

Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze 2023

De raad van de gemeente Aa en Hunze;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

1. De nieuwe verordening 'Starterslening Aa en Hunze 2023' vast te stellen. De verordening zal inwerking treden per 1 maart 2023
2. De bestaande verordening 'Starterslening 2018' in te trekken per 1 maart 2023

Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze 2023

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: de persoon, die voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de in artikel 2 lid 1a benoemde doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beiden 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 Aa en Hunze.
- 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.
- i) *Erfpachtconstructies*. Een aankoopconstructie waarbij alleen de opstal wordt aangekocht. De grond wordt gepacht. De erfpachtconstructie moet conform de NHG-voorwaarden zijn.
- j) *Kortingsconstructies*: Een aankoopconstructie waarbij de aanbieder een korting verstrekt op de aankoopprijs. Deze korting moet bij verkoop van de woning terugbetaald worden aan de aanbieder van de kortingsconstructie, kortingsconstructies worden niet toegestaan.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Doelgroep: Van in Nederland verblijfsgerechtigde personen.
 - b. Voor de aankoop van bestaande- en nieuwbouwwoningen in de gemeente Aa en Hunze met een maximale koop(-aanneem)som van € 325.000,-. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening is het niet toegestaan meerwerk of het meefinancieren van verbeterkosten bovenop de aankoopsom, de maximale starterslening bedraagt € 45.000,-
 - c. De aankoop van bestaande en nieuwbouw woningen in combinatie met een door NHG goedgekeurde erfpachtconstructie is toegestaan. De waarde van de volle eigendom inclusief de grond mag niet hoger zijn dan de kostengrens genoemd in lid ,1b.
 - d. De aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in combinatie met een kortingsconstructie is niet toegestaan.
 - e. Voor het verduurzamen van de woning mag aanvrager het energiebespaarbudget niet meefinancieren met de Starterslening in aanvulling op de koopsomgrens genoemd in artikel 2.1.b. en 2.1.c. Dit staan wij niet toe.

- f. De hoofdsom van de starterslening bedraagt niet meer dan 20% van de kosten voor het in eigendom verkrijgen en verduurzamen van de woning, met een maximum van € 45.000,-.
2. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Aa en Hunze stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen indien het huidige budget niet meer toereikend is.

Artikel 4 Bevoegdheid college

1. Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3 van deze verordening. 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 toekenning

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 zes 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 € 45.000 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/intrekken 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 toewijzingsbesluit 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.
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 KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
6. 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.
7. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Aa en Hunze 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 01-03-2023

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze 2023'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 2 februari 2023

De raad voornoemd,

*De griffier,
Mr. E.P. van Corbach*

*De voorzitter,
A. W. Hiemstr*