

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam houdende regels omtrent de lening die door SVn kan worden verstrekt ten behoeve van de financiering van een eigen woning (Verordening Starterslening Rotterdam)

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2021 (raadsvoorstel nr. 21bb5427); raadsstuk 21bb8091;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit :

vast te stellen de navolgende:

Verordening Starterslening Rotterdam

Artikel 1 Begrippen

In deze verordening wordt verstaan onder:

aanvrager om een Starterslening: 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.

aanvrager: degene die een aanvraag voor een toewijzingsbesluit voor een starterslening indient.

college: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam.

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.

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.

NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht.

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.

Sociale huurwoning: woning, behorend tot de woningvoorraad van een woningcorporatie, die bij aanvang van de bewoning een kale huurprijs heeft die lager is dan de vigerende huurliberalisatiegrens.

SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.

toewijzingsbesluit voor een Starterslening: het besluit van het college op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Het college kan op een daartoe strekkende aanvraag een toewijzingsbesluit voor een Starterslening verstrekken.
2. Een toewijzingsbesluit voor een Starterslening wordt uitsluitend verstrekt aan in de gemeente Rotterdam woonachtige en verblijfsgerechtigde personen in de leeftijd van 18 jaar tot en met 35 jaar die nog niet eerder eigenaar zijn geweest van een koopwoning in Nederland. 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.

3. Een toewijzingsbesluit voor een Starterslening wordt uitsluitend verstrekt voor de aankoop van een woning in de gemeente Rotterdam met een koop- of aanneemsom, inclusief meerwerk, van niet meer dan de NHG-grens. De aankoop voldoet aan de actuele Voorwaarden en Normen NHG.
4. Aan personen als bedoeld in artikel 2.2 ouder dan 35 jaar kan een definitief toewijzingsbesluit worden verstrekt indien deze persoon een sociale huurwoning, zijnde hun domicilie, verlaten. Aan deze vrijstellingscategorie is geen maximale leeftijdsgrens gesteld.

Artikel 3 Budget

1. De raad stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen. De raad kan de hoogte van het budget wijzigen.
2. Vanuit het beschikbare budget worden minimaal honderd Startersleningen toegewezen aan aanvragers die bij definitieve toewijzing van een Starterslening een sociale huurwoning, zijnde hun domicilie, verlaten.
3. Toewijzingsbesluiten voor Startersleningen worden alleen toegewezen indien het vastgesteld budget hiervoor toereikend is en kunnen maximaal een bedrag van € 30.000,- bedragen.
4. Aanvragen die in verband met het derde lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het college afgewezen.
5. Het college kan nadere regels opstellen ten aanzien van artikel 3, sub 2.

Artikel 4 Bevoegdheid College

Het college toetst de aanvraag voor een toewijzingsbesluit voor een Starterslening 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 toewijzingsbesluit voor een Starterslening wordt bij het college ingediend via een door het college vast te stellen aanvraagformulier met de daarbij door het college verlangde gegevens en bescheiden.
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 besluit 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.
5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een besluit.
6. Het college handelt aanvragen om een Starterslening in volgorde van binnenkomst af.
7. In het toewijzingsbesluit wordt de maximale hoogte van de te verlenen Starterslening vastgesteld.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag

1. Het college wijst een aanvraag voor een toewijzingsbesluit voor een Starterslening af indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
 - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften of bepalingen; of
 - c. de aanvrager de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt niet zelf gaat bewonen.

Artikel 7 Intrekking toewijzingsbesluit

Het college trekt een toewijzingsbesluit voor een Starterslening in, indien:

- a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
- b. de Starterslening niet tot stand komt;
- c. de aanvrager de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt niet zelf gaat bewonen.

Artikel 8 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. Een toewijzingsbesluit voor een Starterslening leidt tot 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 het toewijzingsbesluit voor een Starterslening 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 leningsaanvraag af en brengt SVn de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening.

- 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 de aanvrager, NHG of de eerste geldverstrekker.

Artikel 9 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 2, tweede en derde lid, buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te dienen leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op een door het college te bepalen tijdstip.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening Starterslening Rotterdam.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 juni 2021.

*De griffier,
I.C.M. Broeders*

*De voorzitter,
C.M. Zeegers, plv.*

Dit gemeenteblad is uitgegeven op 14 juli 2021 en ligt op dins-, woens- en donderdagen van 9.00 tot 13.00 uur ter inzage bij het Bestuurlijk Informatiecentrum Rotterdam (BIR), locatie Wachtruimte Timmerhuis, Halvemaanpassage 1 (trap op, melden bij Informatiebalie)
(Zie ook: www.bis.rotterdam.nl – Regelgeving of Gemeentebladen chronologisch)

Toelichting bij de Verordening Starterslening 2020,

Algemene toelichting

De Starterslening is een bewezen instrument om koopwoningen meer bereikbaar te maken voor starters. De Starterslening biedt een starter aanzienlijk meer slagkracht op de woningmarkt. De woningmarkt is overspannen en huizenprijzen stijgen. Het ontbreekt starters vaak aan voldoende spaargeld om een woning te kunnen kopen. Een Starterslening stelt de starter bovendien in staat ook verbeterkosten van de woning te financieren. Vaak betreft het de koop van een bestaande woning. De Starterslening draagt dan bij in de 'kosten koper', makelaarskosten en verbouwings-/ inrichtingskosten.

