Titel: Verordening Starterslening

De Starterslening biedt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. De Starterslening wordt verstrekt uit een (revolverend) fonds van de gemeente bij SVn.
De Productspecificaties, Procedures en Uitvoeringsregels kunnen uitsluitend door SVn worden aangepast. De gemeente bepaalt het beleid en stelt in de Verordening doelgroep en het toepassingsbereik vast.

Het is niet toegestaan vanwege periodieke aanpassingen om de Productspecificaties en Uitvoeringsregels Starterslening aan de verordening te hechten of integraal op te nemen in de verordening.

Opmerking: Het is verstandig een (concept) verordening vooraf te bespreken met een relatiemanager van SVn. Voor contactgegevens, zie onze website:
https://www.svn.nl/overheden/relatiemanagers

Disclaimer: Deze modelverordening is door SVn met uiterste zorg samengesteld. Deelnemers zijn echter zelf verantwoordelijk voor de inhoud en redactie van hun regelingen en daarbij behorende (artikelsgewijze) toelichting.

Modelverordening Starterslening: versie 2021.01

De raad van de gemeente Sittard-Geleen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ……;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen 2022 – 2023

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 Sittard-Geleen;
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–vergunningnummer 12013647;
h) *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 Sittard-Geleen 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. De gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:
    1) doelgroep: van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn;
    2) voor het verwerven van bestaande koopwoningen in de gemeente Sittard-Geleen;
    3) waarvan de aankoopkosten niet hoger zijn dan het maximum bedrag zoals opgenomen in de provinciale verordening;
    4) meerwerk en/of verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening;

5) die maximaal 20% van de koopprijs van de woning bedragen met een maximum van € 40.000.

3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Sittard-Geleen 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

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. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 40.000,- of op basis van het nog beschikbare budget.
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.

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 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.
6. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen gemeente Sittard-Geleen 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 januari 2022.
2. Met de inwerkingtreding van de 'Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen 2022-2023' wordt de 'Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen 2020 – 2021 ingetrokken.

Artikel 10 Looptijd

Deze Verordening geldt van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2023.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen 2022-2023'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Sittard-Geleen in zijn openbare vergadering van

de griffier,

voorzitter, (naam burgmeester)

Toelichting bij de Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen 2022-2023

Algemene toelichting

Sittard-Geleen kent al langere tijd de starterslening die is ondergebracht bij de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). In 2015 is de Starterslening door de raad ingevoerd. Omdat de regeling is geüpdatet door SVn als de Provincie is het nodig om een nieuwe verordening voor Startersleningen vast te stellen.

Met een Starterslening wordt een eigen woning bereikbaar voor nieuwkomers op de koopwoningmarkt, zoals jongeren. De Starterslening stimuleert de woningmarkt en zorgt voor een betere doorstroming. De Starterslening kan het verschil overbruggen tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen op basis van zijn inkomen. De Starterslening wordt als tweede hypotheek ingezet volgens de actuele normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Vergroting van het eigen-huis-bezit bevordert de demografische ontwikkeling van de gemeente.

De Starterslening wordt verstrekt uit een rekening-courant dat de gemeente bij SVn aanhoudt en is bij aanvang renteloos en aflossingsvrij. Na drie jaar stelt SVn op basis van een inkomenstoets de hoogte van de rente en de aflossing voor een volgende periode vast. De productspecificaties, procedures en uitvoeringsregels die van toepassing zijn, kunnen niet worden aangepast. De gemeente bepaalt voor welke doelgroepen en op welke woningcategorieën de starterslening van toepassing is en stelt het maximumbedrag per lening vast.

De gemeente heeft een deelnemingsovereenkomst met SVn gesloten. Deze deelnemingsovereenkomst biedt de gemeente de mogelijkheid om gebruik te maken van de producten van SVn, waaronder startersleningen. Met het sluiten van de deelnemingsovereenkomst zijn tevens de door SVn vastgestelde productspecificaties en procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels starterslening van toepassing.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

Deze bepaling bevat de definities die gelden voor de Verordening. Een starterslening wordt verstrekt aan een starter. Dit is iemand die:

1. voor het eerst zelfstandig gaat wonen in een koopwoning of,

2. al zelfstandig in een huurwoning woont en doorstroomt naar een eerste koophuis,

3. zijn huurhuis koopt.

