Titel: Model Verordening Starterslening

Beschrijving:
De Starterslening biedt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. De Starterslening wordt verstrekt uit een (revolverend) fonds van de gemeente bij SVn.
De Productspecificaties en Procedures kunnen uitsluitend door SVn worden aangepast. De gemeente bepaalt het beleid en stelt in de Verordening de doelgroep en het toepassingsbereik vast.

Onderstaand treft u de model verordening voor de lening. Het is belangrijk dat u deze hanteert om te voorkomen dat er zaken in de verordening beloofd worden die SVn niet waar kan maken of welke onjuist zijn. Bovendien is het voor het proces van belang om de werkzaamheden van de u als deelnemer en SVn strikt gescheiden te houden. Zo is het tevens voor de aanvrager duidelijk wat de rolverdeling is tussen SVn en de gemeente. En is afhankelijk van de aanvraagfase duidelijk bij wie de aanvrager terecht kan met vragen.

Het is niet toegestaan vanwege periodieke aanpassingen om de Productspecificaties en Procedures Starterslening aan de verordening te hechten of integraal op te nemen in de verordening.

Opmerking: Het is verstandig een (concept) verordening vooraf te bespreken met een relatiemanager van SVn. Voor contactgegevens, zie onze website:
https://www.svn.nl/overheden/relatiemanagers

Disclaimer: De hierin opgenomen informatie is uitsluitend informatief en van algemene aard en kwalificeert niet als enige vorm van advies of aanbeveling. SVn heeft de hierin opgenomen informatie zorgvuldig opgesteld, maar mogelijk kan de informatie niet (meer) kloppen of voor u passend zijn. Daarnaast geldt tussen de gebruiker van dit document en SVn de afspraken in de Deelnemersovereenkomst, inclusief de Voorwaarden Digitale SVn-omgeving.

Model Verordening Starterslening: 1 april 2024 versie 1

De raad van de gemeente Sluis;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24-09-2024;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening

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 Sluis;

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.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
   a. Doelgroep: Van in Nederland woonachtige of voornemens zich in Nederland te vestigen en in Nederland verblijfsgerechtigde personen die in de gemeente Sluis een woning aankopen.
   b. markt-/woning en prijssegment
   Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Sluis met een maximale koop(/-aanneem)som van 75% van de maximale NHG-grens, inclusief verbeterkosten en meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG, dat wil zeggen dat de woning minimaal beschikt over keuken, badkamer, toilet en verwarmingsinstallatie.

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. Het college van de gemeente Sluis 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 bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. 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. 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. 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. In overeenstemming met de wet is paragraaf 4.1.3.3. Awb niet van toepassing.
3. *In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van maximaal 20% van het verkrijgen van het eigendom van de woning met een maximum van € 40.000 of op basis van het nog beschikbare budget. Onder het verkrijgen van het eigendom van de woning wordt verstaan de overeengekomen aankoopprijs van de woning vermeerderd met de kosten koper kosten en de benodigde verbeterings en/of verduurzamingskosten.*
4. 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 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 en of onvolledige 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.
   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.
5. 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.
6. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Sluis en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan deze verordening 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. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1-1-2025
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening per 1-1-2025 wordt de verordening Starterslening d.d. 24-09-2009 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

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

Aldus vastgesteld te Sluis op 31-10-2024