Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0085

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Verordening Startersleningen Bergen op Zoom 2024
Nummer voorstel	:	RVB23-0085
Datum voorstel	:	06-02-2024
Portefeuillehouder(s)	:	Dhr. J.G.P. van Aken
Contactpersoon	:	Dhr. H.C.P.A. van Delft
Afdeling	:	Vastgoed en Grondzaken
Contactpersoon Email	:	P.VanDelft@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	:	06-12439612
Programmanummer en -naam	:	4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel

De Verordening Startersleningen Bergen op Zoom 2024 vast te stellen.

Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☐	☑
Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☑
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

Het raadsvoorstel Verordening Startersleningen Bergen op Zoom 2024 wordt aangeboden ter besluitvorming. Na vaststelling door uw raad wordt de verordening op de gebruikelijke wijze via het Gemeenteblad bekendgemaakt en gepubliceerd op overheid.nl. De dag na bekendmaking treedt de verordening in werking. Aanvragen die binnenkomen na inwerkingtreding worden afgehandeld met toepassing van deze verordening. De inhoud wordt op de gemeentewebsite bijgewerkt en er wordt een verwijzing (link) opgenomen naar de vindplaats van de nieuwe verordening op overheid.nl.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0085

Raadsvoorstel

Samenvatting:

Wij gaan actief aan de slag met het woningtekort en willenl zoveel mogelijk mensen helpen aan een eigen woning. De Visie Wonen 2020-2024 noemt starters en jonge huishoudens specifiek als doelgroepen die de gemeente vast wil houden. Door het vasthouden van jonge gezinnen ontstaat binnen wijken meer differentiatie. Dit wordt bevestigd in 2 amendementen (april 2020) bij de Woonvisie, waarbij wordt opgeroepen om een actieve rol te spelen in het faciliteren van woningen en het faciliteren van doorstroming om jonge doelgroepen te behouden.

Met de gestegen WOZ-waarden en krapte op de woningmarkt is het lastig voor starters om een eerste woning te kopen. Het Rijk biedt hierom aan gemeenten een budget aan om in samenwerking met het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) leningen te verstrekken aan starters. Dit is een extra lening van maximaal €30.000 bovenop de gewone hypotheek die ervoor kan zorgen dat starters wel een woning kunnen kopen.

De starterslening is een bewezen instrument om koopwoningen meer bereikbaar te maken voor starters. De starterslening biedt een starter aanzienlijk meer slagkracht op de woningmarkt. De woningmarkt is overspannen en huizenprijzen stijgen. Het ontbreekt starters vaak aan voldoende spaargeld om een woning te kunnen kopen. Een starterslening stelt de starter bovendien in staat ook verbeteringen aan de woning te financieren. Het instrument ‘leningen’ moet gezien worden als bijkomend instrumentarium in een breder spectrum van maatregelen en beleid op het gebied van volkshuisvesting en woningbouw. Voordat een starter een lening bij Svn kan aanvragen dient de gemeente eerst een toewijzingsbesluit te nemen. De procedure voor toewijzing wordt geregeld in een verordening. Met dit toewijzingsbesluit kan dan bij SVn de eigenlijke lening worden aangevraagd. Voordat de lening daadwerkelijk kan worden verstrekt vindt door Svn een financiële toets plaats.

Gemeenten mogen zelf bedragen, percentages en andere eisen vaststellen voor aanvragers van de lening. De huidige Verordening VROM Startersregeling 2007 dateert uit 2007. Na ruim 15 jaar zijn deze bedragen gedateerd en hebben geleid tot een zeer beperkt aanbod voor aanvragers. Dit noopt tot het aanbieden van een geactualiseerde verordening.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
	Verordening VROM Startersregeling 2007	Bijgevoegd
	Was-wordt tabel	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0085

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	28-03-2024
Nummer	:	RVB23-0085
Onderwerp	:	Verordening Startersleningen Bergen op Zoom 2024

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

De Verordening Startersleningen Bergen op Zoom 2024 vast te stellen.

Inleiding

Het streven is om zoveel mogelijk mensen aan een eigen woning te helpen. De Visie Wonen 2020-2024 noemt starters en jonge huishoudens specifiek als doelgroepen die de gemeente vast wil houden. Door het vasthouden van jonge gezinnen ontstaat binnen wijken meer differentiatie. Dit wordt bevestigd in 2 door uw raad aangenomen amendementen (april 2020) bij de behandeling van de Woonvisie, waarbij door u wordt opgeroepen om een actieve rol te spelen in het faciliteren van woningen en het faciliteren van doorstroming om jonge doelgroepen te behouden. Dit voorstel draagt hieraan bij.