De overige begripsbepalingen behoeven geen nadere toelichting.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Het toepassingsbereik van de verordening wordt enerzijds bepaald door de doelgroep van de regeling en anderzijds het marktsegment waarop zij van toepassing is. De gemeente heeft hierin beleidsvrijheid en kan zo rekening houden met het lokale huisvestingsbeleid.

Bij het bepalen van de doelgroep zijn er geen beperkingen gesteld ten aanzien van leeftijd. Daarnaast kunnen ook starters die nu buiten de gemeente wonen in aanmerking komen voor een starterslening. Het gaat om personen van 18 jaar en ouder, die nog nooit een woning in eigendom hebben gehad en die de met de starterslening aan te schaffen bestaande woning zelf gaan bewonen. In Sittard-Geleen wordt de regeling alleen beschikbaar gesteld voor de aankoop van bestaande koopwoningen. De reden hiervan is het voor jongeren (starters) mogelijk maken om een eerste huis te kopen en op die manier doorstroming in de bestaande voorraad te bevorderen. Zou nieuwbouw worden ‘gefaciliteerd’ dan wordt dat effect niet bereikt. Tevens bestaat een risico op leegstand.

Verder wordt in dit artikel geregeld dat het kapitaal dat bij het SVn op de Gemeenterekening Starterslening is geplaatst, expliciet is bestemd voor de uitgifte van de Startersleningen.

Artikel 3 Budget

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het budget. Het college dient bij de uitvoering rekening te houden met het vastgestelde budget. Indien geen budget meer voorhanden is, kan de regeling niet meer worden uitgevoerd.

Artikel 4 Bevoegdheid College

In dit artikel wordt de bevoegdheid om de starterslening te verstrekken gedelegeerd aan het college. Het college toetst de aanvragen en bepaalt of een aanvraag voor een starterslening wordt toegewezen of afgewezen.

Artikel 5 Procedure aanvraag en Toewijzing

Dit artikel beschrijft de aanvraagprocedure bij en de toewijzing door de gemeente. Deze voldoet aan de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels starterslening en de Productspecificaties starterslening, vastgesteld door SVn. Deze zijn van toepassing op deze verordening. Doordat de gemeente zich met een deelnemingsovereenkomst heeft uitgesproken voor deelname aan producten van SVn, zijn ook de procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels van die producten van kracht. Hierin zijn de voorwaarden en procedures opgenomen voor deelname aan de starterslening.

Ook worden de termijnen benoemd waarbinnen stukken dienen te worden aangeleverd en beslissingen dienen te worden genomen. Een overschrijding van de beslistermijn, betekent niet dat de aanvraag wordt gehonoreerd.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking 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 starterslening en de Productspecificaties starterslening, vastgesteld door SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Dit artikel bepaalt dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van het bepaalde in deze verordening. Dit kan alleen maar ten gunste en nooit ten nadele van de betrokken aanvrager. Het gebruik maken van de hardheidsclausule moet beschouwd worden als een uitzondering en niet als een regel. Het college moet hiervan terughoudend gebruik maken en, in verband met precedentwerking, dan ook duidelijk aangeven waarom in een bepaalde situatie van de verordening wordt afgeweken.

Artikel 9 Inwerkingtreding

In dit lid wordt aangegeven wanneer de verordening in werking treedt. Vanwege de keuze om een nieuwe verordening vast te stellen, dient de oude verordening te worden ingetrokken

Artikel 10 Looptijd

Deze Verordening loopt in lijn met de provinciale Verordening. De provinciale Verordening heeft een looptijd tot 2023. Voorts wensen wij de Verordening tweejaarlijks te evalueren en eventueel aan te passen op het huidige woonbeleid. Gelet hierop is voor de duur van twee jaar gekozen.

Artikel 11 Citeertitel

Dit artikel noemt de naam van de verordening.