

No. 2024/1984

De Raad van de gemeente Coevorden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 oktober 2024, bijlagenr. 1984;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Besluit:

vast te stellen de:

Verordening Starterslening gemeente Coevorden 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. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht 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 Coevorden;
- c. Combinatielening: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit 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. 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.
- 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. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- g. 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;
- h. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- i. Toewijzing: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn;
- j. Woning: Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een of meerdere personen. Woning moet hoofdbestemming wonen hebben volgens omgevingsplan. Woning moet bestemd en geschikt zijn om permanent ter plaatse te blijven en mag geen onderdeel zijn van een groter geheel maar een zelfstandig object met eigen kadasternummer. Onder woning wordt tevens verstaan een woonwagen of woonboot welke voldoet aan de genoemde kenmerken voor een woning en indien SVn de starterslening aanbiedt voor woonwagens of woonboten.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Van in de gemeente Coevorden woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal een jaar inwonend zijn op het moment van het indienen van de aanvraag starterslening;
 - b. Van in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag een maatschappelijke en/of economische binding aan Coevorden hebben, onder de navolgende voorwaarden:
 - voor maatschappelijke binding geldt dat aanvrager in de periode van 12 maanden voorafgaand aan de lening aanvraag minimaal 6 maanden in Coevorden heeft gewoond of in de afgelopen 10 jaar een periode van 4 jaar aaneengesloten in Coevorden heeft gewoond of dat de aanvrager minimaal 15 jaar van zijn leven in de gemeente Coevorden heeft gewoond;
 - voor economische binding geldt dat men op het moment van lening aanvraag minimaal 1 jaar een aanstelling heeft binnen Coevorden van ten minste 18 uur per week.
 - c. In geval van twee aanvragers gelden de maatschappelijk of economische bindingseisen voor slechts één van beide aanvragers.
 - d. Voor de aankoop van nieuwe en bestaande woningen in de gemeente Coevorden waarvan de aankoopprijs inclusief meerwerk en verbeterkosten niet meer bedraagt dan 70% van de op dat moment geldende koopgrens van de Nationale Hypotheekgarantie NHG. De maximale starterslening bedraagt 20% van de koop-/ (aanneem)som inclusief meerwerk en verbeterkosten tot een maximum van 10% van de maximale koop-/aanneemsom. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.
 - e. De aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in combinatie met een kortingsconstructie is niet toegestaan.
2. De Aanvrager mag gebruik maken van het Energiebespaarbudget om energie besparende voorzieningen te treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen.
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Coevorden 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

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 toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt digitaal of schriftelijk ingediend bij het college door het invullen van een aanvraagformulier. Dit aanvraagformulier is te downloaden via de gemeentelijke website.
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, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
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. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van maximaal 20% van de koop(-aanneem)som inclusief meerwerk en verbeterkosten tot een maximum van 10% van de maximale koop-/aanneemsom of op basis van het nog beschikbare budget.
9. Tegen de toewijzing dan wel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

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; of
 - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - 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 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 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 Coevorden 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

Deze verordening treedt in werking de dag na bekendmaking, onder gelijktijdige intrekking van de Verordening Starterslening 2023.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als
'Verordening Starterslening gemeente Coevorden 2024'.

Ondertekening

Aldus vastgesteld te Coevorden op 17 december 2024

De raad voornoemd,

Voorzitter,

Griffier,

R. Bergsma

M. Lucassen