Het Rijk biedt aan gemeenten een budget aan om in samenwerking met het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) leningen te verstrekken aan starters op de woningmarkt, de zogenaamde ‘starterslening’. Dit helpt starters om op de krappe woningmarkt toch een eerste woning te kunnen kopen door een extra lening te bieden van maximaal €30.000 bovenop de hypotheek. De grondslag voor het kunnen verlenen van de starterslening is opgenomen in een door u vastgesteld ‘Verordening VROM Startersregeling 2007’. De huidige verordening is inmiddels dusdanig achterhaald en voldoet niet meer aan de veranderde omstandigheden op de woningmarkt (o.a. stijgende WOZ-waarde en het woningtekort). De verordening Startersleningen is actueel gemaakt. Dit resulteert in een nieuwe aangepaste Verordening Startersleningen Bergen op Zoom 2024 die wij middels dit voorstel voor vaststelling aan u aanbieden.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het hoofddoel van de Verordening Startersleningen Bergen op Zoom 2024 is om starters de kans te bieden om een eerste woning te kunnen kopen. Met het vaststellen van de voorgestelde verordening wordt beoogd, de gemeente om starters in de krappe woningmarkt te ondersteunen en om vergrijzing en het vertrekoverschot van jonge huishoudens tegen te gaan.

De gemeente kan haar gewenste actieve rol in het faciliteren van woningen en doorstroom tot uitvoer brengen. De moeilijke toegang tot de midden prijsklasse koopwoningen zal worden. Deze ontwikkelingen zullen leiden tot meer actuele bepalingen die gecommuniceerd kunnen worden naar aanvragers en uitgevoerd kunnen worden. Dit alles leidt tot minder verwarring bij aanvragers en minder klachten over de inhoud en uitvoer.

Uitwerking voorstel

Het instrument
De starterslening is een bewezen instrument om koopwoningen meer bereikbaar te maken voor starters. De starterslening biedt een starter aanzienlijk meer slagkracht op de woningmarkt. De woningmarkt is overspannen en huizenprijzen stijgen. Het ontbreekt starters vaak aan voldoende spaargeld om een woning te kunnen kopen. Een starterslening stelt de starter bovendien in staat ook verbeteringen aan de woning te financieren. Vaak betreft het de koop van een bestaande woning. De Starterslening draagt dan bij in de 'kosten koper', makelaarskosten en verbouwings-/ inrichtingskosten. Het instrument 'leningen' moet gezien worden als bijkomend instrumentarium in een breder spectrum van maatregelen en beleid op het gebied van volkshuisvesting en woningbouw. Dit instrument richt zich specifiek op de particuliere woningen. Als eigenaar-bewoners bij woningaanpassing tegen financiële beperkingen aanlopen, kan een lening in individuele situaties meerwaarde bieden. Bij de gemeente ligt geen financieel risico wanneer de starterslening niet kan worden terugbetaald. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kan een eventuele schuld uit de woningwaarde terughalen en anders kan het SVn aanspraak maken op de NHG-garantie.

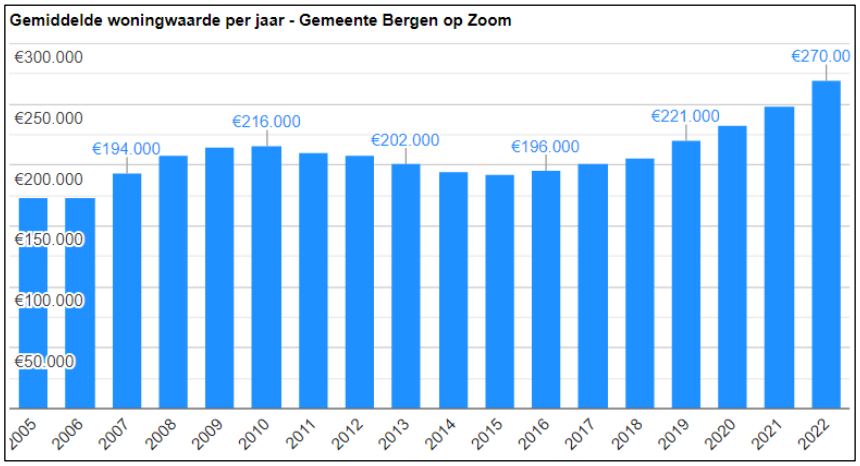
Rol van SVn
SVn speelt een belangrijke rol in de uitvoering aangezien zij de lening daadwerkelijk verstrekken. SVn, opgericht in 1996, is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk die staat voor duurzaam financieren met een hoog maatschappelijk rendement. SVn voert ongeveer 800 financiële stimuleringsregelingen uit voor meer dan 340 gemeenten. SVn ontwikkelt, beheert en verstrekt aantrekkelijke leningen die bijdragen aan oplossingen voor problematiek die landelijk aan de orde is. Voordat een starter een lening bij Svn kan aanvragen dienen wij eerst een toewijzingsbesluit te nemen. Met dit toewijzingsbesluit kan dan bij SVn de eigenlijke lening worden aangevraagd. Voordat de lening daadwerkelijk kan worden verstrekt vindt door Svn een financiële toets plaats. SVn handelt de financiële toets autonoom af. De aanvraagprocedure voldoet aan de actuele wet- en regelgeving op het gebied van privacy. De aanvrager dient de financiële bescheiden rechtstreeks digitaal in bij SVn. De gemeente is dus zelf niet betrokken bij de financiële toets.

