

Verordening Starterslening gemeente Westerwolde

De raad van de gemeente Westerwolde;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 maart 2021;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening gemeente Westerwolde

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. 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 Westerwolde;
- 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. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen.
2. Deze verordening geldt alleen voor de aankoop van een bestaande woning, bestemd voor permanente bewoning, in de gemeente Westerwolde met een maximale aankoopprijs van € 225.000,- inclusief verbeterkosten voortvloeiende uit bouwkundige keuring en energieprestatieadvies. Omdat de gemeente de starter wil stimuleren om direct na aankoop van een bestaande woning meer energetische verbeteringen toe te passen, wil ze dit stimuleren door in die gevallen de maximale kostengrens te verhogen tot 106% van de aankoopprijs. De met energiebesparende voorzieningen gepaard gaande extra leenruimte mag uitsluitend worden besteed aan energiebesparende voorzieningen. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.
3. Deze verordening geldt alleen voor de aankoop van een nieuwbouwwoning, bestemd voor permanente bewoning, in de gemeente Westerwolde met een maximale koop-/aanneemsom van € 225.000,- inclusief meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventueel meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.
4. Voor artikel 2, lid 2 en 3 geldt dat de maximale koop-/aanneemsom mag worden overschreden met de maximaal beschreven bedragen beschreven in de Tijdelijke regeling Hypothecair krediet

voor wat betreft de toepassing van energetische maatregelen. Een en ander conform de regelingen binnen de Voorwaarden en Normen van NHG.

5. De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000,-.
6. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
7. De Aanvrager hoeft geen energieprestatieadvies aan te leveren, indien aangetoond kan worden via een definitief energielabel dat de woning een energielabel A, B of C heeft.
8. Mits de woning een bouwjaar heeft van na 1994 hoeft er geen bouwkundig rapport te worden aangeleverd.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Westerwolde 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 is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn. Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3.

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 gecompliceerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
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 € 30.000,- of op basis van het nog beschikbare budget.
9. 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. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Starterslening bij SVn in, indien:

- a. Het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b. Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
- c. De Stimuleringslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente Westerwolde en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juni 2021.
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de Verordening Starterslening gemeente Westerwolde ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Westerwolde'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 april 2021.

*De raad voornoemd,
raadsgriffier*

voorzitter