

De raad van de gemeente Heiloo;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B e s l u i t:

Vast te stellen de Verordening Startersleningen Heiloo 2019

Artikel 1 – begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- 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;
- College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo;
- Gemeenterekening Starterslening: een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit de gemeente, startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
- Aanvangsdraagkrachttoets: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarin ten behoeve van de toewijzing door de gemeente de hoogte van de starterslening wordt berekend;
- Starterslening: een lening die, na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de starterslening gekoppelde combinatierekening;
- Combinatielening: een extra lening, die naast een hypothecaire lening mag worden 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 samen met de starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de starterslening;
- NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunning nummer 12013647;
- Toewijzing: het besluit van de gemeente waarin de gemeente op basis van de door SVn opgemaakte aanvangsdraagkrachttoets vaststelt dat een aanvrager in aanmerking komt voor een starterslening;

Artikel 2 – Toepassingsbereik

1. De gemeente heeft een gemeenterekening starterslening ingericht ten laste waarvan een aanvrager, die blijkens zijn aanvraag voldoet aan de in lid 2 gestelde voorwaarden, een starterslening wordt verstrekt
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - Van in de gemeente Heiloo woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen, dan wel minimaal een jaar inwonend zijn (inschrijving BRP is leidend) en maximaal 35 jaar oud zijn op het moment van het indienen van de aanvraag starterslening. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde bindingseis voor een van beide aanvragers.
 - Van personen die economische binding hebben met Heiloo. Zij moeten minimaal 19 uur per week bij een Heilooër werkgever werkzaam zijn en in bezit zijn van een arbeidscontract voor ten minste een jaar. Ook voor economisch gebonden starters geldt de maximale leeftijd van 35 jaar op het moment van het indienen van de aanvraag starterslening. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde bindingseis voor een van beide aanvragers.
 - Van personen die tot hun 18^e levensjaar 5 jaar onafgebroken in Heiloo hebben gewoond (inschrijving BRP is leidend), in een andere stad zijn gaan wonen en weer terug willen keren naar Heiloo. Ook voor deze inwoners geldt de maximale leeftijd van 35 jaar op het moment van het indienen van een aanvraag voor een starterslening.
 - Voor het verwerven van een bestaande koopwoning in de gemeente, waarvan de koopprijs niet hoger mag zijn dan het maximum volgens de meest actuele normen van NHG. Meerkosten en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de starterslening. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele voorwaarden en normen NHG.
 - Voor het verwerven van woningen in de gemeente Heiloo, die deel uitmaken van een nieuwbouwproject, waarvan de koopprijs niet hoger mag zijn dan het maximum volgens de meest actuele normen van NHG. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de starterslening. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele voorwaarden en normen NHG.
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 – budget

1. De raad van de gemeente Heiloo stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het 2^e lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het college afgewezen.

Artikel 4 – bevoegdheid college

1. Het college is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een starterslening toe te wijzen.
2. Het college stelt de hoogte van de starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de starterslening maximaal 20% van de:
 - Koopprijs bij bestaande bouw inclusief meerwerk en verbeterkosten (indien de getaxeerde marktwaarde voor eventuele verbouwingen lager is dan de koopprijs, geldt de marktwaarde als uitgangspunt voor de berekening van de hoogte van de starterslening) met een maximumbedrag van € 30.000.
 - Koop-/aanneemsom bij nieuwbouw inclusief meerwerk met een maximumbedrag van € 30.000.
3. Het college wijst een aanvraag starterslening af, ingeval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de starterslening en/of belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
4. Zowel de eerste hypotheek als de starterslening moeten worden verstrekt met NHG.
5. Het college kan aan de toewijzing van startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5 – Procedure aanvraag en toewijzing

1. De afhandeling en besluitvorming vinden plaats in overeenstemming met de hierna bedoelde procedures en uitvoeringsregels starterslening.
2. Het besluit van het college wordt overeenkomstig artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht aan aanvrager(s) bekendgemaakt.

Artikel 6 – afwijzen aanvraag en intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een starterslening af indien het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren of er is niet voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit starterslening in indien het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren of de starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens of de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.
3. Bij de intrekking vordert het college de openstaande schuld (incl. combinatielening) en de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug.
4. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de in lid 3 genoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Artikel 7 – voorwaarden SVn

Op een starterslening zijn van toepassing: productspecificaties starterslening, procedures en uitvoeringsregels starterslening, voorwaarden en de algemene bepalingen zoals die door SVn ter hand worden gesteld voor het sluiten van een starterslening.

Artikel 8 – hardheidsclausule

Het college kan artikel 2, lid 2, buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover het belang van aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 – inwerkingtreding

Deze verordening treedt op een nader door de gemeenteraad te bepalen datum.

Artikel 10 – citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als “Verordening starterslening Heiloo 2019”.

Aldus vastgesteld te Heiloo op