

Raadsbesluit

Onderwerp

Herinvoering Starterslening

Begrotingswijziging**Datum raadsvergadering**

28 september 2021

Agendanummer**Registratie nummer**

Z/21/209412-VB/21/97344

Commissie

14 september 2021

Verordening Starterslening 2021 - gemeente Stichtse Vecht

Wetstechnische informatie**Gegevens van de regeling**

Overheidsorganisatie	Gemeente Stichtse Vecht
Officiële naam regeling	Verordening Starterslening 2021 - gemeente Stichtse Vecht
Citeertitel	Verordening Starterslening 2021 - gemeente Stichtse Vecht
Vastgesteld door	Gemeenteraad
Onderwerp	Volkshuisvesting

Opmerkingen m.b.t. de regeling

Geen.

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

1. Artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet.

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Geen.

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerking-treding	Terugwerkende kracht t/m	Datum uitwerking-treding	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
1 oktober 2021			Nieuwe regeling	28 september 2021 Overheid.nl	

Tekst van de regeling

Intitulé

Verordening Starterslening 2021 – gemeente Stichtse Vecht

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 juni 2021;

gehoord de commissie Fysiek Domein 14 september 2021;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de

VERORDENING Starterslening 2021 - gemeente Stichtse Vecht

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

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) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht;
- 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.
- i) *Duokoop*: regeling waarbij hypotheekverstrekkers zelf de grond verwerven en de aanvrager (in eerste instantie) alleen het vastgoed koopt.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Doelgroep: van in de gemeente Stichtse Vecht woonachtige, verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal 3 jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal 3 jaar inwonend zijn in de gemeente Stichtse Vecht en minimaal 18 jaar en maximaal 35 jaar zijn op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt hiervoor genoemde leeftijd eis voor beide aanvragers.
 - b. Markt-/woning en prijssegment: voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Stichtse Vecht waarvan de verwervingskosten van de woning niet hoger zijn dan de maximale NHG-grens. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening, maar mogen samen met de verwervingskosten niet meer bedragen dan de maximale NHG-grens. 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 gemeente Stichtse Vecht stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen. De beheerkosten van SVN worden in mindering gebracht op het beschikbaar gestelde bedrag.
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 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 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, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000,- of dat de hoogte wordt bepaald op basis van het nog beschikbare budget. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offereen van de Starterslening, geldende actuele NHG normen.
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.
9. Het college staat in voorkomende gevallen toe dat de Starterlening wordt aangevraagd in combinatie met Duokoop. In dat geval zijn de maximale verwervingskosten echter lager dan de NHG-grens. De maximale verwervingskosten zijn dan gelijk aan de grens voor een betaalbare koopwoning, namelijk € 200.000.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzing

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 toewijzing Starterslening in, indien:
 - a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - 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 kan hij/zij 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. Uitzondering hierbij is de genoemde Duokoop regeling.
6. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVN en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen gemeente Stichtse Vecht 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 1 oktober 2021.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening 2021 – gemeente Stichtse Vecht wordt de Verordening Starterslening gemeente Stichtse Vecht vastgesteld op 17 december 2013 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening 2021 – gemeente Stichtse Vecht.

Aldus vastgesteld te Stichtse Vecht op 28 september 2021

Griffier
B. Espeldoorn-Bloemendal

Voorzitter
drs. A.J.H.T.H Reinders