

Bekendmaking vaststelling beleidsregelgeving

De raad van Heemskerk maakt bekend de beleidsregel-Verordening starterslening koopwoningen gemeente Heemskerk 2023 te herzien en de beleidsregel-Verordening starterslening koopwoningen gemeente Heemskerk 2025 vast te stellen.

De nieuwe beleidsregel-verordening treedt in werking op 1 juni 2025. Deze regelgeving is vanaf de inwerkingtredingsdatum ook in te zien via www.overheid.nl. Nadere inlichtingen: team Beleid en Projecten, telefoonnummer 14 0251.

Geconsolideerde tekst van de regeling:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijving

In deze verordening / regeling 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 beiden 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 Heemskerk;
- c. *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.
- d. *DuoKoop*: regeling waarbij hypotheekverstrekkers zelf de grond verwerven en de aanvrager (in eerste instantie) alleen het vastgoed koopt.
- e. *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.
- f. *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, 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-vergunning nummer 12013647;
- i. *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 lening aanvragen:
 - a. van personen:
 1. die in de gemeente Heemskerk of Beverwijk woonachtig en verblijfsgerechtigd zijn, ofwel

2. die eerder minimaal vijf jaar in Heemskerk of Beverwijk hebben gewoond, ofwel
 3. die een economische binding met Heemskerk of Beverwijk hebben (aangetoond met een arbeidscontract van minimaal 1 jaar), ofwel
 4. die verhuizen naar Heemskerk vanwege het verlenen van mantelzorg (aangetoond met een verklaring van een arts) en
 5. die zich voor het eerst manifesteren als koper(s) van een voor eigen huisvesting bestemde woning in Heemskerk
 6. waarvan, in geval er sprake is van meer aanvragers, minimaal één van de aanvragers voldoet aan de genoemde bindingseisen.
- b. die de aankoop betreffen van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Heemskerk met een maximale koop-/ aanneemsom van de maximale NHG-grens. 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.
 - c. voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in combinatie met DuoKoop in de gemeente Heemskerk met een maximale koop of aanneemsom van 85% van de NHG-grens.
2. De aanvrager moet de woning waarvoor een starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Heemskerk 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. De ontvangstdatum (datum waarop de volledige aanvraag door de SVn is ontvangen) bepaalt de volgorde van behandeling van de aanvragen.
3. 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. Het college staat in voorkomende gevallen toe dat de Starterlening wordt aangevraagd in combinatie met DuoKoop.
7. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

8. In de toewijzing wordt door SVn de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 30.000 of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget.
9. 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 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. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
 - b. de SVn een aanvraag voor een Starterslening afwijst; of
 - c. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - d. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen; of
 - e. 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 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 men kan 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 Heemskerk en SVn.

Hoofdstuk 2 Slotbepalingen

Artikel 8 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouder kunnen artikel 2 lid 2 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang van aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Intrekking

De Verordening starterslening koopwoningen Heemskerk 2023 wordt ingetrokken.

Artikel 10 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juni 2025 en eindigt na vier jaar of eerder wanneer het beschikbaar gestelde budget is vergeven.
2. Aanvragen die voor 1 juni 2025 bij de gemeente worden ingediend worden afgehandeld conform de Verordening starterslening koopwoningen 2023.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: 'Verordening starterslening koopwoningen Heemskerk 2025'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Heemskerk in zijn openbare vergadering van
28 mei 2025