

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3635818	kruese, bart	SO-AR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3635818 - Verordening Starterslening			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De gemeenteraad besluit om:

1. De verordening Starterslening 2024 vast te stellen;
2. Een subsidieplafond van 5.280.000 euro vast te stellen voor het verstrekken van startersleningen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het opnieuw invoeren van de starterslening draagt bij aan het verbeteren van de positie van starters op de Hengelose woningmarkt. In samenwerking met SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) kunnen startersleningen (opnieuw) uitgegeven worden. Zij nemen hierbij het meeste werk voor de gemeente uit handen en zien erop toe dat er op verantwoorde wijze leningen worden verstrekt aan mensen die op basis van inkomen moeite hebben om te slagen op de koopmarkt. Hiermee worden de (financiële) risico's zowel voor de starter als voor de gemeente tot een minimum beperkt. Om daadwerkelijk startersleningen te kunnen verstrekken heeft SVn ene vastgestelde verordening nodig.. De raad wordt in dit advies verzocht de verordening vast te stellen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3635818	Bart Kruese	SO-AR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3635818 - Verordening Starterslening			



BESLUIT

De raad besluit om:

1. De verordening Starterslening 2024 vast te stellen;
2. Een subsidieplafond van 5.280.000 euro in te voeren voor het verstrekken van startersleningen.

INLEIDING

Het opnieuw invoeren van de starterslening draagt bij aan het verbeteren van de positie van starters op de Hengelose woningmarkt. In samenwerking met SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) kunnen startersleningen (opnieuw) uitgegeven worden. Zij nemen hierbij het meeste werk voor de gemeente uit handen en zien erop toe dat er op verantwoorde wijze leningen worden verstrekt aan mensen die op basis van inkomen moeite hebben om te slagen op de koopmarkt. Hiermee worden de (financiële) risico's zowel voor de starter als voor de gemeente tot een minimum beperkt.

ARGUMENTEN

1.1 De opdracht om de starterslening opnieuw in te voeren komt voort uit een motie
De gemeenteraad nam op 9 november 2022 de motie "Starterslening uitwerken naar nieuw beleid" aan, zie bijlage 1. Het college heeft de opdracht uit deze motie aanvaard en heeft hier in Zomernota 2023-2027 een financiële reservering voor gedaan, zie bijlage 2.

1.2 SVn heeft een vastgestelde verordening nodig om starterleningen te kunnen verstrekken
In de verordening worden de voorwaarden van de starterslening omschreven. SVn heeft deze voorwaarden nodig voor het verstrekken van leningen. De verordening is te vinden in bijlage 3.

2.1 Er is naar schatting ruim 5 miljoen euro nodig om de starterslening voor Hengelo in te voeren
De starterslening kan gebruikt worden voor de aankoop van een eerste woning onder de € 330.000, dit is de Hengelose betaalbaarheidsgrens. Naar verwachting zullen er circa 40 leningen per jaar verstrekt worden. Het maximale hoogte van de starterslening is € 33.000. Er is, over een periode van vier jaar, € 5.280.000 nodig om 160 leningen te kunnen verstrekken.

Hengelo heeft in de periode 2007-2016 eerder starterleningen verstrekt. Hiervoor is destijds ook geld ondergebracht bij SVn. Er staat momenteel € 2.400.000 weggezet bij SVn. Dit bedrag loopt op door aflossingen en rentebaten uit de vorige ronde. Om per 1 januari 2024 een nieuwe ronde startersleningen te kunnen verstrekken met de bovengenoemde uitgangspunten is er aanvullend € 2.880.000 nodig. Hiervoor is een reservering gedaan in de Zomernota 2023-2027, zie bijlage 2.

KANTTEKENINGEN

2.1 Er zijn onvoldoende financiële middelen beschikbaar gesteld aan SVn
We zijn uitgegaan van 40 leningen per jaar om te bepalen hoeveel geld er bij SVn moet worden ondergebracht. Dit beperkt ons echter niet om het eerste jaar meer leningen uit te geven. Indien er veel belangstelling blijkt te zijn voor de starterslening, kunnen we het volledige budget het eerste jaar benutten, waarmee 160 leningen verstrekt kunnen worden. Bij de volgende Zomernota kunnen we een nieuw voorstel doen om meer geld bij SVn onder te brengen.

