Verordening van de raad van de gemeente Zutphen houdende bepalingen over startersleningen (Verordening starterslening gemeente Zutphen 2024)

Ons kenmerk: 608673

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders met nummer 608673;

gelet op artikel(en) 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de:

Verordening van de raad van de gemeente Zutphen houdende bepalingen over startersleningen (Verordening starterslening gemeente Zutphen 2024)

Artikel 1 Begripsomschrijvingen
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 voor eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en moeten zij beiden voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen;
b. college: het college van burgemeester en wethouders;
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. eigen woning: koopwoning of koopwoonwagen;
e. erfpachtconstructies: een aankoopconstructie waarbij alleen de opstal wordt aangekocht. De grond wordt gepacht. De erfpachtconstructie moet conform de NHG-voorwaarden en niet strijdig met de Starterslening zijn;
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. KIFID: het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening;
h. kortingsconstructies: een aankoopconstructie waarbij de aanbieder een korting verstrekt op de aankoopprijs. Deze korting moet bij verkoop van de woning terugbetaald worden aan de aanbieder van de kortingsconstructie;
i. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
j. starterslening: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager voor de financiering van zijn eigen woning bovenop de hypotheek van een bank, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
k. SVn: de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
l. toewijzing: het besluit van het college 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. door de doelgroep. Dit zijn in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen van 18 jaar of ouder, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn en nooit eerder eigenaar van een woning zijn geweest;
    b. voor de aankoop van een bestaande- en nieuwbouw woning in de gemeente Zutphen met een maximale koop-/aanneemsom van maximaal € 355.000. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening is meerwerk en/of het meefinancieren van verbeterkosten toegestaan bovenop de aankoopsom tot € 355.000. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en normen van de NHG;
    c. de aankoop van bestaande- en nieuwbouwwoningen in combinatie met Duokoop. Koopgarant, Koopstart of andere kortingconstructies of erfpachtconstructies zijn niet toegestaan;
    d. voor het verduurzamen van de woning mag aanvrager het energiebespaarbudget mee financieren met de Starterslening in aanvulling op de koopsomgrens genoemd onder b.
2. Deze verordening is niet van toepassing op lening aanvragen voor niet voor permanente bewoning bestemde woningen, zoals recreatiewoningen.

3. De aanvrager moet de woning waarvoor een starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen zolang de starterslening loopt.

Artikel 3 Budget

1. De raad 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 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.
2. Het college is bevoegd de in artikel 2, eerste lid, onder b. genoemde maximale koopprijs of maximale koop-/ aanneemsom aan te passen aan de prijsontwikkeling op de woningmarkt en/ of de landelijke grens betaalbare koopwoonruimten.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een starterslening wordt bij het college ingediend op een door het college beschikbaar gestelde wijze.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Als de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing nodig heeft, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken aan te vullen.
4. Als de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. 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.

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. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van 20% van de hoofdsom genoemd in artikel 2, eerste lid, onder b. met een maximum van € 50.000 of wanneer het budget niet meer toereikend is, op basis van het nog beschikbare budget.
9. De in het zesde 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 intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag voor een starterslening af, als:
    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, als:
    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 het college hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde starterslening.
5. Als 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 de aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

6. SVn wijst een aanvraag starterslening in ieder geval af, als 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.
7. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Zutphen en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing daarvan, gelet op het belang van de bereikbaarheid van een woning voor starters op de koopwoningmarkt leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard en dit niet in strijd is met de productspecificaties Starterslening SVn.

Artikel 9 Intrekking oude regeling

De Verordening VROM Starterslening Zutphen 2008, zoals vastgesteld bij besluit van 21 mei 2007 en met de citeertitel Verordening VROM Starterslening Zutphen 2012, wordt ingetrokken.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na de datum van bekendmaking.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening starterslening gemeente Zutphen 2024.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente Zutphen,

gehouden op: [datum]

De voorzitter, de griffier,

Toelichting

Algemene toelichting

De starterslening is een product van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn). SVn verstrekt en beheert verschillende soorten laagrentende leningen voor de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting, waarvan de starterslening er één is. De gemeente stelt hiervoor een budget beschikbaar op een rekening-courant bij SVn. De SVn kan zodoende de leningen verstrekken. Het budget functioneert daarbij als een revolverend fonds. Wanneer de leningen worden afgelost kunnen weer nieuwe leningen worden verstrekt.

