

Verordening starterslening De Wolden

De raad van de gemeente DE WOLDEN;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de gemeentewet;
overwegende dat

- het college van De Wolden op 28 november 2023 heeft ingestemd met het in 2024 uitwerken van een pakket aan maatregelen (het zogenaamde starterspakket) om het voor starters in De Wolden makkelijker te maken een eerste woning te kunnen kopen en de raad hierover per brief heeft geïnformeerd;
- het invoeren van een starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) één van de geschetste maatregelen is.

Besluit vast te stellen de volgende verordening:

Verordening starterslening De Wolden

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 dezelfde 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. afwijzingsbesluit: het besluit van het college met daarin de reden waarom de leningaanspraak is afgewezen;
- c. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Wolden;
- d. 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;
- e. energiebespaarbudget: een bouwdepot tot maximaal 106% van de woningwaarde voor de financiering van erkende energiebesparende maatregelen van de woning waarbij het niet nodig is om vooraf een specificatie van kosten of maatregelen op te geven;
- f. 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;
- g. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- h. starterslening: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van de aan te kopen eigen woning, eventueel gecombineerd met het uitvoeren van verduurzamings- en woningverbeteringsmaatregelen;
- i. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- j. toewijzingsbesluit: de brief met het besluit van het college waarmee de lening kan worden aangevraagd bij SVn;
- k. verblijfsgerechtigde personen: vreemdeling die beschikt over een vergunning tot verblijf in Nederland.

Artikel 2 Voorwaarden

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen;
 - b. voor de aankoop van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente De Wolden, waarvan de aankoopprijs inclusief meerwerk en verbeterkosten niet meer bedraagt dan 100% van de op dat moment geldende koopprijs van de Nationale Hypotheekgarantie NHG. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.
2. Aanvrager moet de woning waarvoor een starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente De Wolden stelt jaarlijks het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van starterslening.

2. De starterslening wordt alleen toegewezen voor zover het budget hiervoor toereikend is. Als dit niet het geval is dan wordt de aanvraag namens het college afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid college

Als na toetsing door het college de aanvraag voldoet aan artikel 2 en 3 van deze verordening stuurt het college aanvrager een toewijzingsbesluit. Met deze brief kan bij SVn een aanvraag worden ingediend voor de starterslening.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een starterslening wordt digitaal of schriftelijk bij het college ingediend via een door de gemeente aangewezen website of op een door de gemeente beschikbaar gestelde formulier.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Als de aanvraag niet alle gegevens bevat die voor het nemen van een beslissing noodzakelijk zijn, wordt aanvrager gevraagd de ontbrekende gegevens binnen een termijn van vier weken aan te leveren.
4. Als de aanvraag niet binnen deze termijn compleet is gemaakt, dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen. Aanvrager ontvangt schriftelijk bericht dat zijn aanvraag buiten behandeling is gesteld.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag, of na het compleet worden daarvan, een beslissing. Aanvrager ontvangt hiervan een toewijzings- of afwijzingsbesluit.
7. Als de termijn in lid 6 niet wordt gehaald, dan kan het college de beslistermijn als bedoeld in lid 6 met ten hoogste vier weken verlengen. Aanvrager ontvangt schriftelijk bericht van de reden van het uitstel.
8. Uit overschrijding van de in lid 6 genoemde termijn kan aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
9. 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.
10. Tegen het toewijzings- of afwijzingsbesluit kan bezwaar en beroep worden gemaakt volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een starterslening af, als:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag toe te wijzen;
 - b. er niet wordt voldaan aan de voorschriften en/of bepalingen van deze verordening.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit starterslening in, als:
 - a. de starterslening is toegewezen of vastgesteld op basis van onjuiste gegevens;
 - b. de starterslening niet tot stand komt bij SVn.

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. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de starterslening worden ingediend bij SVn.
2. De aanvraag voor een starterslening bij SVn is het startpunt voor een onafhankelijke financiële toetsing door SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de starterslening vast op basis van de financiële toets. Dit houdt in dat SVn:
 - a. bij een positieve financiële toets een offerte uitbrengt;
 - b. bij een negatieve financiële toets, de lening afwijst en aanvrager hiervan op de hoogte brengt.
4. SVn verstrekt en beheert de starterslening op basis van de uitgebrachte offerte. Als aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, dan kan aanvrager een klachtenprocedure starten bij SVn en vervolgens eventueel bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KIFID). Of aanvrager kan 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 De Wolden en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Als, door bijzondere omstandigheden, een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college leidt tot een onredelijke beslissing dan kan het college, met omschrijving van redenen, afwijken van de regels in deze verordening.

Artikel 9 Slotbepalingen

Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na bekendmaking.

Zuidwolde, 26 september 2024

*De raad voornoemd,
griffier, voorzitter,
J. van Roeden-Hoekstra Inge C.J. Nieuwenhuizen*