2.2 Rentederving op de schatkistrekening

Op het moment dat we middelen bij SVn onderbrengen ontvangen we geen rente voor het ondergebrachte deel op onze schatkistrekening. Bij SVn ontvangen we rente op de middelen die op de rekening courant staan, middelen die als lening zijn uitgegeven door SVn zorgen ook voor een rentebaat. Deze baten zijn naar waarschijnlijkheid lager dan de baten die we anders op de schatkist hadden ontvangen.

VERVOLG

Financiën

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is de financiële situatie in de onderstaande tabel uitgewerkt. Deze tabel geeft alleen de situatie weer in de looptijd van deze Zomernota 2023-2027. De rentebaten lopen langer door.

Startersleningen			2024	2025	2026	2027
Maximaal uit te geven	€	5.280.000				
Budget reeds bij SVn ondergebracht	€	2.400.000				
Aanvullend onder te brengen budget	€	2.880.000				
Leningen aantal			40	40	40	40
Per lening			€ 33.000	€ 33.000	€ 33.000	€ 33.000
Totaal uitzetten	€		€ 1.320.000	€ 1.320.000	€ 1.320.000	€ 1.320.000
Activiteit	Gevolg	%	2024	2025	2026	2027
Administratie en beheer	Gemeente betaalt variabele beheerskosten SvN	0,57%	€ 7.524	€ 14.797	€ 21.820	€ 28.591
Aanvragen verwerken	Loonkosten behandelaar		€ 10.076	€ 10.076	€ 10.076	€ 10.076
			€ 17.600	€ 24.873	€ 31.896	€ 38.667

Capaciteit

Het effect op de bedrijfsvoering heeft met name betrekking op capaciteit. Alle leningaansvragen dienen door de gemeente beoordeeld te worden. Door hier op de gemeentelijke website een portaal voor in te richten, kan veel werk door de beoordelaar afgevangen worden. Zo verwachten we te kunnen voldoen met 0,1 FTE. Deze uitvoeringskosten zijn begroot in de Zomernota 2023-2027.

Communicatie

Informatie over de starterslening zal op de gemeentelijke website moeten worden geplaatst. Hierbij dient ook een portaal ingericht te worden voor het aanvragen van de lening. Verder dienen makelaars en burgers op de hoogte gebracht te worden via overige mediakanalen en bijeenkomsten.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Motie "Starterslening uitwerken naar nieuw beleid"
- Bijlage 2: Uitwerking Starterslening Zomernota 2023-2027
- Bijlage 3: Verordening Starterslening

Motie herinvoering startersleningen

De gemeenteraad van Hengelo in vergadering bijeen op 9 november 2022

Constaterende dat:

- De gemeente Hengelo tot 2016 een regeling kende om starters op de woningmarkt onder gunstige condities een lening te verstrekken voor de aankoop van een woning;
- Dat de regeling destijds is ingevoerd om de koop van woningen voor starters op de woningmarkt te vergemakkelijken;
- Dat de regeling inmiddels niet meer geldt;

Overwegende dat:

- Dat het voor starters (vaak jongeren) in de huidige tijd nog steeds lastig is een eerste woning te verwerven vanwege studieschulden, hoge woningprijzen en een oplopende hypotheekrente;
- Dat dat het voor de gemeente Hengelo goed is als zich daar starters vestigen of deze voor onze stad behouden blijven;
- Dat er op dit moment voor Hengelo € 1.500.000 in het huidige fonds voor startersleningen¹ zit;
- Het college constateert dat 'de kosten en risico's voor het beschikbaar stellen van een starterslening gering zijn';
- Dat het wenselijk is de startersregeling die tot 2016 gold wederom in te voeren;

Verzoekt het college:

Met een voorstel naar de raad te komen om de startersleningen weer in te voeren voor de gehele gemeente Hengelo, de daarvoor benodigde middelen onttrekt aan de algehele reserve en het voorstel uiterlijk 1 juli 2023 aan de raad voor te leggen.

