raadsbesluit

2024, nr. IV-10

De raad van de gemeente Winterswijk;

overwegende dat:

er vraag is naar startersleningen;

de maximale koopprijs voor een bestaande en nieuwbouwkoopwoning van € 275.000 inclusief verbeterkosten beter aansluit bij de situatie op de woningmarkt;

het maximale bedrag van € 25.000 voor de starterslening passend is;

de eerder beschikbaar gestelde budgetten grotendeels zijn verstrekt;

een bedrag van € 1.500.000 voldoende ruimte geeft om starters te blijven steunen;

de verouderde verordening dient te worden ingetrokken;

gelet op de Verordening starterslening Winterswijk 2021 en de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 26 maart 2024, nr. 2252751;

besluit:

1. de Verordening Starterslening Winterswijk 2024 vast te stellen, onder gelijktijdige intrekking van de Verordening starterslening Winterswijk 2021;

2. een bedrag van € 1.500.000 beschikbaar te stellen voor storting op de (bestaande) gemeentelijke rekening-courant in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten (SVn) ten behoeve van het verlenen van startersleningen ingevolge de Verordening Starterslening gemeente Winterswijk 2024.

Verordening Starterslening Winterswijk 2024

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. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Winterswijk;
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:
   Doelgroep: Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen.
   Voor de aankoop van een bestaande woning in de gemeente Winterswijk met een maximale koopprijs van €275.000, inclusief verbeterkosten. 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.

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

Artikel 3 Budget

1. De gemeente 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 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.
2. Met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de totale aankoopkosten, met een maximum van € 25.000 voor bestaande en nieuwbouwwoningen.
3. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moeten 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 binnen acht weken 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 derde 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 €25.000 of op basis van het nog beschikbare budget.
9. De in lid 3 en 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 toewijzing

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 toewijzing Starterslening in, indien:
   a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
   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 deze 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 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.
7. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Winterswijk en 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 1 mei 2024.
2. Met de inwerkingtreding van de ‘Verordening Starterslening Winterswijk 2024’ wordt de ‘Verordening starterslening Winterswijk 2021’ ingetrokken.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als **‘Verordening Starterslening Winterswijk 2024’**.

Aldus besloten door de gemeenteraad van de gemeente Winterswijk in zijn openbare vergadering gehouden op 25 april 2024,

de griffier,	de voorzitter,
w.g.	w.g.
R.J.F. Jansen	B.J.J. Bengevoord