Noodzaak tot actualisatie
Startersleningen lijken een ideaal instrument om de hiervoor benoemde doelstellingen te realiseren, maar zowel de gedateerde bedragen van de Verordening als het gebrek in de uitvoering leiden op dit moment tot problemen. De noodzaak tot actualisatie van de huidige Verordening VROM Startersregeling 2007 ontstaat onder andere door:

- toegenomen WOZ-waarden
- woningtekort, specifiek voor starters moeilijk om woning te vinden
- gemeente wil actief aan de slag met ontwikkelingen (zie Woonvisie 2020-2024) als vergrijzing, vertrekoverschot jonge huishoudens, etc
- 2 amendementen (april 2020) bij de Woonvisie benadrukken actieve rol gemeente over faciliteren woningen & doorstroom en om jongere leeftijdsgroep aan te trekken

- vragen uit 2022 van de VVD over het verhogen van de maximale koopsom
- huidige limiet koopsom van €200.000 past niet meer in huidige woningmarkt. Dit geeft eind 2023 slechts 10 opties op Funda in Bergen op Zoom
- wachtlijst bevat op dit moment minstens 89 aanvragers
- ontevredenheid van aanvragers

De gemiddelde WOZ-waarde in Bergen op zoom in 2007 bedraagt €194.000 (zie de onderstaande grafiek). Sindsdien fluctueert deze waarde en sinds 2015 neemt deze enkel toe. Het gemiddelde van 2022 is €270.000 en de gemiddelde verkoopprijs bovendien €322.000 (CBS).



Figuur 1. WOZ-waarde per jaar (CBS)

Logischerwijs past een maximum koopprijs van €200.000 niet meer als limiet voor een starterslening. Medio 2023 levert dit op Funda bijvoorbeeld slechts 10 woonopties op. Een 'kleine' verhoging van €50.000 zorgt voor 30 extra opties. Een verhoging naar de NHG-grens van 2023 (€405.000) levert 193 extra opties op, 204 totaal en dus ongeveer 4 keer hoger dan het minimaal aantal aanvragers dat geholpen kan worden vanuit het budget. Dit levert veel keuze op, maar neemt ook aanvragers mee die starten met een budget geschikt voor het hogere koopsegment. Hier is de lening niet voor bedoeld. Dit toont aan dat de Verordening uit 2007 wat betreft de opgenomen maximum koopprijs gedateerd is.

Om de Verordening in lijn te brengen met het huidige tijdsbeeld en bij te dragen aan gemeentelijke doelen is gekeken naar de Woonvisie 2020-2024 en heeft een benchmark plaatsgevonden bij andere gemeenten (7 gemeenten in de omgeving en 6 gemeenten met vergelijkbare inwonersaantallen). Ook is contact opgenomen met SVn voor meer inzicht in landelijke statistieken en als onderbouwing om bepaalde bedragen/percentages in de verordening op te nemen.

