

Onderwerp	Verordening starterslening 2024
Zaaknummer	609038
Vergadering	

De raad van de gemeente Hof van Twente;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de navolgende **VERORDENING STARTERSLENING 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 in aanmerking wenst te komen voor een starterslening. Twee aanvragers voor dezelfde woning gelden gezamenlijk als één aanvrager. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijk, of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hof van Twente;
- c. Starterslening: een lening die, na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van de eigen woning.
- 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 samen met de starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de starterslening;
- e. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Voor het verkrijgen van een starterslening komen in aanmerking:
 - a. in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel inwonend zijn;
 - b. die ten tijde van de indiening van de leningsaanvraag ten minste 18 jaar oud zijn en de leeftijd van 35 jaar nog niet hebben bereikt. Bij een gezamenlijk eigendom is er sprake van één aanvrager.

2. De koopprijs voor een bestaande of nieuwe woning in de gemeente Hof van Twente, die geschikt en bestemd is voor permanente bewoning, is maximaal van € 285.000,- voor woningen zonder Energiebesparende voorzieningen (EBV). Voor woningen met EBV geldt een maximum koopprijs van € 300.000,- inclusief verbeterkosten voortvloeiende uit een bouwkundige keuring en energieprestatieadvies.
3. De met energiebesparende voorzieningen gepaard gaande extra leenruimte mag uitsluitend worden besteed aan energiebesparende voorzieningen. Voor de berekening van de hoogte van de starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten.
4. De aankoop dient te voldoen aan de actuele Voorwaarden en Normen NHG.
5. De aanvrager levert een energieprestatieadvies aan indien er energetische verbeteringen worden meegefinancierd. Een energieprestatieadvies hoeft niet te worden aangeleverd indien via een definitief energielabel kan worden aangetoond dat de woning een energielabel A, B of C heeft.
6. De aanvrager levert een bouwkundig rapport aan indien er bouwkundige verbeteringen worden meegefinancierd. Een bouwkundig rapport hoeft niet te worden aangeleverd indien de woning een bouwjaar heeft van na 1994.
7. De aanvrager dient de woning zelf te gaan bewonen.
8. De hoogte van de starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 23.000,- (woning zonder EBV) en € 30.000,- (woning met EBV).

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Hof van Twente stelt een budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Indien sprake is van ontoereikendheid van het budget, wordt een aanvraag door het college afgewezen.

Artikel 4 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente aangegeven wijze.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet volledig is, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompliceerd, kan het college de aanvraag niet ontvankelijk verklaren.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst of na completering van de aanvraag, een besluit en stelt de aanvrager daarvan in kennis.
7. 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. Het budget kan door de raad worden aangevuld als dit gewenst is.
8. 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. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de starterslening worden ingediend bij SVn.

Artikel 5 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

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, of
- b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde bepalingen.
- c. de lening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens, of
- d. 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 gemeentelijk budget. De toewijzing voor een starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Met de toewijzing kan een aanvraag voor een 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 oneens is met het resultaat van de (financiële) toets van SVn, kan deze een klacht indienen bij SVn en in vervolg hierop bij het KIFID, dan wel zich wenden tot de burgerlijke rechter.
6. SVn wijst een aanvraag starterslening af, indien de aanvrager een beroep kan doen op 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 samenwerking tussen de gemeente Hof van Twente en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule en indexering

1. Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.
2. Indien het college van oordeel is dat de gehanteerde bedragen in redelijkheid niet meer in overeenstemming zijn met de marktontwikkelingen, is zij bevoegd deze te indexeren op grond van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek gehanteerde indexeringen.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt met terugwerkende kracht in werking vanaf 1 januari 2024.
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de Verordening Starterslening gemeente Hof van Twente, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hof van Twente op 8 mei 2018 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening starterslening 2024'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hof van Twente d.d. .

De raad van Hof van Twente,
de griffier,

de voorzitter,

mr. A. Venema

drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM