

Tijdens de beeldvormende commissievergadering van 10 januari 2024 zijn technische vragen gesteld over het raadsvoorstel 'Aanvullen budget Starterslening Noordwijk 2020'. Onderstaand worden de nog openstaande technische vragen, zoals deze door de tijdens de commissievergadering aanwezige ambtenaren zijn genoteerd, beantwoord.

- **Wat is de status/het type van een Starterslening bij de 'Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten' (hierna: SVn)?**

De SVn Starterslening is een hypothecaire lening die starters kunnen gebruiken om hun eerste woning aan te kopen. De lening wordt afgesloten naast de eerste hypotheek bij een andere geldverstrekker. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van een eerste huis en het bedrag dat een koopstarter bij een bank kan lenen. Het is een aanvullende lening, van de gemeente, op de eerste hypotheek.

- **Wat zijn voorbeelden van gevallen waarin de terugbetaling van de Starterslening wordt kwijtgescholden of waarbij aflossing niet mogelijk is?**

Na drie jaar start men met het aflossen van de Starterslening. Op het moment dat de leningnemer denkt dat zij of hij de maandelijkse lasten niet kan dragen, kan zij of hij het aflossen met drie jaar uitstellen door een hertoets aan te vragen bij de SVn. Men neemt over het algemeen gebruik van deze mogelijkheid als men minder of evenveel verdient dan toen zij de aanvraag voor de lening deden en/of dat men zelf denkt dat zij de lasten van de lening niet kunnen betalen naast andere vaste lasten.

Een Starterslening wordt nooit kwijtgescholden. Als er aan het eind van de looptijd een schuld overblijft die op dat moment niet kan worden afgelost dan wordt de Starterslening omgezet in aflossingsvrij met 0% rente en betaalt de leningnemer maandelijks niets. De schuld blijft dan dus wel staan en zal alsnog moeten worden afgelost bij verkoop of desnoods uiteindelijk vanuit de nalatenschap.

- **Wat gebeurt er als je (als leningnemer) failliet gaat?**

Als de leningnemer failliet gaat wordt er een curator aangesteld. In overleg met de curator (en de 1e geldverstrekker, in dit geval gemeente Noordwijk) wordt vervolgens bepaald of de woning verkocht moet worden. Als men voor woningbehoud gaat dan zullen wel de lopende termijnen moeten worden voldaan. De NHG staat in zo'n situatie borg maar dat wil niet zeggen dat de geldnemer ook kwijting krijgt bij een eventuele restantschuld. De NHG beoordeelt pas achteraf (dus na verkoop en na het indienen van de verliesdeclaratie) of de geldnemer te goeder trouw is geweest.

- **Wat is de rol van de SVn, en hoe verhoudt deze zich tot die van de gemeente?**

De SVn is de leningverstrekker, de gemeente Noordwijk is de geldverstrekker. Gemeente Noordwijk stelt een bedrag beschikbaar aan de SVn en stelt hierbij aanvullende voorwaarden voor het verstrekken van de starterslening. Deze voorwaarden liggen vast in de Verordening Starterslening Noordwijk 2020. De SVN

heeft op haar beurt algemene voorwaarden zoals vermeld op haar website. Elke aanvraag komt in eerste aanzet binnen bij de gemeente Noordwijk, waar deze ambtelijk wordt getoetst op de voorwaarden uit de eerdergenoemde verordening. Na akkoord van de gemeente voert de SVn een toets uit op haar algemene voorwaarden en een inkomenstoets.

- **Kan een Starterslening in combinatie met een Duurzaamheidslening? Of zijn daar voorwaarden/restricties aan verbonden?**

Een inwoner kan beide leningen aanvragen en een Duurzaamheidslening zelfs meerdere keren. Het is uiteraard wel zo dat bij de krediettoets gecheckt wordt of de aanvrager de leningen kan betalen. Zo niet, dan wordt de aanvraag afgewezen.

- **Is er een mogelijkheid voor een 'open eind budget', dus geen maximumbudget bedrag?**

Op grond van artikel 189 van de Gemeentewet heeft de gemeenteraad het budgetrecht. Voor alle taken en activiteiten brengt de raad jaarlijks op de begroting de bedragen die hij daarvoor beschikbaar stelt, en ook de financiële middelen die hij naar verwachting kan aanwenden. In hetzelfde wetsartikel is bepaald dat slechts uitgaven mogen worden gedaan tot de bedragen die op de begroting zijn gebracht. De essentie van het budgetrecht is dat de raad door middel van de vaststelling van de begroting het college machtigt tot uitvoering conform de begroting. De vaststelling of wijziging van de begroting is een bevoegdheid van de raad die niet kan worden overgedragen (artikel 156 lid 2 sub c van de Gemeentewet). De raad zal dus het budget moeten verhogen en de begroting dient hierop aangepast te worden. Zolang de verstrekking van startersleningen binnen de begroting past is het geen probleem.