

Verordening Starterslening Gemeente Zuidplas 2025

De raad van de gemeente Zuidplas
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25-03-2025;
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 Zuidplas 2025

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 Zuidplas
- 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) *Economisch gebonden*: het daaromtrent in artikel 14, vierde lid onder a, van de Huisvestingswet bepaalde.
- e) *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.
- f) *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.
- g) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- h) *Maatschappelijk gebonden*: het daaromtrent in artikel 14 vierde lid onder b van de huisvestingswet bepaalde;
- i) *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;
- j) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- k) *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 starterslening aanvragen;
2. De verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragers die:
 - a. een natuurlijk persoon zijn;
 - b. in Zuidplas woonachtig zijn en minstens één jaar staan ingeschreven in Basis Registratie Personen (BRP) of personen die economisch en/of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente;
 - c. voor het eerst een woning koopt/kopen;
 - d. de woning waarvoor de starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen;
3. Indien er meerdere aanvragers zijn, wordt de lening alleen toegekend indien zij beiden voldoen aan de gestelde onder lid 2 a, c, d en één van beide aan lid 2 sub b.
4. Voor de aankoop van een bestaande of nieuwbouwwoning in de gemeente Zuidplas met een maximale koopprijs/aanneemsom tot de landelijke vastgestelde betaalbaarheidsgrens van € 405.000,- (prijsspeil 2025) zoals bedoeld in artikel 7 tweede en vierde lid van de Huisvestingswet, 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.

5. De Aanvrager mag gebruik maken van het Energiebespaarbudget om energiebesparende voorzieningen te treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen.
6. Deze verordening is niet van toepassing op aanvragen:
 - a. voor woningen die door een woningcorporatie met korting aan een zittende huurder worden verkocht;
 - b. voor woningen die door middel van MGE (Maatschappelijk Gebonden Eigendom) – of een vergelijkbare constructie worden verkocht.
7. Het College is bevoegd om de in dit artikel genoemde bedragen wijzigen als voor het enige jaar SVn-middelen (weer) beschikbaar komen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Zuidplas stelt het beschikbare budget van ca. € 800.000 (peildatum 1-1-2025), gereserveerd bij SvN, vast voor het toewijzen van (nieuwe) Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is en voldaan is aan de vereisten uit artikel 2.
3. Elke verstrekte lening bedraagt maximaal €50.000,-.
4. Aanvragen, die in verband met het tweede en derde lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het college toetst de aanvraag starterslening aan de vereisten uit artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om een toewijzing of afwijzing te doen.

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. De aanvraag voor een starterslening kan gedaan worden door eenieder die voldoet aan het toepassingsbereik zoals gedefinieerd in artikel 2 van deze verordening. De aanvraag kan gedaan worden door een formulier in te vullen via de website van de gemeente.
3. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
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 gecompliceerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
6. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af, waarbij de ontvangstdatum en het tijdstip bepalend is.
7. 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.
8. Uit overschrijding van de in het zevende lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
9. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens zoals bepaald in artikel 2, eerste lid, aanhef en onder b of op basis van het nog beschikbare budget zoals bedoeld in artikel 3.
10. De in het vijfde lid 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.
11. De aanvraag van een starterslening wordt niet in behandeling genomen als de koopovereenkomst reeds definitief is gesloten op het moment van de aanvraag. Onder een definitief gesloten koopovereenkomst verstaan wij een koopovereenkomst waarvan de wettelijke bedenktijd al reeds is verstreken.
12. De in lid 7 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.
 - c. Een starter reeds een bijdrage ontvangt uit het Nationaal fonds betaalbare koopwoningen.
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; of
- c. de koopovereenkomst wordt ontbonden.

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 gemeente Zuidplas en SVn.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 2,3,4 en 6 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 één dag na bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van de verordening 'Verordening starterslening gemeente Zuidplas 2025' wordt de 'verordening starterslening zuidplas' ingetrokken;

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Zuidplas 2025'.

Aldus vastgesteld te Nieuwerkerk aan den IJssel op 25-03-2025,

Griffier

M.L. Engelsman

Voorzitter

J.F. Weber