Het instrument 'leningen' moet gezien worden als bijkomend instrumentarium in een breder spectrum van maatregelen en beleid op het gebied van volkshuisvesting en woningbouw. Dit instrument richt zich specifiek op de particuliere woningen. Als eigenaar-bewoners bij woningaanpassing tegen financiële beperkingen aanlopen, kan een lening in individuele situaties meerwaarde bieden. In dit geheel speelt het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) een belangrijke rol. SVn voert de leningen uit in samenwerking met gemeente. SVn, opgericht in 1996, is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk die staat voor duurzaam financieren met een hoog maatschappelijk rendement. SVn is een financiële partner van gemeenten, andere overheden en marktpartijen in volkshuisvesting. SVn voert ca. 800 financiële stimuleringsregelingen uit voor meer dan 340 gemeenten. SVn ontwikkelt, beheert en verstrekt aantrekkelijke leningen die bijdragen aan oplossingen voor problematiek die landelijk aan de orde is.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepaling

Een Starterslening wordt verstrekt aan een starter op de koopwoningmarkt. Dit is iemand die voor het eerst zelfstandig gaat wonen in een koopwoning, of al zelfstandig in een huurwoning woont en doorstroomt naar een eerste koophuis, of zijn huurhuis koopt.

Combinatielening: De Starterslening bestaat uit twee delen. Een (hypothecaire) box 1 lening die de lener annuïtair aflost en een oplopende box 3 lening. De box 3 lening wordt de Combinatielening genoemd.

Voor beide leningdelen heeft de lener de eerste 3 jaar geen maandlasten. De aflossing van de Starterslening 'betaalt' de lener de eerste 3 jaar met de Combinatielening. De Combinatielening loopt daardoor de eerste 3 jaar altijd op. Na deze periode van 3 jaar gaat de lener (in principe) rente en aflossing betalen. Op het moment dat de lener de volledige rente en/of aflossing betaalt, lost hij op zowel de Starterslening als de Combinatielening af.

Artikel 3 Budget

De gemeenteraad stelt het budget vast beschikbaar is om Startersleningen te verstrekken. Het college dient bij de uitvoering rekening te houden met het vastgestelde budget. Het college kan daarbij besluiten tot het toewijzen van Startersleningen aan aanvragers die voldoen aan alle in de verordening gestelde eisen. Deze toewijzing leidt ertoe dat een deel van het gemeentelijke budget wordt "gereserveerd" voor de betreffende aanvrager, waarbij de reservering pas wordt omgezet in een daadwerkelijke Starterslening nadat aanvrager en het SVn tot een overeenkomst zijn gekomen.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

Bij de aankoop van een woning is handelingsnelheid vaak onontkoombaar. Doorgaans ligt er een voorlopig koopcontract met een financieringsvoorbehoud als ontbindende voorwaarde. De koper heeft gemiddeld zes weken de tijd om zijn financiering rond te krijgen. De eerste hypotheek en de Starterslening passeren verder tegelijkertijd bij de notaris. Om dit proces niet te ontregelen, is het nodig dat de aanvraag voortvarend wordt behandeld. Omdat de beschikbaarheid van geld binnen het budget bepalend kan zijn voor de toewijzing van de aanvraag, geldt als uitgangspunt de behandeling op volgorde van binnenkomst en meer in bijzonder het moment waarop de aanvraag compleet (gemaakt) is. De maximale hoogte van de Starterslening die de aanvrager mag lenen is gesteld op € 30.000,-. Het Rijk heeft bepaald dat een Starterslening maximaal 20 % van de verwervingskosten mag bedragen. De aanvrager kan tegen het besluit tot toewijzing of afwijzing op reguliere wijze in bezwaar en beroep gaan. Dit bezwaar en beroep kan echter geen betrekking hebben op de financiële toets door SVn. Deze toets staat los van het toewijzings- of afwijzingsbesluit. Indien de aanvrager het niet eens is met de uitkomst van de toets door SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of kan de aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 8 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

SVn handelt de financiële toets autonoom af. De aanvraagprocedure voldoet aan de actuele wet- en regelgeving op het gebied van privacy. De aanvrager dient de financiële bescheiden rechtstreeks digitaal in bij SVn. Rotterdam is dus zelf niet betrokken bij de financiële toets. De productspecificaties Starterslening liggen vast in de SVn Informatiemap die geldt op het moment van de aanvraag. De SVn Informatiemap is een door SVn opgestelde informatiebundel die van tijd-tot-tijd kan worden aangepast en waarin onder meer de door SVn te verstrekken Financieringsproducten alsmede procedures worden omschreven en toegelicht. De SVn informatiemap bevat alle relevante informatie met betrekking tot de verschillende financieringsproducten en de werkwijze van SVn en kan dan ook als handleiding gebruikt worden bij de aanvraag van de leningen. Deze informatiemap met uitvoeringsregels en productspecificaties kan wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wetten regelgeving. Het is dus niet mogelijk de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels. De aanvrager wordt in plaats daarvan verwezen naar de financieringsproductvoorwaarden van SVn op de website.