Deze inzichten leiden tot een verhoging van de maximum koopsom naar 80% van de NHG-grens (€348.000), hetgeen momenteel in de buurt ligt van de bovengrens van de midden prijsklasse (€355.000). Hiermee wordt een passende hoeveelheid woningen beschikbaar voor aanvragers, inclusief keuzeruimte. Dit betreft ongeveer 100 opties eind 2023 op Funda voor minimaal 50 aanvragers die met de geactualiseerde bedragen geholpen kunnen worden. Bovendien beslaat de lening grotendeels het lage- en middensegment, waardoor het niet

terechtkomt bij aanvragers met een ruim budget voor wie de lening niet bedoeld is. U wordt geadviseerd om niet af te wijken van maximale bedrag aan lening van 20% van de koopsom met een maximum van €30.000, zodat meer aanvragers aan een lening geholpen kunnen worden.

Consequenties van het voorstel

De Verordening Startersleningen Bergen op Zoom 2024 vervangt de laatst vastgestelde verordening uit 2007. Vaststelling heeft de volgende consequenties:

1. De maximale lening blijft gelijk aan 20% van de koopsom met een maximum van €30.000. Redenen om hiervan af te wijken, zoals een erg hoge of lage gemiddelde WOZ-waarde of een extra gemeentelijk budget, spelen niet in Bergen op Zoom. Van dit budget, €1.620.000 in 2024, kunnen 54 aanvragers de maximale lening krijgen, of meer aanvragers een lagere lening.
2. De maximum koopsom wordt bijgewerkt van €200.000 naar 80% van de NHG-grens, hetgeen in 2024 €348.000 bedraagt. Met een maximale lening erbij kan dit een huis van bijna €378.000 opleveren, hetgeen net boven de bovengrens van de midden prijsklasse ligt en daardoor voornamelijk starters meeneemt die in de lage of midden prijsklasse zoeken. Dit is de doelgroep van de lening. Bovendien zorgt het nieuwe maximum voor een ophoging van ongeveer 10 naar 100 opties op Funda eind 2023. Dit is voldoende voor de minstens 50 die een lening kunnen krijgen en biedt hen daarbij ook keuzemogelijkheid.
   De geactualiseerde cijfers passen in deze tijd en dit kan via de geëigende communicatiekanalen aan aanvragers en inwoners bekend worden gemaakt.

Duurzaamheid

Woningeigenaren investeren over het algemeen meer in de verduurzaming van hun eigen huis. De bevordering van de aanschaf van koopwoningen in het middensegment kan deze verduurzaming als gevolg hebben.

Risico paragraaf

Er bestaat een neutraal risico voor het realiseren van maatschappelijke effecten.
Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten			X	
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		X		
3. Imago gemeente		X		
4. Algemene en externe omgeving		X		
5. Veiligheid		X		
6. Financiën		X		
7. Juridisch		X		
8. Planning		X		
9. Kwaliteit uitvoering		X		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners		X		

Beheersmaatregelen risico's hoog

	Risico	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
1.	/	/	/	/

Alternatieven

Uiteraard staat het u vrij uit te gaan van andere bedragen en percentages en deze in de verordening op te nemen. Hierbij willen wij u wel het volgende ter overweging meegeven.

Het beschikbare budget kan niet iedere aanvrager helpen. Hierom moet de gemeente óf kiezen voor toekenning gebaseerd op datum van aanmelding, óf prioriteiten stellen die de gemeente helpt haar doelen te behalen. Dit laatste lijkt een win-win. Bergen op Zoom houdt, zoals vastgesteld in de Woonvisie en de 2 amendementen (2020), rekening met eerdergenoemde ontwikkelingen door meer woningen voor jonge doelgroepen te willen faciliteren en de doorstroming te verbeteren. Jongere doelgroepen zijn vaak starters met een krapper budget. Hierom wordt het volgen van de NHG-grens (€435.000 in 2024) afgeraden, aangezien deze te ruim in het hoge koopsegment valt (vanaf €355.000). Aanvragers met dit budget kunnen makkelijker een starterswoning vinden, terwijl voor jonge huishoudens met vaak een krappere portemonnee dit het verschil kan betekenen tussen wel of geen huis.

