

Verordening Starterslening Breda november 2024

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 19-12-2024 de Verordening Starterslening Breda november 2024 heeft vastgesteld.

Inwerkingtreding

De verordening wordt van kracht met ingang van de dag na deze bekendmaking.

Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van de verordening is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Tekst verordening

De raad van de gemeente Breda;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 november 2024;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening Breda november 2024

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) **Aanvrager** : de persoon die alleen of samen met zijn of haar partner de aanvraag voor een starterslening indient;
- b) **Betaalbaarheidsgrens** : de maximale koopprijs bedoeld in artikel 1 onder c ten derde van het Besluit Woningbouwimpuls 2020;
- c) **College** : het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda;
- d) **Combinatielening** : een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit 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) **Financiële toets** : de autonome toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de starterslening wordt berekend;
- f) **Gemeenterekening starterslening** : een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
- g) **KIFID** : Klachteninstituut Financiële Dienstverlening, voor onder andere consumenten, waar men terecht kan met een klacht over een financieel product zoals een hypotheek;
- h) **NHG** : Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- i) **Starterslening** : een lening die, na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan een aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eerste eigen koopwoning, 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.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Breda heeft een gemeenterekening starterslening ingericht ten laste waarvan een aanvrager, die blijkens zijn aanvraag voldoet aan de hierna in het tweede lid gestelde voorwaarden, een starterslening wordt verstrekt.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:
 - a. van in Nederland verblijfsgerechtigde personen die:

- I. 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. Onder verkrijgen wordt begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
 - II. op het moment van de aanvraag minimaal één jaar zelfstandig een huurwoning in de gemeente Breda bewonen of minimaal één jaar inwonend in de gemeente Breda zijn óf gedurende de voorgaande tien jaren ten minste vijf jaren onafgebroken een huurwoning in de gemeente Breda hebben bewoond of inwonend in de gemeente Breda zijn geweest. In geval er sprake is van twee gezamenlijke aanvragers geldt hiervoor genoemde bindingseis voor één van beide aanvragers;
 - III. op het moment van de aanvraag een leeftijd van maximaal 45 jaar heeft. In geval er sprake is van gezamenlijke aanvragers geldt genoemde leeftijdseis voor een van beide aanvragers.
- b. voor het verkrijgen van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Breda waarvan de kosten voor verkrijging in eigendom van de woning niet hoger zijn dan de betaalbaarheidsgrens, inclusief verbeter- en meerwerkkosten.
3. De aanvrager moet de woning waarvoor de starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeenteraad van Breda 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 is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een starterslening mag aanvragen bij SVn, met dien verstande dat de hoogte van de starterslening maximaal 20% bedraagt van de totale verwervingskosten, met een maximum van € 30.000,-.
2. Zowel de eerste hypotheek als de starterslening moet worden verstrekt met een NHG.
3. Het college kan aan de toewijzing van startersleningen nadere voorschriften verbinden.

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. 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.
3. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
4. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een besluit en deelt dit door middel van een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
5. Uit overschrijding van de in het vierde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
6. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de starterslening vastgesteld.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en intrekking toekenningsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag af of trekt een toekenningsbesluit starterslening in, indien:
 - a. het in artikel 3 bedoelde 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 koopovereenkomst van de woning waarvoor de aanvraag is ingediend voor het passeren bij de notaris wordt ontbonden;
 - d. indien er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen en/of de belangen aantasten van de aanvrager, de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen of de eerste geldverstrekker;

- e. de starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van door de aanvrager verstrekte onjuiste gegevens;
 - f. de starterslening niet tot stand komt.
2. Bij de intrekking vordert het college de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
3. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer starterslening door SVn

1. De toekenning door het college betreft een reservering voor een starterslening uit het gemeentelijke budget. De toekenning vormt ook het startpunt voor de financiële toets.
2. Met het toekenningsbesluit kan door de aanvrager een aanvraag voor een starterslening worden ingediend bij SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positief resultaat van de financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatief resultaat van de financiële toets wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en de gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde starterslening. Indien de aanvrager het niet eens is met het resultaat van de financiële toets van SVn, kan een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID. De aanvrager kan zich eveneens wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 8 Nadere regels en voorwaarden

1. Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 9 Hardheidsclausule

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

Artikel 10 Inwerkingtreding en overgangsrecht

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na die waarop zij is bekendgemaakt.
2. De Verordening Starterslening Breda 2024 wordt ingetrokken, met dien verstande dat deze van toepassing blijft op aanvragen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van deze Verordening en op besluiten die op grond van de Verordening Starterslening Breda 2024 zijn genomen.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening Breda november 2024'.

Aldus vastgesteld te Breda 19 december 2024

Burgemeester,

Griffier,