Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2027

Intitulé

Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2027

De raad van de gemeente Oldebroek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 november 2026;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

overwegende dat:

- starters op de woningmarkt belemmeringen kunnen ervaren bij het verkrijgen van hun eerste woning en de gemeente het wenselijk acht de mogelijkheden voor starters te vergroten;
- de gemeente het wenselijk acht om bij de toekenning van startersleningen te toetsen op lokale binding van aanvragers;
- de gemeente ter ondersteuning van dit doel een starterslening beschikbaar wil stellen onder de voorwaarden van deze verordening;

besluit:

vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2027

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

a) *Aanvrager:* De starter, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning of kavel koopt of verkrijgt, economische en/of maatschappelijke binding heeft met de gemeente Oldebroek 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) *College:* Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek;
c) *Combinatielening:* Een extra lening, die naast een hypothecaire lening mag worden 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 samen met de starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de starterslening;
d) *Duokoop:* Woon-/koopmodel waarbij een koper een gedeelte van een woning koopt en het resterende deel in erfpachtvorm wordt verhuurd door de De Nationale Grondbank (DNGB);
e) *Economische binding*: Binding aan de gemeente Oldebroek waarbij de aanvrager:
    - ten minste 24 uur per week betaalde arbeid verricht binnen het grondgebied van de gemeente Oldebroek met een duur van minstens 12 maanden, aangetoond middels een arbeidsovereenkomst en een werkgeversverklaring waaruit de arbeidsduur, de plaats waar de werkzaamheden worden verricht en het type dienstverband blijkt, of;

- zelfstandige werkzaamheden verricht binnen het grondgebied van de gemeente Oldebroek met een duur van minstens 12 maanden, aangetoond middels een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel en bewijs van economische activiteit(en) in de gemeente Oldebroek;

f) *Financiële toets:* De toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarin ten behoeve van de toewijzing door de gemeente de hoogte van de starterslening wordt berekend;

g) *Gemeenterekening Starterslening:* Een fondsrekening waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, startersleningen kan toekennen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen kunnen worden teruggestort;

h) *KoLat Wonen:* Woon-/koopmodel waarbij een koper de woning gefaseerd koopt;

i) *Landelijke betaalbaarheidsgrens:* Een maximumprijs voor woningen die als betaalbaar worden aangemerkt. Deze grens wordt jaarlijks door de Rijksoverheid vastgesteld en geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI);

j) *Maatschappelijke Binding:* Binding aan de gemeente Oldebroek waarbij de aanvrager:
   - gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente Oldebroek, aangetoond middels de gegevens over de aanvrager in de Basisregistratie Personen (BRP), of;
   - tot en met het 18e levensjaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente Oldebroek, aangetoond middels de gegevens over de aanvrager in de Basisregistratie Personen (BRP).

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

l) *Starterslening:* een lening die, na toekenning door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de starterslening gekoppelde combinatielening;

m) *SVn:* Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647;

n) *Toewijzing:* De beschikking van de gemeente waarin de gemeente op basis van de door SVn opgemaakte financiële toets vaststelt dat een aanvrager in aanmerking komt voor het toekennen van een starterslening.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op startersleningaanvragen:
   a. van in Nederland verblijfsgerechtigde personen;
   b. voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Oldebroek met een maximale koopsom of koopaanneemsom tot aan de landelijke betaalbaarheidsgrens, inclusief verbeter- en/of meerwerkkosten. Voor berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeter- en/of meerwerkkosten. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele voorwaarden en normen van NHG;
2. De aanvrager moet de woning waarvoor een starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
3. Zowel de eerste hypotheek als de starterslening moeten worden verstrekt met de NHG.
4. De aanvrager moet maatschappelijk dan wel economisch gebonden zijn aan de gemeente Oldebroek om in aanmerking te komen voor de starterslening.
5. De aanvrager komt tevens in aanmerking voor een starterslening bij de aankoop van bestaande of nieuwbouwwoningen in combinatie met Duokoop.

6. De aanvrager komt tevens in aanmerking voor een starterslening bij de aankoop van nieuwbouwwoningen in combinatie met KoLat Wonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Oldebroek stelt het maximale 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 stelt de hoogte van de starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van € 50.000,-. De totale verwervingskosten kunnen niet meer dan de op dat moment geldende landelijke betaalbaarheidsgrens bedragen.
3. Het college kan aan de toekenning van startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een starterslening wordt bij het college ingediend op een door het college vastgestelde 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 compleet te maken.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn compleet is gemaakt, 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 vijfde 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, met een maximum van € 50.000,- en ten hoogste 20% van de koopprijs.

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 starterslening niet tot stand komt.

3. 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.
4. 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

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 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 Oldebroek 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 en overgangsrecht

1. De Verordening Starterslening 2025 wordt ingetrokken.
2. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2027.
3. Bij complete aanvragen voor een starterslening die zijn ingediend voor of op 31 december 2026 is de Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2025 van toepassing.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Verordening Starterslening gemeente Oldebroek 2027’.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de gemeenteraad van Oldebroek
op 17 december 2026.

, voorzitter T.H. Haseloop-Amsing.

, griffier A. Stokreef.