Namens

Ron Wesseling, CDA Hengelo
Vincent ten Voorde, PvdA Hengelo

¹ [2020-04-30 Informerende Raadsbrief BeantwoordingMotieStartersleningen.pdf](#)

Starterslening

Begroot bedrag	2024	2025	2026	2027
Exploitatie (€ x 1.000)	5.280	0	0	0
Omvang fte	0.1	0.1	0.1	0.1
Investerings (€ x 1.000)	0	0	0	0

Inleiding

De gemeenteraad nam op 9 november 2022 de motie "Starterslening uitwerken naar nieuw beleid" aan. Het college heeft de opdracht uit deze motie aanvaard en geeft hier met dit beleidsvoorstel voor de Zomernota 2024-2027 uitvoering aan. Het opnieuw invoeren van de starterslening draagt bij aan het verbeteren van de positie van starters op de Hengelose woningmarkt. In samenwerking met SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) kunnen startersleningen (opnieuw) uitgegeven worden. zij nemen hierbij het meeste werk voor de gemeente uit handen en zien erop toe dat er op verantwoorde wijze leningen worden verstrekt aan mensen die op basis van inkomen moeite hebben om te slagen op de koopmarkt. Hiermee worden de (financiële) risico's zowel voor de starter als voor de gemeente tot een minimum beperkt.

Uitgangspunten starterslening

Doelgroep

Onder de doelgroep starters verstaan wij woningzoekenden die een starterslening willen gebruiken in combinatie met een NHG-hypothec voor de aankoop/verbetering van een eerste woning. Hierbij bedraagt het gezamenlijk inkomen van het huishouden niet meer dan €70.000 p/j (1,75x een modaal inkomen van €40.000 p/j). Voor de huishoudens met een hoger inkomen wordt gesteld dat zij zelfstandig kunnen slagen op de woningmarkt.

Betaalbaarheidsgrens

De starterslening kan worden aangevraagd voor aankoop van woningen in Hengelo in het betaalbare segment. Woningen in Hengelo zijn ten opzichte van het landelijk gemiddelde minder duur. Dit maakt dat wij een lagere betaalbaarheidsgrens hanteren dan de NHG-grens, dat landelijk de norm is. De NHG-grens is per 1 januari 2023 vastgelegd op €405.000. Voor Hengelo hebben wij de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op €330.000. Deze grens is bepaald door de maximale leencapaciteit van een doorsnee huishouden (1,75x een modaal inkomen van €40.000 p/j) af te zetten tegen de Hengelose woningvoorraad. In andere woorden, een (eengezins)woning van €330.000 is voor mensen met dit inkomen net toereikend.

Woningverbetering

De starterslening kan worden ingezet voor aankoop/verbetering van woningen in Hengelo. Door verscherpte financieringsregels kunnen kopers slechts 100% van de woningwaarde financieren. Verbouwkosten moeten dan door middel van een eigen inleg worden bekostigd. Dit maakt kluswoningen en verouderde woningen onbereikbaar zijn voor starters. In de praktijk worden bestaande woningen dan ook relatief vaak opgekocht door beleggers. Een starterslening kan de starter dan ook helpen in deze concurrentiestrijd. Voor verduurzaming kan de starter extra lenen bovenop de reguliere hypotheek (€9.000/€25.000). Daarnaast bestaat de mogelijkheid om tegen een gunstig rentepercentage (0% voor starters met een inkomen lager dan €40.000 p/j) bij het Warmtefonds een verduurzamingslening aan te gaan. Het is dus niet waarschijnlijk dat de starterslening voor dit doeleinde wordt benut.

Maximale lening

De starterslening is een tweede hypotheek die afgesloten wordt voor de aankoop van een woning. Deze tweede hypotheek is de financiering van het verschil tussen de totale verwervingskosten van een woning en het genormeerde maximale bedrag dat op basis van inkomen bij een bank geleend kan worden. Met maximaal te lenen bedrag wordt vastgesteld door te kijken naar het gezamenlijke inkomen/vermogen. Hierbij wordt door SVn niet gekeken naar persoonlijke kosten of overige kredieten. Verder mag de lening niet meer dan 20% van de koopsom bedragen met een maximum van €33.000 (10% van de maximale koopsom).

Rente en terugbetalen

Het rentepercentage van de starterslening wordt door SVn vastgesteld op het moment van ontvangst van de leningaanvraag. Deze rente is het 15-jaars rentetarief van de starterslening, zoals SVn die publiceert op haar website (www.svn.nl/rente). De starter betaalt de eerste drie jaar geen rente en aflossing. Na deze drie jaar wordt een hertoets uitgevoerd om te bepalen hoeveel er op basis van inkomen afgelost kan worden. De maximale terugbetaalperiode hierbij is 30 jaar. De gemeente betaalt 0,57% over het uitgezette bedrag voor service en beheer aan SVn.

