

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Oegstgeest houdende regels omtrent een lening voor starters voor het aanvragen van een hypotheek (Verordening Starterslening Gemeente Oegstgeest 2021)

De raad van de gemeente Oegstgeest;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 mei 2021;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de:

Verordening Starterslening gemeente Oegstgeest 2021

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) *Beschikbaar Budget*: het saldo op het moment van aanvraag op de Rekeningcourant van de Gemeente Oegstgeest bij SVn
- c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest;
- d) *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.
- e) *Eerste hypotheek*: de hypotheek bij een reguliere hypotheekverstrekker, met een looptijd van dertig jaar;
- 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) *Startersfonds gemeente Oegstgeest*: het fonds waaruit SVn, op grond van de overeenkomst tussen SVn en de gemeente Oegstgeest, de Startersleningen gemeente Oegstgeest verstrekt. Het beschikbare budget is het saldo op de Rekeningcourant van de Gemeente Oegstgeest bij SVn.
- h) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- i) *Starterslening*: een aanvullende lening op de eerste hypotheek, die door SVn kan worden verstrekt aan een aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- j) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- k) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.
- l) *Koopprijs*: de kosten voor het in eigendom verkrijgen van een bestaande of nieuwbouwwoning zoals omschreven in de Voorwaarden en Normen van de Nationale Hypotheekgarantie

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen van:
 - a. in Oegstgeest woonachtige en verblijfsgerechtigde personen;
danwel in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die in de afgelopen 10 jaar minimaal 5 jaar woonachtig in Oegstgeest zijn geweest;
danwel in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die aantoonbaar bestendig werkzaam zijn in de gemeente Oegstgeest;
die op het moment van aanvraag minimaal de leeftijd van 18 jaar bereikt hebben en nog niet beschikken, of eerder hebben beschikt, over een zelfstandige koopwoning.
 - b. Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Oegstgeest met een maximale koop(-aanneem)som van de maximale NHG-grens, inclusief verbeterkosten en meerwerk.

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

Artikel 3 Hoogte lening en budget

1. De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koop/aanneemsom met een maximum van € 30.000,- of indien het beschikbare budget in het startersfonds lager is, het op dat moment nog beschikbare budget indien dit toereikend is voor het in de aanvraag gevraagde bedrag.
2. Startersleningen worden alleen verstrekt voor zover het Startersfonds gemeente Oegstgeest op het moment van aanvraag hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het eerste lid of tweede lid niet kunnen worden toegewezen, 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.
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 complete 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.
8. De in het vijfde 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.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en vervallen toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
 - a. het saldo in het startersfonds op het moment van aanvraag 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 de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
3. De toewijzing Starterslening vervalt, indien:
 - a. niet binnen acht weken na datum toewijzingsbesluit een aanvraag voor een Starterslening bij de SVn is ingediend, of
 - b. de aanvraag Starterslening bij de SVn niet compleet is, danwel niet compleet gemaakt is binnen 3 maanden na datum aanvraag Starterslening bij de SVn, of
 - c. SVn de aanvraag afwijst, of
 - d. 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.
5. 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 klachten instituut financiële dienstverlening (KIFID) of men kan zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

6. 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, gemeente Oegstgeest of eerste hypotheekverstrekker.
7. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemersovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Oegstgeest en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen afwijken van het bepaalde in artikel 2 eerste lid, indien strikte toepassing ervan leidt tot onbillijkheden van zwaarwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt na zijn bekendmaking in werking.
2. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de verordening starterslening Oegstgeest 2021, worden de 'verordening VROM starterslening' zoals vastgesteld op 31 januari 2013, en de 'verordening VROM starterslening' zoals vastgesteld op 9 juli 2007, ingetrokken
3. Voor zover noodzakelijk blijven de 'verordening VROM starterslening' zoals vastgesteld op 31 januari 2013, en de 'verordening VROM starterslening' zoals vastgesteld op 9 juli 2007 van toepassing op de startersleningen welke op basis van die verordeningen zijn toegekend.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening Gemeente Oegstgeest 2021'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juli 2021

Algemene Toelichting

De Starterslening biedt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. De Starterslening wordt verstrekt uit een (revolverend) fonds van de gemeente bij SVn.

Op de Starterslening zijn de Productspecificaties, Procedures en Uitvoeringsregels van SVn van toepassing. Deze kunnen uitsluitend door SVn worden aangepast. De gemeente bepaalt het beleid en stelt in deze Verordening de doelgroep en het toepassingsbereik vast.

Deze verordening is gebaseerd op de (voorbeeld)verordening van de SVn (versie november 2018) De woningaankoop dient altijd te voldoen aan de meest actuele Voorwaarden en Normen van de NHG (Nationale Hypotheek Garantie).

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

d. Combinatielening

Dit is een algemene bepaling van de SVn, bij de Starterslening is de hoogte altijd gemaximeerd op 20% van de koopprijs met voor Oegstgeest een absoluut maximum van € 30.000,-.

g. Startersfonds

Het beschikbare budget van het startersfonds is het saldo op het moment van aanvraag op de Rekeningcourant van de Gemeente Oegstgeest bij SVn.

De overige leden spreken voor zich

Artikel 2

- 1.a. Het doel van deze bepaling is om de Starterslening te beperken tot de doelgroep die een economische danwel sociaal/maatschappelijke binding met de gemeente heeft.
Het gaat erom dat aangetoond kan worden dat de werkzaamheden overwegend in de gemeente Oegstgeest uitgevoerd worden. Dit kan aangetoond worden met bijvoorbeeld een werkgeversverklaring. 'Bestendig' betekent voor een langere duur, blijvend uit een contract voor minimaal een (school)jaar of voor onbepaalde tijd.
Indien uit de werkgeversverklaring blijkt dat iemand binnen afzienbare tijd werkzaam is in de gemeente Oegstgeest, wordt dit aangemerkt als 'aantoonbaar werkzaam zijn'.
- 1.b. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop dient altijd te voldoen aan de meest actuele Voorwaarden en Normen van de NHG.
2. Aanvrager verklaart dit in de aanvraag.

Artikel 3 en 4

Spreken voor zich

Artikel 5 en 6

De aanvraag verloopt in de vorm van een tweetrapsraket. Allereerst bepaalt het college of iemand tot de doelgroep behoort en of er op het moment van aanvraag voldoende saldo is om de aanvraag te honoreren. Als aan beide voorwaarden is voldaan, ontvangt de aanvrager een toewijzingsbesluit. Met deze toewijzing mag aanvrager bij SVn een aanvraag voor de Starterslening indienen. Dit betekent echter nog niet dat de Starterslening wordt toegekend.

Artikel 7

SVn beoordeelt of de aanvraag aan de voorwaarden en bepalingen van de SVn Starterslening voldoet, en besluit of de Starterslening al dan niet kan worden toegekend.

Artikel 8, 9 en 10

Spreken voor zich