

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Schiedam houdende regels omtrent de starterslening (Verordening Starterslening gemeente Schiedam 2019)

De raad van de gemeente Schiedam;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 juni 2019;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening gemeente Schiedam 2019

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: de persoon, als bedoeld in artikel 2, lid 1 onder a.
- b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schiedam;
- 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 aan Schiedam*: de binding van een persoon aan Schiedam, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangegomen ten aanzien van personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit Schiedam;
- e) *Maatschappelijke binding aan Schiedam*: de binding van een persoon aan Schiedam, daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in Schiedam te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elke geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van Schiedam.
- f) *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.
- g) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- 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 het College op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Doelgroep en toepassingsbereik

1. Een aanvraag voor een Starterslening op grond van deze verordening kan worden gedaan:
 - a. door een Nederland woonachtige en verblijfsrechtig persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt (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); en waarvan tenminste één van de aanvragers:
 - i. minimaal één jaar staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen van Schiedam of
 - ii. een economische- of maatschappelijke binding heeft zoals in artikel 1 lid d en e omschreven.
 - b. voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Schiedam met een maximale koop(-aanneem)som 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.

2. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget en maximale bedrag per Starterslening

1. De gemeenteraad stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Een Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koop(aanneem)som plus eventuele verbeter- of meerwerkkosten met een absolute grens van € 35.000,-.

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het college besluit, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, of een aanvrager een toewijzing ontvangt waarmee hij een Starterslening kan aanvragen bij SVn.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door het college beschikbaar gesteld formulier.
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 op volgorde van binnenkomst af. Wanneer de aanvrager de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van binnenkomst van de aanvraag de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
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. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

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 toewijzingsbesluit Starterslening in, indien de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.

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 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 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 Schiedam en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 1 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 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 2 juli 2019.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening wordt de Verordening VROM Starterslening Schiedam ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Schiedam 2019'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van 2 juli 2019.

*de griffier,
J. W. Scherpenzeel*

*de voorzitter,
C.H.J. Lamers*

Toelichting op de Verordening Starterslening gemeente Schiedam 2019

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. De Starterslening is een aanvullende lening bovenop de hypotheek. Deze lening kan het verschil overbruggen tussen de prijs van de woning en de maximale hypotheek die een starter bij een gewone bank kan afsluiten volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De Starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij SVn en kent de eerste drie jaar geen maandlasten. Na afloop van deze drie jaar betaalt de starter in principe gewoon rente en aflossing tenzij het huishoudeninkomen daartoe op dat moment volgens de dan geldende normen ontoereikend is. Op verzoek van de starter vindt een hertoets plaats waarbij de hoogte van het verschuldigde maandbedrag voor een volgende periode wordt vastgesteld.

Het aanvragen van een starterslening gaat in 2 stappen en start bij de gemeente.

1. De gemeente heeft een budget waaruit Startersleningen worden gefinancierd. Het college van B&W van de gemeente toetst of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden in deze verordening, om voor een starterslening in aanmerking te komen. Voldoet de aanvrager daaraan, dan ontvangt deze een besluit tot Toewijzing.
2. Met deze Toewijzing kan de aanvrager de Starterslening bij de SVn aanvragen. De SVn beheert en verstrekt de Startersleningen. 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.
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 kan de aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter. 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.

De verordening Starterslening gemeente Schiedam 2019 is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Schiedam en SVn.

Voldoet de aanvrager aan de voorwaarden van de gemeente én aan de voorwaarden van de SVn, dan komt deze in aanmerking voor de Starterslening.

Artikel 1 Begrippen

- a) Onder verkrijgen wordt verkrijging krachtens erfrecht verstaan. In het geval dat iemand een woning erft (en voldoet aan de voorwaarden voor een Starterslening), kan een lening alsnog noodzakelijk zijn als er nog een hypotheek op zit en de verkrijger een nieuwe hypotheek dient af te sluiten.
- b) Spreekt voor zich.
- c) De Starterslening bestaat uit twee delen:
 1. Een leningdeel dat annuïtair wordt afgelost: de Starterslening
 2. Een leningdeel dat oploopt: de Combinatielening.

Voor beide delen zijn er de eerste 3 jaar geen maandlasten. De eerste drie jaar wordt er geen rente betaald. De aflossing van de Starterslening komt de eerste drie jaar uit de Combinatielening. De Combinatielening loopt daardoor de eerste drie jaar altijd op. Na deze periode van drie jaar gaat de klant (in principe) rente en aflossing betalen. Op het moment dat de volledige rente en/of aflossing wordt betaald, wordt er zowel op de Starterslening als op de Combinatielening afgelost.

- d) De economische binding aan Schiedam moet worden aangetoond door middel van een geldige werkgeversverklaring.
- e) De maatschappelijke binding aan Schiedam wordt getoetst door controle van de gegevens van de aanvrager in de Basisregistratie Personen. Eventueel kan nog om een toelichting worden gevraagd.
- f) Deze artikelen spreken voor zich.

Artikel 2 Doelgroep en toepassingsbereik

1. Spreekt voor zich.
2. Gedurende de gehele looptijd van de Starterslening dient de aanvrager de woning zelf te bewonen. Dit is tevens een eis van de NHG. Indien de aanvrager ten tijde van het hebben van de Starterslening niet de woning zelf bewoont, kan de SVn de Starterslening opeisen. Onder bepaalde voorwaarden kan de aanvrager de woning verhuren. Hier worden strenge eisen vanuit de NHG aan gesteld en SVn dient voorafgaand toestemming te verlenen.

Artikel 3 Budget en maximale bedrag per Starterslening

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 4 Bevoegdheid college

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. De toetsingsaanvraag voor een Starterslening kan digitaal worden ingediend via de website van de gemeente Schiedam.
- 2 & 3. Spreekt voor zich
4. Een aanvraag die niet compleet is kan niet in behandeling worden genomen.
5. De in dit lid 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. Ook tegen het besluit tot het buiten toepassing laten van de aanvraag staat bezwaar en beroep open.
6. Uit overschrijding van de in dit lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
7. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld, deze bedraagt maximaal 20% van de koop(aanneem)som plus eventuele verbeter- of meerwerkkosten met een absolute grens van € 35.000. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets (zie art. 7, lid 3).

Artikel 6 Afwijzing aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Spreekt voor zich.
2. De gemeente wijst de Starterslening, op basis van het gestelde in de verordening, toe. SVn stelt de Starterslening, na een positieve (financiële) toetsing, vast.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. Spreekt voor zich.
2. De aanvraag voor een Starterslening kan worden ingediend via de website van SVn. In de toewijzing van de gemeente staat uitgelegd hoe dit in zijn werk gaat.

3 t/m 5. Spreekt voor zich.

6. De productspecificaties Starterslening van de SVn zijn te vinden op de website van SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 10 Citeertitel

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.