Aantal leningen

Om te bepalen hoeveel geld er in beheer gesteld moet worden bij SVn is het zaak om een inschatting te maken van het aantal leningen dat we verwachten te verstrekken. Om hier gevoel bij te krijgen is contact gezocht met andere middelgrote steden die ervaring hebben met de starterslening. Om een vergelijking te kunnen maken is het goed om te beseffen op welke vlakken deze steden van Hengelo verschillen (woningprijzen, dynamiek van de lokale woningmarkt, voorwaarden die worden gesteld bij de lening, bewonersaantallen en het welvaartsniveau). Ondanks dit nooit met zekerheid te voorspellen is, lijkt 40 startersleningen per jaar voor Hengelo een realistisch aantal. Als we dit doortrekken over de hele periode van deze Zomernota gaat het in totaal over 160 leningen. Om 160 leningen te kunnen verstrekken rekenen we met een maximaal te lenen bedrag van €33.000. Dit maakt dat er €5.280.000 ondergebracht moet worden bij SVn. Indien uit het eerste jaar blijkt dat het aantal leningen sterk afwijkt van deze inschatting, kunnen we een nieuw voorstel doen bij de volgende Zomernota. Verder kunnen er hoogstwaarschijnlijk meer leningen verstrekt worden van dit budget dan de aangegeven 160. Dit komt doordat starters het maximale bedrag niet willen of kunnen financieren.

Financiële uitwerking

Financieel overzicht

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is de financiële situatie in de onderstaande tabel uitgewerkt. Deze tabel geeft alleen de situatie weer in de looptijd van deze Zomernota 2023-2027. Echter, lopen de (rente)baten- en lasten langer door.

			2024	2025	2026	2027
Startersleningen						
Maximaal uit te geven	€	5.280.000				
Budget reeds bij SVn ondergebracht	€	2.400.000				
Aanvullend onder te brengen budget	€	2.880.000				
Leningen aantal			40	40	40	40
Per lening			€ 33.000	€ 33.000	€ 33.000	€ 33.000
Totaal uitzetten			€ 1.320.000	€ 1.320.000	€ 1.320.000	€ 1.320.000
Activiteit	Gevolg	%	2024	2025	2026	2027
Administratie en beheer	Gemeente betaalt variabele beheerskosten SvN	0,57%	€ 7.524	€ 14.797	€ 21.820	€ 28.591
Aanvragen verwerken	Loonkosten behandelaar		€ 10.076	€ 10.076	€ 10.076	€ 10.076
			€ 17.600	€ 24.873	€ 31.896	€ 38.667

Geld onder te brengen bij SVn

Om 160 leningen te kunnen verstrekken van maximaal €33.000, dient er €5.280.000 bij SVn ondergebracht te worden. Hengelo heeft in de periode 2007-2016 eerder starterleningen verstrekt. Hiervoor is destijds ook geld ondergebracht bij SVn. Er staat momenteel €2.400.000 weggezet bij SVn. Dit bedrag loopt op door aflossingen en rentebaten uit de vorige ronde. Om per 1 januari 2024 een nieuwe ronde startersleningen te kunnen verstrekken met de bovengenoemde uitgangspunten is er aanvullend €2.880.000 nodig. Hiervoor zullen we liquide middelen moeten reserveren of krediet moeten aantrekken. Daarnaast moet benoemd worden dat de lopende rekeningcourant bij SVn niet uitsluitend bedoeld is voor de starterslening. Er is geen automatische opvolging van oude regelingen in nieuwe regelingen. Dit budget wordt beschouwd als een vordering, dat ook weer ingeroepen kan worden.

Lasten op basis van 40 leningen per jaar

De lasten die SVn rekent voor beheer en administratie is een vast percentage (0,57%) over het uitgezette bedrag. Met het uitgezette bedrag wordt bedoeld het totale bedrag dat als lening verstrekt is aan starters. In de bovenstaande berekening wordt uitgegaan van 40 leningen van €33.000 per jaar tussen 2024-2027.

