

Verordening Starterslening

De raad van de gemeente Steenbergen;

In behandeling genomen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 februari 2021

Gelet op:
de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet

Besluit:

Verordening Starterslening

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 beiden 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 Steenbergen;
- 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-vergunning nummer 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. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Doelgroep: van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn.
 - b. Markt-/woning en prijssegment: voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Steenbergen met een maximale koop(/-aanneem)som van € 215.000,-, 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

1. De raad van de gemeente Steenbergen stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toekennen 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 toegekend, worden door het college afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid college

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 (aanvraagformulier).
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. 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 maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 35.000, - of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget.
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/intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag af 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;
2. Het college trekt een toewijzing Starterslening in, indien:
 - a. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - 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 de gemeente Steenbergen en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 2 lid 2 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover 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 8 april 2021.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening wordt de Verordening Starterslening vastgesteld in de raadsvergadering van 24 november 2016 ingetrokken.

Artikel 10 Overgangsrecht

Aanvragen voor een starterslening die zijn ingediend voor of op 25 maart 2021 worden afgehandeld op basis van de Verordening Starterslening gemeente Steenbergen uit 2016.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Steenbergen'

*Steenbergen, 25 maart 2021,
De raad voornoemd,
De plaatsvervangend griffier de voorzitter
R.A.J. Defilet MA R.P van den Belt MBA*

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

f. een starterslening wordt verstrekt aan een starter op de koopwoningmarkt. Dit is iemand die:

1. voor het eerst zelfstandig gaat wonen in een koopwoning of,
2. al zelfstandig in een huurwoning woont en doorstroomt naar een eerste koophuis of zijn huurhuis koopt.

De overige begripsbepalingen behoeven geen nadere toelichting.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1 sub a: Bij het bepalen van de doelgroep zijn er geen beperkingen gesteld ten aanzien van leeftijd. Daarnaast kunnen starters uit heel Nederland in aanmerking komen voor een starterslening.

1 sub b: Hierin is het marktsegment vastgelegd waarvoor de lening van toepassing is. Het moet gaan om de aankoop van een woning in de gemeente Steenbergen.

Artikel 3 Budget

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het budget. Het college dient bij de uitvoering rekening te houden met het vastgestelde budget.

Artikel 4 Bevoegdheid college

Middels dit artikel delegeert de Gemeenteraad de bevoegdheden aan het college van B en W. Het college bepaalt of een aanvraag Starterslening kan worden ingediend bij SVn door te toetsen of voldaan wordt aan deze verordening.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toekenning

In dit artikel regelt de gemeente de afhandeling van de aanvragen.

De gemeente heeft een aanvraagformulier opgesteld die moet worden gebruikt om een starterslening aan te vragen. Als blijkt dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van de verordening Starterslening gemeente Steenbergen dan wordt een toewijzingsbrief verstuurd aan de aanvrager waarin de maximale hoogte van de Starterslening wordt vastgesteld. Tegen deze toewijzingsbrief kunnen belanghebbenden bezwaar en beroep aantekenen.

Artikel 6 afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

1. De aanvraag wordt afgewezen als niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de verordening of het budget niet toereikend is.
2. De toewijzing van een Starterslening wordt ingetrokken als er onjuiste gegevens zijn verstrekt of de staterslening niet tot stand komt bijvoorbeeld omdat de woning uiteindelijk niet gekocht wordt.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterleningen door SVn

De door de gemeente toegestuurde toewijzingsbrief betreft een reservering voor een staterslening van het gemeentelijke budget en vormt de basis voor de autonome financiële toets door het SVn. Het SVn bepaalt op basis van de uit te voeren financiële toets de definitieve hoogte van de Starterslening.

Als een aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn kan een klachtenprocedure worden gestart of kan men zich wenden tot de burgerlijke rechter. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af als er sprake is van een stapeling van andere koopinstrumenten of financiële regelingen.

Er wordt dus een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het besluit van het college tot het toewijzen of afwijzen van een starterslening op basis van artikel 5 van de verordening waartegen bezwaar kan worden ingediend bij de gemeente en de toekenning of afwijzing van de starterslening op basis van de daaropvolgende financiële toets door SVn waartegen de privaatrechtelijke rechtsgang open staat, vergelijkbaar met een aanvraag voor een reguliere geldlening bij een bank of andere hypotheekverstrekker.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Dit artikel bepaald dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van de bepalingen van deze verordening. Dit afwijken 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. Het college moet in verband met precedentwerking dan ook duidelijk aangeven waarom in een bepaalde situatie van de verordening wordt afgeweken.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. In dit lid wordt aangegeven wanneer de verordening in werking treedt. De datum van inwerkingtreding is de datum van publicatie van de verordening.
2. Vanwege de keuze om een nieuwe verordening vast te stellen, dient de oude verordening te worden ingetrokken

Artikel 10 Overgangsrecht

Leningaanvragen voor een starterslening die zijn ingediend voor of op de datum van dit raadsbesluit worden afgehandeld op basis van de oude verordening uit 2016. Leningen die na de datum van dit besluit zijn aangevraagd worden afgehandeld op basis van de nieuwe verordening. Ook als de aanvraag is ingediend tussen de datum van besluitvorming en de datum van bekendmaking van de nieuwe verordening is de nieuwe verordening van toepassing.