Op grond van deze verordening wordt een zeer beknopte toets uitgevoerd bij een aanvraag voor een starterslening. Afhankelijk van de uitslag van deze toets wordt door de gemeente een toewijzingsbrief opgesteld, die de aanvrager nodig heeft voor zijn aanvraag van de starterslening bij de SVn. De SVn beoordeelt de aanvraag van een starterslening op grond van haar eigen voorwaarden. Personen die zich willen informeren over de aanvraag van een starterslening kunnen zich wenden tot de SVn.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In dit artikel worden de in deze verordening gehanteerde begrippen omschreven.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. In dit artikel wordt de doelgroep beschreven die gebruik kan maken van de regeling en het prijssegment van woningen waarop de starterslening van toepassing is. Er is geen onderscheid tussen zelfstandig wonende en inwonende koopstarters. Het gaat in brede zin om personen die voor het eerst een koopwoning willen verwerven. De starterslening beoogt naast het ondersteunen van een starter bij het toetreden tot de koopmarkt ook de stap van een huurwoning naar een koopwoning te vergemakkelijken en zo de doorstroming in de huursector te bevorderen.
   De regeling is bedoeld voor in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die niet eerder een woning in eigendom hebben gehad en de eerste koopwoning zelf gaan bewonen en die in Nederland hun hoofdverblijf hebben.
   De maximale koopsom van een woning die met een starterslening wordt aangeschaft is gelijk aan de maximale aankooprijs voor betaalbare koopwoningen in de Regionale woondeal 2022-2030.
   De starterslening kan niet gecombineerd worden met andere korting- en erfpachtconstructies.
2. De regeling is bedoeld voor koopwoningen en koopwoonwagens en niet voor recreatiewoningen. Het is niet toegestaan om permanent te wonen in recreatiewoningen. Op het moment van invoering van deze verordening is het vrijwel onmogelijk om voor een woonwagen een eerste hypotheek onder NHG te verkrijgen. Alleen wanneer deze eerste hypotheek verkregen kan worden, komt een woonwagen in aanmerking voor een starterslening.
3. De aanvrager moet de woning zelf gaan bewonen gedurende minimaal de looptijd van de starterslening.

Artikel 3 Budget

1. De bevoegdheid om budget beschikbaar te stellen voor startersleningen ligt bij de gemeenteraad.

2. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de starterslening vastgesteld. Wanneer het budget niet meer toereikend is, wordt de hoogte van de starterslening vastgesteld op basis van het nog beschikbare budget. Wanneer geen budget meer beschikbaar is, kan de raad opnieuw budget beschikbaar stellen om meer startersleningen toe te wijzen.
3. De aanvragen voor de Starterslening worden in volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde aanvraagformulier bij SVn afgehandeld. Hierbij geldt het principe 'op is op'. Zodra het fonds van de gemeenterekening bij SVn is uitgeput dient de gemeente de binnenkomende aanvragen te weigeren.

Artikel 4 Bevoegdheid college

1. In dit artikel wordt de bevoegdheid om de starterslening te verstrekken gedelegeerd aan het college. Het college toetst de aanvragen en bepaalt door middel van het al dan niet verstrekken van een toewijzingsbrief of de aanvrager een starterslening kan aanvragen bij SVn.

2. Wanneer de prijsontwikkeling op de woningmarkt en/ of de landelijke grens betaalbare koopwoonruimten vraagt om aanpassing van de genoemde maximale koopprijs of maximale koop-/ aanneemsom, heeft het college de bevoegdheid om deze aan te passen.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

Dit artikel beschrijft de procedure bij de aanvraag en de toewijzing door de gemeente. Op grond van de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente en de SVn dient de procedure voor de aanvraag en de toewijzing door de gemeente te voldoen aan de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels starterslening en de Productspecificaties starterslening, vastgesteld door SVn.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzing

Dit artikel bepaalt in welke gevallen het college een aanvraag afwijst en in welke gevallen een toewijzingsbesluit door het college wordt ingetrokken.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

Dit artikel geeft aan dat, nadat de gemeente een aanvraag voor een starterslening heeft toegewezen, de aanvrager deze toewijzing kan gebruiken om een lening aan te vragen bij SVn. Vervolgens wordt de procedure beschreven die door SVn wordt gevoerd bij de financiële toetsing van een aanvraag voor een starterslening en bij het verstrekken en beheren van de starterslening. Dit gebeurt op basis van de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels startersleningen de Productspecificaties starterslening, vastgesteld door SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Op grond van dit artikel kan het college één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing daarvan, gelet op het belang van de bereikbaarheid van een woning voor starters op de koopwoningmarkt leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Dit kan echter alleen in die gevallen die niet zijn voorzien ten tijde van het vaststellen van de verordening. Wordt een geval onder de hardheidsclausule gebracht, dan heeft dit tot gevolg dat de verordening op dit punt moet worden aangepast. Het geval is immers voorzienbaar geworden. De productspecificaties en het kredietbeleid van de SVn zijn altijd leidend.

Artikel 9 Intrekking oude regeling

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 11 Citeertitel

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.