

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Etten-Leur houdende regels omtrent een starterslening (Verordening Starterslening gemeente Etten-Leur 2020)

De raad van de gemeente Etten-Leur;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 september 2020;

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 Etten-Leur 2020

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. Zij dienen dus beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht en/of aan de overige personeuseisen uit deze verordening;
- b. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Etten-Leur;
- c. *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening voor de Eigen woning 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. *Eigen woning*: een, in Etten-Leur, reeds gelegen of nog op te richten woning waarvan de koopprijs/aanneemsom en de eventuele verbeter- of meerkosten samen niet meer dan maximaal € 250.000,= bedragen.
- 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. *Starterslening*: een lening van maximaal € 25.000 euro die door SVn kan worden verstrekt aan de Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn Eigen woning (en het eventuele meerwerk of verbeterkosten), tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- h. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- i. *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.
- j. *Voorwaarden en Normen NHG*: de Voorwaarden & Normen van NHG zoals deze luiden op het moment van de aankoop van de Eigen woning.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen voor de aankoop van een Eigen woning door de Aanvrager mits de Aanvrager behoort tot de in lid 2 genoemde doelgroep en de Eigen woning zal dienen als hoofdverblijf van de Aanvrager.
2. De verordening is uitsluitend van toepassing op in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen van 18 tot en met 39 jaar, die voor de eerste keer een woning kopen, nu in Etten-Leur wonen, de afgelopen 10 jaar in Etten-Leur hebben gewoond of in Etten-Leur werken.
3. Op de aankoop en/of de lening zijn altijd aan de Voorwaarden en Normen NHG van toepassing.
4. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt binnen zes maanden na de overdracht zelf permanent bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeenteraad van Etten-Leur 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

Het College toetst de aanvraag aan deze verordening. 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 gecompleteerd, kan het College de aanvraag buiten behandeling 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. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
7. In de toewijzing wordt de hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt onder meer gedaan op basis van het nog beschikbare budget en voor zover dit aanwezig is, tot de absolute grens van € 25.000,=.
8. 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, intrekking toewijzingsbesluit, terugvordering

1. Het College wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
 - a. het budget als bedoeld in artikel 3 van deze verordening 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 in ieder geval een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens of onvolledige gegevens; of
 - b. de toewijzingsbeschikking onjuist is en de geadresseerde dit wist dan wel behoorde te weten; of
 - c. achteraf blijkt dat de Eigen woning niet als hoofdverblijf dient voor de Aanvrager;
 - d. de Starterslening niet tot stand komt.
3. Het College vordert een verstrekte Starterslening volledig terug indien het toewijzingsbesluit is ingetrokken.

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 de gemeente Etten-Leur en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College is bevoegd, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar zijn oordeel tot een bijzondere en onvoorziene hardheid leidt, ten gunste van de Aanvrager af te wijken van deze verordening, indien daar zeer dringende redenen voor zijn.

Artikel 9 Aanwijzingsbesluit Wet Markt en Overheid

Het aanbieden van Startersleningen via SVn door de gemeente Etten-Leur is een economische activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang in de zin van artikel 25h lid 5 Mededingingswet.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 december 2020.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Etten-Leur 2020'.

