Bijlage

VERORDENING STARTERSLENING GEMEENTE EIJSDEN-MARGRATEN 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 één 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 Eijsden-Margraten.

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

e) *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.

f) *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn/haar *eerste* eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening.

g) *Toewijzing*: het besluit van de gemeente op basis waarvan de aanvrager een starterslening kan aanvragen bij SVn.

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

i) *Koop-/aanneemsom bij nieuwbouw: de* koop- of aanneemsom inclusief meerwerk tot het maximale bedrag genoemd in deze verordening. De aanneemsom heeft betrekking op nieuwbouwwoningen en in deze regeling maakt de aankoop van de grond onderdeel uit van deze aanneemsom, waardoor geen onderscheid wordt gemaakt tussen bouwen in particulier beheer (waaronder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) of projectbouw.

j) De koopsom bij *bestaande bouw*:
De marktwaarde vrij van huur en gebruik (eventueel na verbouwing) blijkens een taxatierapport dat is uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut, of de marktwaarde vrij van huur en gebruik blijkens een desktoptaxatie.

Artikel 2. Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op de aanvraag voor een hypothecaire geldlening voor het verwerven van een *eerste* koopwoning:

   a. door in EU-verblijfsgerechtigde natuurlijke personen die voldoen aan de NHG-vereisten én die in het verleden geen fiscaalvoordeel in Nederland hebben genoten van het bezit van een eigen woning;

   b. in de gemeente Eijsden-Margraten, waarvan de koopsom van een bestaande woning, verhoogd met de eventuele verbeterkosten , of de koop-/aanneemsom bij nieuwbouw, verhoogd met eventuele meerkosten, niet hoger is dan de maximale koop-/aanneemsom zoals deze is bepaald in de verordening op de startersleningen van de provincie Limburg, die vigerend is op het moment dat de aanvraag voor een starterslening is ontvangen, waarbij rekening wordt gehouden met de actuele NHG-voorwaarden en –normen.

   c. Indien de onder b. bedoelde koop- of aanneemsom hoger is dan het in lid b van dit artikel bedoelde maximale provinciale koop-/aanneemsom, dan wel hoger is dan de koop-/ aanneemsom waarvoor Gedeputeerde Staten de gemeente Eijsden-Margraten toestemming hebben verleend, dan mag de maximale koop- of aanneemsom niet meer bedragen dan 85% van de NHG-normen die gelden op het moment dat de starterslening is ontvangen door burgemeester en wethouders, waarbij eveneens rekening wordt gehouden met de actuele NHG-voorwaarden. De op het moment van de aanvraag geldende hogere NHG-norm is van toepassing op bestaande woningen die niet aardgasvrij zijn. De op het moment van de aanvraag geldende lagere NHG-norm is van toepassing op nieuwbouw en bestaande woningen die reeds vrij van aardgas zijn.

   d. Als de in lid c genoemde maximale koop-/aanneemsom hoger is dan in lid b van dit artikel bedoelde bedrag, dan wel hoger is dan het bedrag waarvoor Gedeputeerde Staten toestemming hebben verleend, dan wordt de toegekende lening volledig voor rekening van de gemeente verstrekt.

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

Artikel 3. Budget

1. De raad van de gemeente Eijsden-Margraten stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Terugontvangen middelen uit aflossingen worden revolverend ingezet om blijvend het volledige budget te kunnen benutten. Ontvangen rente inkomsten worden verrekend met de beheerkosten en periodiek teruggeboekt als incidenteel voordeel op de begroting.
3. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
4. Aanvragen, die in verband met het derde lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4. Bevoegdheid College

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.

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, 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. De hoogte van een starterslening binnen de gemeente Eijsden-Margraten bedraagt maximaal 20% van de koopsom, zoals bepaald is in artikel 2, eerste lid onder b en c van deze verordening. De omvang van de uit te keren starterslening hangt af van het budget, dat op het moment van het besluit op de aanvraag nog beschikbaar is.

9. Op de aanvraag voor deze lening en de hieruit voortvloeiende beschikking is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 6. Afwijzen aanvraag

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 Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.

Bij een afwijzing van de aanvraag of intrekking van de beschikking dienen eveneens de voorwaarden van de Algemene wet bestuursrecht nageleefd te worden.

Artikel 7. Voorwaarden SVn

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.

1. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de samenwerking tussen gemeente Eijsden-Margraten 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. Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht treedt deze verordening in werking de dag na publicatie.

2. Met de inwerkingtreding van de “Verordening starterslening gemeente Eijsden-Margraten 2022”, wordt de “Verordening starterslening gemeente Eijsden-Margraten 2021” ingetrokken.

Artikel 10. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als “*Verordening starterslening gemeente Eijsden-Margraten 2022*”.