



## Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Scherpenzeel houdende regels omtrent starterslening Verordening Starterslening gemeente Scherpenzeel 2019

De raad van de gemeente Scherpenzeel,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 januari 2019;  
gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;  
met in achtneming van het advies van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

### besluit

1. De "Verordening Starterslening gemeente Scherpenzeel 2019" vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de "Verordening Starterslening gemeente Scherpenzeel 2014" van 2 oktober 2014.
2. Het huidige toekenningsplafond voor startersleningen van € 1.000.000 te verhogen tot € 1.600.000, en dit bedrag afhankelijk van het budgetbeslag te boeken op de balanspost langlopende leningen.

### HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

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 Scherpenzeel;
- 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. *Economische binding*: de binding van een woningzoekende aan Scherpenzeel, daarin gelegen dat de aanvrager met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich te gaan vestigen in Scherpenzeel. Aanvrager dient voor de voorziening in het bestaan aangewezen te zijn op het verrichten van arbeid binnen of vanuit Scherpenzeel, waarbij sprake moet zijn van een arbeidscontract van tenminste 18 uur per week, met een duur van tenminste 1 jaar;
- e. *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;
- f. *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- g. *Maatschappelijke binding*: personen die vanaf de geboorte tenminste achttien jaar onafgebroken geregistreerd ingezetene zijn geweest van de gemeente Scherpenzeel, dan wel personen die tenminste zes jaar onafgebroken geregistreerd ingezetene zijn, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken geregistreerd ingezetene zijn geweest in Scherpenzeel;
- h. *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;
- i. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, 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.

#### Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
  - a. Doelgroep:



1. van in Nederland verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn en maatschappelijk gebonden zijn aan Scherpenzeel. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde bindingseis voor één van beide aanvragers;
  2. van studerende/schoolgaande kinderen van in Scherpenzeel woonachtige verblijfsgerechtigde personen, die binnen een jaar na afronding van de studie of school zich opnieuw in Scherpenzeel willen vestigen en voor dat zij de studie of school aanvingen minimaal drie aaneengesloten jaren in Scherpenzeel hebben gewoond;
  3. van in Nederland verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn in of buiten Scherpenzeel en economisch gebonden zijn aan Scherpenzeel. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde bindingseis voor één van beide aanvragers.
- b. Markt-/woning- en prijssegment:  
voor de aankoop van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen in de gemeente Scherpenzeel, met een maximale koop(/-aanneem)som van de maximale NHG-grens, 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 Scherpenzeel 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 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 gecompliceerd, 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 maximaal 20% van de koop- of aanneemsom inclusief verbeterkosten en/of meerwerk met een absolute grens van € 30.000 of op basis van het nog beschikbare budget.
9. Tegen de toewijzing dan wel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

### **Artikel 6 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 7 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 de gemeente Scherpenzeel en SVn.

### **Artikel 8 Hardheidsclausule**

Het College kan artikel 2 lid 1 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing van artikel 2 lid 1 gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

### **Artikel 9 Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 mei 2019.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening gemeente Scherpenzeel 2019 wordt de Verordening Starterslening gemeente Scherpenzeel 2014 ingetrokken.
3. Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Scherpenzeel 2019'.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 11 april 2019.*

*B.S. van Ginkel-Schuur*  
griffier

*H.H. de Vries*  
voorzitter