Aldus vastgesteld te Etten-Leur op 26 oktober 2020

De raad voornoemd,

*Dhr. drs. W.C.M. Voeten MBA
griffier*

*Mw. dr. M.W.M. de Vries
voorzitter*

Artikelsgewijze toelichting verordening starterslening 2020

Algemene toelichting

Om starters in de huidige woningmarkt een kans te bieden op het kopen van een bestaande of nieuwe koopwoning in Etten-Leur stelt de gemeente Etten-Leur opnieuw de starterslening beschikbaar. Het gaat daarbij om woningen waarvan de verkoopprijs en de eventuele meerkosten of verbeterkosten samen niet meer bedragen dan maximaal € 250.000,=. Duurdere woningen vallen dus buiten het toepassingsbereik. Dat geldt ook voor de woning waarvan de verkoopprijs of aanneemsom onder de € 250.000,= is maar die door de verbeterkosten of het meerwerk boven het bedrag van € 250.000,= uitkomen. De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. De Starterslening overbruggt het verschil tussen de totale kostengrens (conform definitie productspecificaties Starterslening 2017) van de woning en het maximale bedrag dat een starter op basis van zijn/haar inkomen bij een gewone bank kan lenen 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. De starterslening kan worden aangevraagd door mensen vanaf 18 jaar en maximaal 39 jaar, die voor het eerst een woning kopen, de afgelopen 10 jaar in Etten-Leur hebben gewoond of nu in Etten-Leur werken.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel beschrijft de algemene begrippen die in deze verordening worden gebruikt.

Artikel 2 Toepassingsbereik

In dit artikel wordt de doelgroep van de regeling bepaald. Aanvragers van een startersleningen moeten ook binnen afzienbare tijd ook daadwerkelijk in de eigen woning gaan wonen.

Artikel 3 Budget

De raad heeft de bevoegdheid een budget vast te stellen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

In dit artikel wordt de bevoegdheid om de starterslening te verstrekken gedelegeerd aan het College. Het College toetst de aanvragen en bepaalt of een aanvraag voor een starterslening wordt toegewezen of afgewezen.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

Dit artikel beschrijft de aanvraagprocedure bij en de toewijzing door de gemeente. Deze voldoet aan de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels starterslening en de Productspecificaties starterslening, vastgesteld door SVn.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag, intrekking toewijzingsbesluit, terugvordering

Dit artikel bepaalt in welke gevallen het College een aanvraag afwijst en in welke gevallen een toewijzingsbesluit door het College wordt ingetrokken en teruggevorderd.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer starterslening door SVn

Dit artikel geeft aan dat, nadat de gemeente een aanvraag voor een starterslening heeft toegewezen, de aanvrager deze toewijzing kan gebruiken om een lening aan te vragen bij SVn. Vervolgens wordt de procedure beschreven die door SVn wordt gevoerd bij de financiële toetsing van een aanvraag voor een starterslening en bij het verstrekken en beheren van de starterslening. Dit gebeurt op basis van de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels starterslening en de Productspecificaties starterslening, vastgesteld door SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Een hardheidsclausule geeft het College de mogelijkheid om in individuele gevallen ten gunste van de belanghebbende af te wijken van de verordening wanneer zich een hardheid voordoet die bij het maken van de verordening en van de, eventuele, daarop te baseren beleidsregels niet onder ogen is gezien en aanvaard. Dit kan alleen maar ten gunste en nooit ten nadele van de betrokken aanvrager. Het gebruik maken van de hardheidsclausule moet beschouwd worden als een uitzondering en niet als een regel. Er mag dus niet te lichtvaardig mee worden omgegaan. Het College moet in verband met precedentwerking dan ook duidelijk aangeven waarom in een bepaalde situatie van de verordening wordt afgeweken.

Artikel 9 Economische activiteit in het kader van het algemeen belang

Het verstrekken van deze leningen is een economische activiteit waarop de Wet Markt en Overheid van toepassing is. De gemeente moet dan hiervoor de integrale kosten in rekening brengen, tenzij de gemeenteraad heeft vastgesteld dat er sprake is van een economische activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang in de zin van artikel 25h lid 5 Mededingingswet. Alle leningen die het SVn verstrekt dienen een algemeen (volkshuisvestings)belang. Voorgesteld wordt om alle vormen van leningen die de gemeente (nu en in de toekomst) verstrekt via het SVn aan te wijzen als een economische activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang. Door alle leningen van het SVn als zodanig aan te wijzen kan de gemeente flexibel inspelen op toekomstige situaties en hoeft niet voor elke nieuwe vorm van lening een nieuw algemeen belang besluit te worden genomen.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 11 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.