Gebaseerd op het onderzoek (beleid van 7 gemeenten in de omgeving en op telefonische gesprekken met 6 gemeenten met vergelijkbare inwonersaantallen en op informatie verkregen van het SVn) wordt geadviseerd om de limiet van de koopsom te leggen op 80% van de NHG-grens. Gemeenten die de grens op de NHG-grens leggen kozen dit vaak als eenvoudige standaardwaarde om te volgen of omdat de WOZ-waarde in de gemeente erg hoog ligt. Gemeenten die lager zitten hebben vaak al een ietwat ouder beleid, of kennen gemiddeld een erg lage WOZ-waarde. Bergen op Zoom ligt onder het landelijk gemiddelde, maar niet ruim. De NHG-grens is te hoog en een passend percentage van de NHG-grens lijkt 80%, hetgeen in 2024 €348.000 is. Dit ligt nog net onder de bovengrens van het midden koopsegment (€355.000). Wanneer aanvragers dan de maximale starterslening krijgen komen zij uit op €378.000, hetgeen net boven het midden koopsegment ligt maar voornamelijk woningen in de lage en midden koopsegmenten betreft. Dit bedrag biedt eind 2023 ongeveer 100 opties en biedt dus genoeg mogelijkheden en zelfs keuzevrijheid voor minimaal 50 aanvragers. Een percentage van de NHG-grens volgen in plaats van een vast bedrag is verstandig aangezien de grens eens in de zoveel jaar verandert en vervolgens de keuze van een vast bedrag (zoals de ondergrens van het hoge koopsegment) niet regelmatig bijgewerkt hoeft te worden.

Het standaard maximum leenbedrag is hooguit 20% van de koopsom met een maximum van €30.000. Gemeenten in de regio en andere gemeenten met vergelijkbare inwonersaantallen volgen ditzelfde bedrag of zitten er wat boven. Hoger gaan heeft twee consequenties: de gemeente moet zelf extra budget inzetten en er ontstaat meer keuze voor minder aanvragers. Vooral dit laatste is onverstandig: er bestaat nog steeds voldoende keuze voor méér aanvragers wanneer het standaard maximum van €30.000 wordt gevolgd. Eind 2023 zijn dit ruim 100 opties op Funda voor 50 aanvragers die vanuit het beschikbare budget de maximum lening kunnen krijgen.

Wanneer de voorgestelde nieuwe verordening door u niet wordt vastgesteld, blijft de huidige Verordening uit 2007 van kracht. De huidige verordening is echter niet goed meer toepasbaar, zodat beleidsambities niet waargemaakt kunnen worden.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

mr. drs. ing. M. van Vliet

De burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB23-0085

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2024, nr. RVB23-0085;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT:

De Verordening Startersleningen Bergen op Zoom 2024 vast te stellen.

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Bergen op Zoom houdende regels omtrent de lening die door SVn kan worden verstrekt ten behoeve van de financiering van een eigen woning (Verordening Starterslening Bergen op Zoom 2024)

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 Bergen op Zoom;
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 in de Gemeente Bergen op Zoom, 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. Het college kan op een daartoe strekkende aanvraag een toewijzingsbesluit voor een Starterslening verstrekken als die aanvraag voldoet aan de hierna gestelde voorwaarden. De Starterslening is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen voor een Starterslening van:

a. in Nederland verblijfsgerechtigde personen met de leeftijd vanaf 18 jaar die nog niet eerder eigenaar zijn geweest van een koopwoning in Nederland. 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. Een toewijzingsbesluit voor een Starterslening wordt uitsluitend verstrekt voor de aankoop van een woning in de gemeente Bergen op Zoom met een koop- of aanneemsom, inclusief meerwerk, van niet meer dan de 80% van de NHG-grens. De aankoop voldoet aan de actuele Voorwaarden en Normen NHG.

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

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Bergen op Zoom 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 en kunnen maximaal een bedrag van 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000,- bedragen.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het college afgewezen.
4. Het college kan nadere regels opstellen ten aanzien van artikel 3, sub 2.

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 besluiten of de aanvrager een toewijzing krijgt en 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 om toewijzing buiten behandeling te stellen. Het college handelt aanvragen om toewijzing 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 om toewijzing is of wordt gehonoreerd.
7. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van maximaal 20% van de verwervingskosten met de absolute grens van €30.000 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 toewijzing Starterslening af, indien:
   a. het vastgestelde 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 de Starterslening niet tot stand komt omdat deze door SVn is afgewezen; of
   c. de aanvrager de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt niet zelf gaat bewonen.

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 de gemeente Bergen op Zoom en SVn.

Artikel 8 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 2 lid 1, onder b, 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 10 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking de dag na bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Startersleningen Bergen op Zoom 2024 wordt de verordening ‘Verordening VROM Startersregeling 2007’, zoals vastgesteld in 2007, ingetrokken.

Artikel 11 Citeertitel
Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Verordening Startersleningen Bergen op Zoom 2024’.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 maart 2024

De griffier,	De voorzitter,
Drs. E.P.M. van der Meer	Drs. M. Mulder MSc.