Renteopbrengsten

Het rentepercentage dat de starter betaald wordt door SVn bepaalt op moment van ontvangst van de leningaanvraag. Dit rentepercentage bepaald, mede met de hoogte van de lening en de aflossingstermijn, de rentebaten voor de gemeente. In de berekening zijn de mutaties bij verschillende aantallen en rentestanden te zien. Voor het overzicht hebben we het actuele rentepercentage aangehouden dat SVn op dit moment rekent. De rentestand op dit moment is 3,6%.

Revolverend fonds

Het krediet bij SVn is een revolverend fonds. Dit houdt in dat de middelen door jaarlijkse aflossing en rente (met uitzondering van de eerste drie jaar) terugvloeien en oplopen. Er kunnen dus uiteindelijk meer leningen verstrekt worden dan de aangegeven 160. Zo zijn starters nog aan het terugbetalen vanuit de vorige periode startersleningen en zullen starters in de komende periode vanaf 2027 aflossing en rente betalen.

Voor het revolverende fonds uit de vorige periode (vorige ronde startersleningen) is alleen de stand van de rekeningcourant per 1 januari 2024 meegenomen. De rentebaten uit de vorige periode die nog gegeneerd worden in komende periode zijn buiten beschouwing gelaten.

De starter betaalt de eerste drie jaar geen rente en aflossing. Wij zullen daarom pas inkomsten genereren vanaf 2027. Indien we uitgaan van 3,6% rente dan zullen we € 47.250 aan rentebaten genereren in 2027. Deze inkomsten kunnen in 2027 weer ingezet worden voor het verstrekken van nieuwe leningen. Voor leningen na 2027 is een nieuw besluit nodig. Dit besluit loopt namelijk af na de periode van deze Zomernota.

Capaciteit

Zodra de starterslening effectief is dienen aanvragen door de gemeente beoordeeld te worden. Daarnaast moeten we starters en makelaars informeren over de starterslening en de voorwaarden hiervan. De geschatte ambtelijke capaciteit is 0.1 fte door beleidsadviseur wonen in schaal 11. Hiervoor is €10.076 per jaar geraamd.

Resultaat

Om de starterslening te kunnen verstrekken zullen we als gemeente liquide middelen beschikbaar moeten stellen of krediet moeten aantrekken. Indien dit uit liquide middelen gefinancierd kan worden dan is het resultaat eind 2027 positief (rentebaten – administratiekosten SVn – kosten capaciteit = resultaat).

In het geval dat krediet aangetrokken moet worden lenen wij als gemeente doorgaans tegen een gunstiger tarief dan de starter. Daarentegen, zijn er ook andere kosten die wij als gemeenten moeten dekken, hierdoor wordt een kostenneutraal resultaat verwacht (rentebaten – rentelasten – administratiekosten SVn – kosten capaciteit = resultaat).

Risico's

Er worden minder/geen leningen verstrekt

Indien er krediet aangetrokken moet worden, ontvangen en betalen we rente om de starterslening mogelijk te maken. Indien er geen of minder leningen worden verstrekt, hebben wij ook minder rente-inkomsten, terwijl de rentekosten hetzelfde blijven. Daarentegen hoeven we in dit geval ook minder kosten voor SVn te betalen gezien zij minder geld aan startersleningen hebben uitgezet. De kans dat dit voorkomt is reëel, het financiële risico daarentegen is beperkt.

Rentestanden dalen

De rentestanden staan nu ten opzichte van voorgaande jaren hoog. Indien wij geld aantrekken bij deze rentestanden, maar de starter profiteert op termijn van lagere rentestanden. Dan heeft dit effect op de rentebaten die wij hieruit genereren.

Er is te weinig geld beschikbaar voor het aantal aanvragen

We zijn uitgegaan van 40 leningen per jaar om te bepalen hoeveel geld er bij SVn moet worden ondergebracht. Dit beperkt ons echter niet om het eerste jaar meer leningen uit te geven. Indien er veel belangstelling blijkt te zijn voor de starterslening, kunnen we het volledige budget het eerste jaar benutten, waarmee 160 leningen verstrekt kunnen worden. Bij de volgende Zomernota kunnen we een nieuw voorstel doen om meer geld bij SVn onder te brengen.

