De raad van de gemeente Soest;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 februari 2024;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
Vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening gemeente Soest 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 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 Soest;
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) *Energiebespaarbudget:* Het Energiebespaarbudget is een bouwdepot, conform de voorwaarden en normen NHG voor het verduurzamen van de woning.
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 de 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.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:
   a) Van in de gemeente Soest woonachtige, meerderjarige, verblijfsgerechtigde en natuurlijke personen die voor de eerste maal een woning kopen of verkrijgen. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt deze bindingseis voor één van beide aanvragers.
   b) Van meerderjarige, verblijfsgerechtigde en natuurlijke personen die behoren tot een groep terugkerende voormalige inwoners van de gemeente Soest, die zich opnieuw in de gemeente Soest willen vestigen en gedurende de afgelopen tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente Soest. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt deze eis voor één van beide aanvragers.
   c) Van meerderjarige, verblijfsgerechtigde en natuurlijke personen die een arbeidsovereenkomst met een duur van minstens een jaar hebben bij een werkgever die

gevestigd is binnen de gemeente Soest minimaal een halve werkweek (18 uur). In geval er sprake is van twee aanvragers geldt deze eis voor één van beide aanvragers.

d) Voor de aankoop van een bestaande of nieuwbouwwoning in de gemeente Soest met een maximale koop-/aanneemsom van € 390.000,- (prijspeil 2024, artikel 7 lid 2 Huisvestingswet 2014) inclusief verbeterkosten of meerwerk. De koop-/aanneemsom wordt jaarlijks gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex (artikel 7 lid 4 Huisvestingswet 2014). Voor de berekening van de hoogte van de starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten. De aankoop moet altijd voldoen aan de meest actuele voorwaarden en normen van NHG.

2. Aanvrager mag energiebesparende voorzieningen treffen conform de meest actuele voorwaarden en normen van NHG. Hiervoor mag de aanvrager meer dan 100% van de woningwaarde lenen (energiebespaarbudget).
3. De aanvrager moeten de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
4. Voor alle aanvragers geldt dat zij aantoonbaar nooit eerder een koopwoning in bezit hebben gehad.
5. Zowel de eerste hypothecaire lening als de Starterslening moeten worden verstrekt met NHG.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Soest stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen door SVn.
2. Startersleningen worden door het College alleen toegewezen voor zover het vastgestelde 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 van de gemeente Soest 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 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, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. 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.
6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
7. In de toewijzing stelt het college de maximale hoogte van de Starterslening vast. Deze bedraagt maximaal 20% van de koopsom, inclusief eventuele meerwerk en/of verbeterkosten, met een maximum van € 30.000,- of op basis van het beschikbare budget.
8. 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 toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
   a. Het beschikbare 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 toewijzing 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 Soest 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 Soest en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan van het bepaalde in deze verordening afwijken voor zover toepassing gelet op de betrokken belangen leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking 6 weken na de dag van bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening gemeente Soest 2024 wordt de Verordening Gemeentelijke Starterslening Soest 2013 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Verordening Starterslening gemeente Soest 2024’.

Aldus vastgesteld te Soest op 27 maart 2024.

de raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
Drs. M.A.C. van Esterik	R.T. Metz