

Verordening Starterslening gemeente Rijswijk

DE RAAD VAN DE GEMEENTE RIJSWIJK;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 5 december 2023

Gelet op artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT:

De Verordening starterslening gemeente Rijswijk vast te stellen.

Artikel 1 Begrippen

In deze verordening wordt verstaan 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 Rijswijk;
- 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. NHG-grens: het jaarlijks door de NHG vastgestelde maximale bedrag voor de mogelijkheid van de toepassing van de door hen 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 Rijswijk 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:
 - a. Doelgroep Aanvrager(s):
 - i. Van in de gemeente Rijswijk woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning bewonen, dan wel inwonend zijn, bijvoorbeeld bij een ouder of de ouders. De inschrijving in de Basisregistratie Personen is hierbij leidend;
 - ii. Van personen die door de standplaats van hun arbeidsbetrekking een economische binding hebben met Rijswijk. Zij moeten middels een door de werkgever opgestelde verklaring kunnen aantonen dat zij minimaal 24 uur per week werkzaam zijn bij een in Rijswijk gevestigde werkgever, dan wel bij een in Rijswijk gesitueerde vestiging van de werkgever; of
 - iii. Van personen die tot hun 19e levensjaar minimaal 10 jaar in Rijswijk hebben gewoond en weer terug willen keren naar Rijswijk. De duur van de inschrijving in de Basisregistratie Personen is hierbij leidend.
 - iv. Uitsluitend in het geval van de aankoop van een nieuwbouwwoning in RijswijkBuiten, zoals bedoeld in bijlage 1 bij deze verordening, van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen.
 - b. Markt- en prijssegment:

- i. Voor de aankoop van een bestaande woning in de gemeente Rijswijk met een maximale koopsom ter hoogte van de maximale NHG-grens, inclusief verbeterkosten. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG; of
 - ii. Voor de aankoop van een nieuwbouwwoning in de gemeente Rijswijk met een maximale koop-/aanneemsom van de maximale NHG-grens, inclusief meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventueel meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.
2. De Aanvrager mag energiebesparende maatregelen 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. De gemeente Rijswijk 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 van deze verordening. 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. Het College handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
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 gecompleteerd, besluit het College de aanvraag buiten behandeling te stellen.
6. 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.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de Aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. In de Toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 40.000 of maximaal 20% van de NHG-grens of op basis van het nog beschikbare budget.
9. De in het zesde 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.

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 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.
5. 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 Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) of kan de aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
6. 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.
7. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Rijswijk en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 1 van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover de toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking in het gemeenteblad.
2. Met de inwerkingtreding van deze 'Verordening Starterslening gemeente Rijswijk' wordt de 'Verordening starterslening nieuwbouwwoningen RijswijkBuiten', vastgesteld d.d. 26 maart 2013, ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Rijswijk'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Rijswijk in zijn openbare vergadering d.d. 14 december 2023,

*De griffier,
J.A. Massaar, bpa*

*De voorzitter,
H. Sahin*

Bijlage 1 – Rijswijk Buiten

