

Verordening Starterslening gemeente Het Hogeland

Het college van burgemeester en wethouders gemeente Het Hogeland;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 oktober 2022;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
besluit vast te stellen de volgende: Verordening starterslening gemeente Het Hogeland 2022

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 gemeente Het Hogeland;
- 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: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Het Hogeland heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan aanvrager, die blijkt zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening kan worden toegekend.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Van aanvragers die voldoen aan de in deze verordening gestelde criteria
 - b. Voor het verwerven van nieuwe en bestaande koop- en huurwoningen in de gemeente Het Hogeland waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan € 250.000,- (inclusief kwaliteitsverbeteringen of meerwerk).
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
4. Het rentepercentage voor de Starterslening wordt door het College vastgesteld op het moment van toewijzen van de lening. De rente voor de lening is gekoppeld aan het SVn-rentetarief voor de Starterslening.

Artikel 3 Budget

1. De raad van gemeente Het Hogeland stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen 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 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 kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt schriftelijk bij het college (of bij een door haar aangewezen uitvoeringsorganisatie) ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door de gemeente aangewezen website/portaal.
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.
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 €50.000 of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of 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 en Intrekking toewijzing

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 gemeente Het Hogeland en SVn.

Artikel 8 Nadere regels

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

Artikel 9 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na de bekendmaking in het Gemeenteblad.

Artikel 11 Intrekking

Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening gemeente Het Hogeland 2022 wordt de Verordening Starterslening gemeente Het Hogeland, vastgesteld op 24 april 2019 ingetrokken met dien verstande dat zij van toepassing blijven op de uitgegeven leningen die voor die datum zijn ingediend.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening Starterslening gemeente Het Hogeland 2022”

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Het Hogeland op 26 oktober 2022

H.J. Bolding, voorzitter

P. Norder, griffier