

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk houdende regels omtrent een starterslening (Verordening Starterslening Noordwijk 2020)

De raad van de gemeente Noordwijk;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.18 augustus 2020
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening Noordwijk 2020

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 Noordwijk;
- c) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit tot een maximum 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 € 50.000;
- 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 het aanvragen van een Starterslening voor:
 - a. Doelgroep: van in de gemeente Noordwijk woonachtige verblijfsgerechtigde personen ouder dan 18 jaar met een maximum leeftijd van 40 jaar, die nog niet eerder de beschikking hebben gehad over een koopwoning en
 - i. die tenminste 3 jaar aaneengesloten met een woonadres staan ingeschreven of hebben gestaan in de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Hiertoe worden ook gerekend koopstarters die eerder tenminste 3 jaar aaneengesloten in Noordwijk hebben gewoond en binnen twee jaar na beëindiging van hun studie elders zich weer in Noordwijk willen vestigen, dan wel koopstarters die om andere redenen tot uiterlijk twee jaar na vertrek uit Noordwijk, ingaande uitschrijving woonadres GBA, terugkeren en in deze periode uitsluitend een huurwoning, zelfstandig of onzelfstandig, hebben bewoond of inwonend zijn geweest; of
 - ii. die op het moment van de aanvraag minimaal één jaar een zelfstandige huurwoning bewonen en deze verlaten.
 - b. Markt/woning- en prijssegment: voor de aankoop van een woning in de gemeente Noordwijk met een maximale koopprijs van de op dat moment geldende maximale NHG-grens, inclusief verbeterkosten. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

2. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
3. De betreffende koopwoning is een koopwoning en mag geen MGE-woning zijn en er mogen geen andere regelingen op van toepassing zijn, zoals Koopgarant, Duokoop, e.d. Woningen die vallen onder Sociale koop, komen wel in aanmerking voor een starterslening.

Artikel 3 Budget

1. De gemeenteraad 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, waarbij het beschikbare budget jaarlijks wordt geëvalueerd of zoveel eerder als dat het budget niet meer toereikend is. Het budget kan op dat moment door de raad worden bijgesteld.
3. De gemeenteraad van Noordwijk kan het vastgestelde maximum budget wijzigen.
4. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het college afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

1. 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. 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 wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 50.000.
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 toewijzingsbesluit

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;
 - c. het college trekt een toewijzingsbrief in ieder geval in als de koopovereenkomst wordt ontbonden;
 - d. bij de intrekking kan het college de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk (terug)vorderen, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging;
 - e. in geval van overtreding van de voorschriften in deze verordening de eigenaar verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

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 Noordwijk 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 indien dit leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening Noordwijk 2020 worden de verordening Startersregeling Noordwijk 2015 en de verordening Starterslening Noordwijkerhout 2015 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening Noordwijk 2020'.

Aldus vastgesteld tijdens de openbare raadsvergadering van 29 september 2020

De griffier

De voorzitter

Artikelsgewijze toelichting Starterslening Noordwijk 2020

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel beschrijft de algemene begrippen die in deze verordening worden gebruikt.

Artikel 2 Toepassingsbereik

In dit artikel wordt de doelgroep van de regeling bepaald. Het gaat om personen van 18 jaar t/m 40 jaar, die nog nooit een woning in eigendom hebben gehad en die de met de starterslening aan te schaffen woning zelf gaan bewonen en

1. die tenminste 3 jaar aaneengesloten met een woonadres staan ingeschreven of hebben gestaan in de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Hiertoe worden ook gerekend koopstarters die eerder tenminste 3 jaar aaneengesloten in Noordwijk hebben gewoond en binnen twee jaar na beëindiging van hun studie elders zich weer in Noordwijk willen vestigen, dan wel koopstarters die om andere redenen tot uiterlijk twee jaar na vertrek uit Noordwijk, ingaande uitschrijving woonadres GBA, terugkeren en in deze periode uitsluitend een huurwoning, zelfstandig of onzelfstandig, hebben bewoond of inwonend zijn geweest;
2. of die op het moment van de aanvraag minimaal één jaar een zelfstandige huurwoning bewonen en deze verlaten.

De maximale koopsom van een woning die met een starterslening wordt aangeschaft is gelijk aan de dan geldende NHG-grens. Dit bedrag wordt jaarlijks vastgesteld. De betreffende koopwoning mag geen MGE-woning (Maatschappelijk Gebonden Eigendom) zijn en er mogen geen andere regelingen op van toepassing zijn, zoals Koopgarant, duo koop, e.d. Woningen die vallen onder Sociale koop (zoals opgenomen in de doelgroepenverordening), komen wel in aanmerking voor een starterslening. De maximale hoogte van de starterslening is € 50.000. De aanvrager moet de woning zelf gaan bewonen. Dit houdt in dat permanente verhuur en toeristische verhuur van de woning verboden is.

Artikel 3 Budget

De bevoegdheid budget beschikbaar te stellen ligt bij de raad.

Artikel 4 Bevoegdheid college

In dit artikel wordt de bevoegdheid om de starterslening te verstrekken gedelegeerd aan het college. Het college toetst de aanvragen en bepaalt of een aanvraag voor een starterslening wordt toegewezen of afgewezen.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

Dit artikel beschrijft de aanvraagprocedure bij en de toewijzing door de gemeente. Deze voldoet aan de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels starterslening en de Productspecificaties starterslening, vastgesteld door SVn. Deze zijn van toepassing op deze verordening. Doordat de gemeente zich met een deelnemingsovereenkomst heeft uitgesproken voor deelname aan producten van SVn, zijn ook de procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels van die producten van kracht. Hierin zijn de voorwaarden en procedures opgenomen voor deelname aan de starterslening.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

Dit artikel bepaalt in welke gevallen het college een aanvraag afwijst en in welke gevallen een toewijzingsbesluit door het college wordt ingetrokken.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer starterslening door SVn

Dit artikel geeft aan dat, nadat de gemeente een aanvraag voor een starterslening heeft toegewezen, de aanvrager deze toewijzing kan gebruiken om een lening aan te vragen bij SVn.

Vervolgens wordt de procedure beschreven die door SVn wordt gevoerd bij de financiële toetsing van een aanvraag voor een starterslening en bij het verstrekken en beheren van de starterslening. Dit gebeurt op basis van de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels starterslening en de Productspecificaties starterslening, vastgesteld door SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Dit artikel bepaalt dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van het bepaalde in deze verordening. Dit kan alleen maar ten gunste en nooit ten nadele van de betrokken aanvrager. Het gebruik maken van de hardheidsclausule moet beschouwd worden als een uitzondering en niet als een regel. Het college moet in verband met precedentwerking dan ook duidelijk aangeven waarom in een bepaalde situatie van de verordening wordt afgeweken.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 10 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.