

Verordening Starterslening gemeente Katwijk 2021

De raad van de gemeente Katwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 september 2021;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT vast te stellen de volgende verordening:

Verordening Starterslening gemeente Katwijk 2021

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 Katwijk;
- 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 Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: 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) *NHG-grens*: de kostengrens zoals vastgesteld in de ten tijde van de aanvraag geldende Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie.
- 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;
- j) *Verordening*: de Verordening Starterslening gemeente Katwijk 2021

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening-aanvragen:
 - a. Van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die in Nederland hun hoofdverblijf hebben;
 - b. Van personen die 18 jaar of ouder zijn, en bij de aanvraag tenminste 3 jaar aaneengesloten zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de gemeente Katwijk, of die in de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar in de Basisregistratie Personen van de gemeente Katwijk ingeschreven waren.
2. Deze verordening is van toepassing op leningaansvragen voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Katwijk met een maximale koopsom (incl. overdrachtsbelasting of btw) of aanneemsom van de maximale NHG-grens, inclusief verbeterkosten en meerwerk. 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.
3. Deze verordening is van toepassing op lening aanvragen die gecombineerd worden met de toepassing van een ander verkoopbevorderend instrument, mits de voorwaarden van de hypotheekverstrekker, NHG, SVn en andere bij de financiering betrokken partijen een koppeling van lening(en) en andere financiële producten toestaan.
4. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf bewonen gedurende minimaal de looptijd van de Starterslening.

Artikel 3 Hoogte Starterslening en Budget

1. De Starterslening bedraagt ten hoogste € 50.000.
2. De gemeente Katwijk stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
3. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
4. Aanvragen, die in verband met het eerste tot en met het derde 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.
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 of maximaal 20% van de NHG-kostengrens, of op basis van het nog 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.
9. Het college kan aan de toewijzing voorwaarden verbinden.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzing

1. Het college kan een aanvraag voor een Starterslening afwijzen, 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. SVn geen positieve toets afgeeft.
2. Het college kan een toewijzing Starterslening intrekken, indien:
 - a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste, vervalste en/of onvolledige gegevens; of
 - b. de Starterslening juridisch 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 door het college 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 aanvraag voor een Starterslening af. Van deze afwijzing brengt SVn de aanvrager en de gemeente 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 bij het KIFID of kan aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
5. De verordening wordt geacht in overeenstemming te zijn met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen Katwijk 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 leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. De 'Verordening Starterslening gemeente Katwijk 2021', treedt in werking op de dag na bekendmaking conform de geldende bekendmakingsregels.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening wordt de 'Verordening Starters- en combinatielening Katwijk', vastgesteld d.d. 16 maart 2017, ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Katwijk 2021'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Katwijk in zijn openbare vergadering d.d. 28 oktober 2021,

*de voorzitter,
ir. C.L. Visser*

*de griffier,
drs. H. Kruijt*

Toelichting bij Verordening Starterslening gemeente Katwijk 2021

Algemene toelichting

De starterslening is een product van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn). SVn verstrekt en beheert verschillende soorten laagrentende leningen voor de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting, waarvan de starterslening er één is. De gemeente stelt hiervoor een budget beschikbaar op een rekening-courant bij SVn. De SVn kan zodoende de leningen verstrekken. Het budget functioneert daarbij als een revolverend fonds. Wanneer de leningen worden afgelost kunnen weer nieuwe leningen worden verstrekt.

Op grond van deze verordening wordt een zeer beknopte toets uitgevoerd bij een aanvraag voor een starterslening. Al naar gelang de uitslag van deze toets wordt door de gemeente een toewijzingsbrief opgesteld, die de aanvrager nodig heeft voor zijn aanvraag van de starterslening bij de SVn. De SVn beoordeelt de aanvraag van een starterslening op grond van haar eigen voorwaarden. Personen die zich willen informeren over de aanvraag van een starterslening kunnen zich wenden tot de SVn.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. In dit artikel wordt de doelgroep beschreven die gebruik kan maken van de regeling en het prijssegment van woningen waarop de starterslening van toepassing is. De gemeente doelt met deze omschrijving op een doelgroep, die al een bestaande maatschappelijke band met de gemeente Katwijk heeft. Er is geen onderscheid tussen zelfstandig wonende en inwonende koopstarters. Het gaat in brede zin om personen die voor het eerst een koopwoning willen verwerven. De starterslening beoogt naast het ondersteunen van een starter bij het toetreden tot de koopmarkt ook de stap van een huurwoning naar een koopwoning te vergemakkelijken en zo de doorstroming in de huursector te bevorderen.
De regeling is bedoeld voor in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die niet eerder een woning in eigendom hebben gehad en de eerste koopwoning zelf gaan bewonen en die in Nederland hun hoofdverblijf hebben, en:
 - tenminste 3 jaar aaneengesloten met een woonadres staan ingeschreven of hebben gestaan in de Basis Registratie Personen (BRP); of
 - in de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar in de Basisregistratie Personen van de gemeente Katwijk ingeschreven waren.

- Personen die in Katwijk hun tweede verblijf hebben, komen niet in aanmerking voor een starterslening. Van een tweede verblijf is sprake indien een aanvrager behalve de woning waarvoor een starterslening wordt aangevraagd nog een andere woning in eigendom heeft of huurt.
2. De maximale koopsom van een woning die met een starterslening wordt aangeschaft is gelijk aan de bij de aanvraag geldende NHG-grens. Dit bedrag wordt jaarlijks geactualiseerd door de NHG.
 3. De starterslening kan gecombineerd worden met een aantal verkoopbevorderende instrumenten, door de SVn ook wel koopconstructies genoemd. Er zijn echter ook bepaalde koopconstructies die door de SVn worden uitgesloten voor de toepassing van de starterslening. De SVn informeert over de mogelijkheden tot het combineren van de starterslening met andere verkoopbevorderende instrumenten.
 4. De aanvrager moet de woning zelf gaan bewonen gedurende minimaal de looptijd van de starterslening.

Artikel 3 Hoogte starterslening en budget

1. De starterslening is maximaal € 50.000. De SVn stelt de definitieve hoogte van de starterslening vast. De starterslening kan nooit meer dan 20% van de koop- of aanneemsom bedragen.
2. De bevoegdheid om budget beschikbaar te stellen voor startersleningen ligt bij de gemeenteraad.
3. De aanvragen voor de Starterslening worden in volgorde van binnenkomst van het volledig ingevulde aanvraagformulier bij SVn afgehandeld. Hierbij geldt het principe 'op is op'. Zodra het fonds van de gemeenterekening bij SVn is uitgeput dienen de binnenkomende aanvragen te worden afgewezen.

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 door middel van het al dan niet verstrekken van een toewijzingsbrief of de aanvrager een starterslening kan aanvragen bij SVn.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

Dit artikel beschrijft de procedure bij de aanvraag en de toewijzing door de gemeente. Op grond van de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente en de SVn dient de procedure voor de aanvraag en de toewijzing door de gemeente te voldoen aan de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels starterslening en de Productspecificaties starterslening, vastgesteld door SVn.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzing

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 geeft aan wanneer de verordening in werking treedt.

Artikel 10 Citeertitel

Dit artikel noemt de naam van de verordening.