aanvragers.
 - Voor het verwerven van nieuwe en bestaande woningen binnen de gemeente Gennep, waarvan de totale koopsom niet meer bedraagt dan € 280.000,- k.k., exclusief bijkomende kosten zoals op het moment van offrenen geldende actuele NHG normen.
- Deze verordening is tevens van toepassing op lening aanvragen:

- a. Van natuurlijke personen die:
 - als 'zittend huurder' de door hem/haar bewoonde huurwoning koopt van de corporatie;
 - in de hoedanigheid van 'zittend huurder' op het moment van het indienen van een aanvraag om toekenning van een Starterslening de leeftijd van 50 jaar nog niet heeft bereikt;
 - op het moment van toetsing van de aanvraag als 'zittend huurder' over een jaarinkomen beschikt dat niet hoger is dan € 45.000,- all-in, volgens NHG normen.
- b. In afwijking van het stelde in artikel 5, lid 2 geldt voor de toepassing van artikel 2, lid 3, onder a dat de Starterslening maximaal € 15.000,- bedraagt, indien aankoop van de huurwoning plaatsvindt met korting op de verkoopprijs volgens marktwaarde, bijvoorbeeld onder de voorwaarden van 'Koop Garant', dan wel een andere verkoopvorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom.
- c. Als aanvullende voorwaarde voor het toegekend krijgen van de Starterslening als bedoeld in het voorgaande lid (artikel 2, lid 3, onder b) geldt dat het bedrag van de lening wordt aangewend voor een kwaliteitsverbetering van de aan te kopen huurwoning, op basis van een beschrijving van het verbeterplan met kostenraming waaraan door het college goedkeuring is verleend.
4. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan of blijven bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Gennep 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. Terugontvangen rente en aflossing worden opnieuw ingezet voor het verstrekken van startersleningen.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.
4. *Mocht de gemeentelijke rekening courant minder dan 28.000 euro bevatten, dus in de praktijk onvoldoende om twee starters een (maximale) starterlening te verstrekken, doet het college de eerstvolgende besluitvormende raadsvergadering het verzoek aan de gemeenteraad dit budget weer aan te vullen.*

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het College is bevoegd om:

1. Aanvragen voor een starterslening te toetsen aan de artikelen 2 en 3 van deze verordening.
2. Met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een starterslening mag indienen bij het SVn.
3. Met inachtneming van het bepaalde in deze verordening te besluiten een aanvraag niet in behandeling te nemen.
4. De hoogte van de Starterslening vast te stellen, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten, met een maximum van € 56.000,- per starterslening.
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 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. Als 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 met de benodigde aanvullende gegevens in te dienen.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompliceerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
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 stelt het college de maximale hoogte van de door SVn te verstrekken starterslening vast. Dit doet het college op basis van de absolute grens van maximaal 20% van de verwervingskosten met een maximum bedrag van € 56.000,-, zoals hiervoor omschreven in artikel 4 of op basis van het nog beschikbare budget, met inachtneming van de provinciale kaders.
9. 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 belanghebbenden.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

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;
 - c. De Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - d. De Starterslening niet tot stand komt;
 - e. De koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.

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.
2. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
3. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
4. 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.
5. 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.
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. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Gennep en SVn.

Artikel 8 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 voor de Aanvrager.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. De Verordening Starterslening gemeente Gennep 2021 wordt ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Gennep 2022'.

Het besluit is genomen met inachtneming van:
het aangenomen gewijzigde amendement met kenmerk 572587 (zie cursief weergegeven tekst op het raadsbesluit onder artikel 3).

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raadsvergadering d.d. 11 juli 2022.

De raad voornoemd,

De griffier, Jos van der Knaap

De voorzitter, Hans Teunissen