Er kan niet terugbetaald worden

Vanuit onze eerdere ervaring met de starterslening is de terugbetaalmoraal goed te noemen. Alle verstrekte leningen worden tot op heden conform afspraak afgelost. Daarnaast wordt de starterslening in combinatie met een NHG-hypotheek aangevraagd. De starter heeft hiermee een borgtochtprovisie betaald. Hiermee staat de NHG garant voor zowel de eerste als tweede hypotheek.

Vanuit SVn wordt niet gevraagd naar studieschuld, partneralimentatie of overige kredieten. Wel kan ervoor gekozen worden om hier vanuit de gemeente voorwaarden over op te nemen. Zo kan dit risico nog verder worden ingeperkt. Daarentegen, is dit risico al minimaal en kunnen deze

voorwaarden gevolgen hebben voor de leencapaciteit van de starter. Het wordt dus niet aangeraden om hier aanvullende voorwaarden voor op te nemen, gezien de starterslening hiermee mogelijk zijn doel voorbij schiet.

Het kost meer capaciteit

Het kan zijn dat het ambtelijk meer tijd kost om de aanvragen te verwerken. Dit kan doordat er meer aanvragen binnenkomen dan vooraf ingeschat of doordat het behandelen van een aanvraag langer duurt dan vooraf ingeschat. Verder is het mogelijk dat het informeren van starters/makelaars meer tijd inneemt.

De uren voor de voorbereiding van een eventueel nieuw voorstel voor de volgende Zomernota zijn hier nog niet in meegenomen. Dit is alleen van toepassing indien er meer dan 40 leningen worden verstrekt in het eerste jaar. Bij een eventueel nieuw voorstel, kunnen we ook verzoeken om meer capaciteit beschikbaar te stellen mocht dit nodig zijn.

INTERN DEEL

Bedrijfsvoeringseffecten

Het effect op de bedrijfsvoering heeft met name betrekking op de capaciteit. Alle leningsaanvragen dienen door de gemeente beoordeeld te worden. Door hier op de gemeentelijke website een portaal voor in te richten, kan veel werk door de beoordelaar afgevangen worden. Zo verwachten wij te kunnen voldoen met 0,1 FTE.

Fasering van de uitgaven	Budgethouder	2024	2025	2026	2027	2028
60408860/110860 U	Viola Jager	10.1	10.1	10.1	10.1	
60500000 / 510005 I					47,5	
68308002 / 380809 U	Pim Braamhaar	7,5	14,8	21,8	28,6	
Beleidsadviseur Wonen, functieschaal 11, 0.1 fte's	Team Stad en Regie	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1

De raad van de gemeente Hengelo;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. <datum>;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende:

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 keer 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 Hengelo;
- 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) 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.
- e) NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f) 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;
- g) SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- h) 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 ten behoeve van:
 - a. woningzoekenden die een starterslening willen gebruiken voor de aankoop van een eerste woning in Hengelo
 - b. bestaande woningen, nieuwbouwwoningen en transformatieobjecten in de gemeente Hengelo met een koop(/-aanneem)som van maximaal 330.000 euro, waarbij voor de berekening van de hoogte van de starterslening rekening wordt gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk en waarbij de aankoop dient te voldoen aan de actuele voorwaarden en normen van NHG.
2. De aanvrager mag energiebesparende voorzieningen treffen conform de actuele voorwaarden en normen van NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen.
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

4. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen die zijn binnengekomen vanaf de dag van inwerkingtreding van deze verordening.

Artikel 3 Budget

1. De gemeenteraad van Hengelo stelt het budget beschikbaar voor het verlenen van startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen verleend voor zover het in het eerste lid bedoelde budget toereikend is.

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 gedaan middels de door het college bepaalde 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 binnen een termijn van vier weken aanvullende gegevens in te dienen.
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. Overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn leidt niet om die reden tot een honorering van de aanvraag.
7. De maximale hoogte van de starterslening bedraagt 10% van koop(-/aanneemsom) met een maximum van 33.000 euro.
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 resterende 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 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 Hengelo en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

1. 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.
2. Het college is bevoegd om het maximaal te lenen bedrag, als bedoeld in artikel 5 lid 7, aan te passen aan de hand van eventuele toekomstige wijzigingen van de Hengelose betaalbaarheidsgrens van woningen.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2024.

Artikel 10 Citeertitel

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Hengelo op **datum**.

De voorzitter

Handtekening

De Griffier

Handtekening