Nummer

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van .. september 2024;

gelet op de artikelen 147 en 149 Gemeentewet;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Verordening Starterslening Geertruidenberg 2025

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. Onder verkrijgen wordt onder meer 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. In tegenstelling tot de hiervoor genoemde verkrijging hebben gescheiden partners, die niet eerder fiscale aftrek hebben genoten over de eigen woning, wel toegang tot de regeling;

b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geertruidenberg;

c) *Gemeenterekening Starterslening*: een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kunnen worden verstrekt en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;

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) *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;

f) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening moet worden afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning de aflossing op de hypothecaire lening moet worden betaald. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk samen met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.

g) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;

h) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudend 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) *Betaalbaarheidsgrens:* Door de sterke stijging van de NHG-grens is in 2023 de Betaalbaarheidsgrens landelijk ingesteld. Dit is de maatstaf voor wat als betaalbare woning geldt.

De betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks landelijk geïndexeerd.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Geertruidenberg heeft een gemeenterekening Starterslening ingericht ten laste waarvan aan aanvrager(s), die blijkens zijn (hun) aanvraag voldoet (voldoen) aan de daarvoor gestelde voorwaarden, een Starterslening wordt verstrekt.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

a. van één of meer aanvragers, waarvan elk een in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde persoon is die op het moment van de aanvraag in de leeftijd is van minimaal 18 jaar en maximaal 40 jaar en voor de eerste maal een eigen woning koopt in de gemeente Geertruidenberg. Indien aanvrager(s) hierbij in de aan te kopen woning een gezamenlijke huishouding zal (zullen) gaan voeren met zijn partner, dient deze laatste ook een in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde persoon te zijn die op het moment van de aanvraag in de leeftijd is van minimaal 18 jaar en maximaal 40 jaar en niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. Hiervoor genoemde uitsluiting van eerder eigenwoningbezit geldt niet voor gescheiden in Nederland verblijfsgerechtigde natuurlijke personen, die niet eerder fiscale aftrek hebben genoten over de eigen woning en opnieuw een woning in eigendom verwerven;
b. voor een woning in gemeente Geertruidenberg, zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Recreatiewoningen en tweede woningen zijn uitgesloten.

3. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Geertruidenberg met een maximale koop(/-aanneem)som tot aan de Betaalbaarheidsgrens (€ 390.000,-, prijspeil 2024), inclusief verbeter- en/of meerwerkkosten. Voor de berekening van de Starterslening mag rekening worden gehouden met een bedrag aan meerwerkkosten/verbeterkosten, dat maximaal de helft bedraagt van het bedrag van de in het concrete geval verstrekbare starterslening.
4. De aankoop van de woning moet voldoen aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moet worden verstrekt met NHG.
5. De aanvrager(s) moet (moeten) de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen. Bij meer dan één aanvrager dienen aanvragers een gezamenlijke huishouding te gaan voeren in de aan te kopen woning.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Geertruidenberg 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.

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het College toetst de aanvraag aan artikel 2 lid 2 en artikel 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, met gebruikmaking van het aanvraagformulier daarvoor.
2. Indien een aanvrager van buiten de gemeente Geertruidenberg komt, moet deze in geval van een leningaanvraag ook bij de gemeente Geertruidenberg indienen: een recent uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente waar hij/zij als inwoner is ingeschreven. In dit uittreksel dienen ook de volgende gegevens te staan: 1. datum vestiging in die gemeente, 2. historische adressen, 3. overige ingeschrevenen. Dit geldt ook voor de partner van aanvrager die samen met aanvrager in de aan te kopen woning gaat wonen en die van buiten de gemeente komt.
3. Het College bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
4. 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. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het College de aanvraag niet ontvankelijk.
5. Het College handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het College neemt binnen vier 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. Het College kan aan de toewijzing nadere voorschriften verbinden.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld, rekening houdend met het beschikbare budget. De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20 % van de koopprijs, met een maximum van € 30.000.
9. Tegen de toewijzing danwel de afwijzing door het College kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag

1. Het College wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Starterslening bij SVn in, 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;
   c. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
   d. de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.
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

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.

1. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.

2. 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.

3. 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 aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

4. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van een 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.

5. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente Geertruidenberg 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 op 1 januari 2025.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening Geertruidenberg 2024 wordt de Verordening Starterslening Geertruidenberg 2018 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Verordening Starterslening Geertruidenberg 2025’.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 28 november 2024,

De raad van Geertruidenberg,

de griffier,	de voorzitter,
E. Dammingh	M. Witte