Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 07-04-2025 16:26 CEST
Document ID:
2e9bf67f-93ec-4f25-8b9d-729210582ba7

Raadsbesluit

Zaaknummer: 3845-2025

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 5 maart 2025:

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

overwegende dat het verstrekken van startersleningen is aangemerkt als activiteit van algemeen belang;

b e s l u i t

- De Verordening Starterslening vast te stellen
- De 'Verordening Starterslening 2022' in te trekken

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities
In deze verordening wordt verstaan 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;

b) *Betaalbaarheidsgrens:* De maximale koopprijs van een betaalbare woning vastgesteld bij ministeriële regeling opgenomen in artikel 1 lid c onder 3 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst;

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) *Doelgroep*: In Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening voldoen aan de definitie van 'Aanvrager'.

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) *Gemeenterekening Starterslening*: een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit

de gemeente Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;

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 door SVn kan worden verstrekt aan 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–vergunningnummer12013647;

k) *Toewijzing*: het besluit van het College op basis waarvan de Aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Maashorst heeft een gemeenterekening Starterslening ingericht ten laste waarvan aan Aanvrager, die blijkens zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening wordt verstrekt.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:
    a. Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening voldoen aan de definitie van 'Aanvrager'.
    b. Voor de aankoop van nieuwe en bestaande woningen in de gemeente Maashorst, met een maximale koopprijs of koop-/aanneemsom van 85% van de betaalbaarheidsgrens vastgesteld door het Rijk (inclusief maximaal € 25.000 verbeterkosten óf maximaal € 25.000 meerwerk). Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG. Deze verordening is uitdrukkelijk niet van toepassing op de financiering van roerende zaken.
    c. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Maashorst 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 kan 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 á drie 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. De beslistermijn, zoals genoemd in lid 6, wordt in deze periode opgeschort.
4. Indien 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. De datum van ontvangst bij de gemeente is hierbij bepalend.
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. Het College kan besluiten om deze peridode eenmalig met vier weken te verlengen.
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 € 30.000,00 óf maximaal 20% van de koopprijs (inclusief verbeterkosten) of koop-/aanneemsom (inclusief meerwerk), óf op basis van het nog beschikbare budget.

De in lid 6 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 Intrekking toewijzingsbesluit

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 toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
   a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
   b. de Aanvraag niet binnen de maximale termijn, zoals opgenomen in het toewijzingsbesluit, is ingediend bij de SVn; of
   c. de Starterslening niet tot stand komt.
3. Het College kan bij misbruik van de Starterslening en/of het verstrekken van onjuiste gegevens besluiten tot het direct stopzetten en terugvorderen van de Starterslening, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling nodig is.

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 Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KIFID) of 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 of eerste geldverstrekker.
7. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Maashorst en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan gemotiveerd afwijken (zie artikel 4:84 AWB), 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 één dag na de bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van de ‘Verordening Starterslening’ wordt de ‘Verordening Starterslening 2022’ van de gemeente Maashorst, vastgesteld op 22 september 2022 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Verordening Starterslening’.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 3 april 2025.

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
mr. N.E. Gradisen	J.A. van der Pas