raadsbesluit

2021, nr. IIIb-09

De raad van de gemeente Winterswijk;

overwegende dat het van belang is starters te ondersteunen op de woningmarkt;

gelezen het voorstel van de fractie van D66 van 1 maart 2021, nr. 224398;

gelet op de verordening starterslening 2013;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

gelet op de deelnemersovereenkomst van 2 januari 2021 tussen de gemeente Winterswijk en de SVn;

besluit:

1. op grond van artikel 3, eerste lid van de verordening starterslening Winterswijk 2021 een budget van € 400.000 beschikbaar te stellen voor het toewijzen van startersleningen;

2. de lasten van € 5.000 per jaar voor 2021 ten laste van het resultaat 2021 te brengen en voor 2022 en verder te verwerken in de begroting 2022;

3. vast te stellen de:

Verordening starterslening Winterswijk 2021

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. *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.
c. *College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Winterswijk;*
d. *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.*
e. *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;*
f. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
g. Energieneutraal: een woning is energieneutraal wanneer in, op, aan of op het perceel van de woning jaarlijks evenveel duurzame energie wordt opgewekt als wordt gebruikt voor alle vormen van energiegebruik, in en om de woning, bij standaard klimaatomstandigheden en

standaard gebruikersgedrag zoals vastgelegd in NEN 7120 (per 1 januari 2020 NTA 8800) en de daarin aangewezen normen.

h. Nul op de meter-woning: Een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon (zie NEN 7120) op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruiksgebonden energie van tenminste:
    - 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft; of;
    - 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of;
    - 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

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

j. *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 verblijfsgerechtigde personen:
    a. voor de aankoop van bestaande- en nieuwbouwwoningen in de gemeente Winterswijk met een maximale koop/-aanneemsom van maximaal € 220.000. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening is meerwerk of het meefinancieren van verbeterkosten toegestaan boven op de aankoopsom. De aankoop moet altijd voldoen aan de meest actuele Voorwaarden en Normen van NHG.
    b. voor de aankoop van een energieneutrale en/of nul-op-de-meter nieuwbouwwoning in de gemeente Winterswijk met een maximale koop-/aanneemsom van € 250.000. 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. Voor deze woning dient de geldnemer het NOM- keur of een energieprestatiegarantie van minimaal 10 jaar te overleggen.

2. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeenteraad van Winterswijk 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

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. met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de totale aankoopkosten, met een maximum van:
    - a. € 25.000 voor bestaande woningen en nieuwbouwwoningen die geen energieneutrale en/of nul op de meterwoningen zijn;
    - b. € 40.000 voor energieneutrale en/of nul op de meter nieuwbouwwoningen.
3. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moet worden verstrekt met NHG.
4. Het College kan aan de toewijzing 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 de gemeente beschikbaar gestelde wijze.

2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. 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.
4. 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.
5. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
6. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
7. Uit overschrijding van de in het 3e 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 maximaal 20% van de totale aankoopkosten net een maximum van de absolute grens van € 25.000, respectievelijk € 40.000 of op basis van het nog beschikbare budget.
9. 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 toekenningsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, 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. Indien 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.

2. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
    d. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
    e. 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 Winterswijk en de 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 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 met ingang van de dag na bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening 2021 wordt de Verordening Starterslening 2013 ingetrokken.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Verordening Starterslening Winterswijk 2021’.

Aldus besloten door de gemeenteraad van de gemeente Winterswijk in zijn openbare vergadering gehouden op 25 maart 2021,

de griffier,	de voorzitter,
w.g.	w.g.