

Verordening Starterslening Capelle aan den IJssel 2021

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 september 2021

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT

vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening Capelle aan den IJssel 2021

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat 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 Capelle aan den IJssel;
- 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. *Economische binding aan de gemeente Capelle aan den IJssel*: de binding van een persoon aan Capelle aan den IJssel, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in de gemeente te vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit Capelle aan den IJssel;
- e. *Maatschappelijke binding aan de gemeente Capelle aan den IJssel*: de binding van een persoon aan Capelle aan den IJssel, daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in Capelle aan den IJssel te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elke geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die gedurende de voorafgaande tien jaar tenminste vijf jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van Capelle aan den IJssel;
- f. *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;
- g. *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- h. *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, de lening bestaat uit twee delen namelijk de Starterslening en de Combinatielening;
- i. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- j. *Toewijzing*: het besluit van het College van de gemeente Capelle aan den IJssel 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. door een in de gemeente Capelle aan den IJssel woonachtige en verblijfsgerechtigde persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en waarvan tenminste één van de aanvragers:
 1. minimaal drie jaar staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen van Capelle aan den IJssel of;
 2. een economische- of maatschappelijke binding heeft zoals in artikel 1 lid d en e omschreven.



- b. voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Capelle aan den IJssel met een maximale koop(-aanneem)som van de maximale NHG-grens, inclusief verbeterkosten en meerwerk.
2. De aanvrager is op het moment van toewijzing door het College minimaal 18 jaar en niet ouder dan 35 jaar.
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeenteraad stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen door het College voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. *De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koop(aanneem)som plus eventuele verbeter- of meerwerkkosten met een maximum van € 35.000.*
4. 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. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
7. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de koop(aanneem)som plus eventuele verbeter- of meerwerkkosten met een maximum van € 35.000,- per lening, of op basis van het nog beschikbare budget.
8. 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

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; 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; of
- b. de Starterslening niet tot stand komt.

Artikel 8 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 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 Capelle aan den IJssel en SVn.

Artikel 9 Hardheidsclausule

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

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na die waarop zij is bekendgemaakt.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening Capelle aan den IJssel 2021'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 8 november 2021

De griffier,

de voorzitter,

Toelichting op de Verordening Starterslening Capelle aan den IJssel 2021

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven in de gemeente Capelle aan den IJssel. De Starterslening is een aanvullende lening op de hypotheek. Deze lening kan het verschil overbruggen tussen de prijs van de woning en de maximale hypotheek die een starter bij een gewone bank kan afsluiten volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

De Starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds van de gemeente bij SVn en kent de eerste drie jaar geen maandlasten. Na afloop van deze drie jaar betaalt de starter in principe gewoon rente en aflossing tenzij het inkomen daartoe op dat moment volgens de dan geldende normen ontoereikend is. Op verzoek van de starter vindt een hertoets plaats waarbij de hoogte van het verschuldigde maandbedrag voor een volgende periode wordt vastgesteld.

Het aanvragen van een Starterslening gaat in 2 stappen en start bij de gemeente.

1. De gemeente heeft een budget waaruit Startersleningen worden gefinancierd. Het college van B&W van de gemeente toetst of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden in deze verordening, om voor een Starterslening in aanmerking te komen. Voldoet de aanvrager daaraan, dan ontvangt deze een besluit tot Toewijzing.
2. Met deze Toewijzing kan de aanvrager de Starterslening bij SVn aanvragen. SVn beheert en verstrekt de Startersleningen. 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.

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 kan de aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter. 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.

De verordening Starterslening Capelle aan den IJssel 2021 is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de Deelnemersovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Capelle aan den IJssel en SVn.

Voldoet de aanvrager aan de voorwaarden van de gemeente én aan de voorwaarden van de SVn, dan komt deze in aanmerking voor de Starterslening.

Artikel 1 Begrippen

- a) Onder verkrijgen wordt verkrijging krachtens erfrecht verstaan. In het geval dat iemand een woning erft (en voldoet aan de voorwaarden voor een Starterslening), kan een lening alsnog noodzakelijk zijn als er nog een hypotheek op zit en de verkrijger een nieuwe hypotheek dient af te sluiten.
- b) Dit behoeft geen verdere toelichting.
- c) De Starterslening heeft standaard een rentevaste periode van 15 jaar en een maximale looptijd van 30 jaar. De lening bestaat uit 2 delen:
 - Een leningdeel dat annuïtair wordt afgelost: de Starterslening.
 - Een leningdeel dat oploopt: de Combinatielening. Deze is bij aanvang nihil en wordt elke maand verhoogd met de niet betaalde aflossing voor de Starterslening. Voor beide leningdelen zijn er de eerste 3 jaar geen maandlasten. De aflossing van de Starterslening komt de eerste drie jaar uit de Combinatielening. De Combinatielening loopt daardoor de eerste drie jaar altijd op. Na deze periode van drie jaar gaat de klant (in principe) rente en aflossing betalen. Op het moment dat de volledige rente en/of aflossing wordt betaald, wordt op beide leningdelen afgelost. De rente die over de Starterslening wordt betaald en de rente over de hypotheeklening zijn fiscaal aftrekbaar. De rente over de combinatielening is dat niet.
- d) De economische binding aan Capelle aan den IJssel moet worden aangetoond door middel van een geldige werkgeversverklaring.
- e) De maatschappelijke binding aan Capelle aan den IJssel wordt getoetst door controle van de gegevens van de aanvrager in de Basisregistratie Personen. Eventueel kan nog om een toelichting worden gevraagd.

f t/m j) Deze artikelen spreken voor zich.

Artikel 2 Doelgroep en toepassingsbereik

De Starterslening is bedoeld voor inwoners van de gemeente Capelle aan de IJssel en voor personen die in de gemeente werken en er willen komen wonen dan wel personen die in de gemeente hebben gewoond en weer in de gemeente willen komen wonen, in alle gevallen geldt dat voor de eerste maal een eigen woning wordt gekocht of verkregen en aanvragers minimaal 18 en maximaal 35 jaar zijn.

Gedurende de gehele looptijd van de Starterslening dient de aanvrager de woning zelf te bewonen. Dit is tevens een eis van de NHG. Indien de aanvrager ten tijde van het hebben van de Starterslening niet de woning zelf bewoont, kan de SVn de Starterslening opeisen.

Onder bepaalde voorwaarden kan de aanvrager de woning verhuren. Hier worden strenge eisen vanuit de NHG aan gesteld en SVn dient voorafgaand toestemming te verlenen. Heeft de lening betrekking op een nieuwbouwwoning dat dient aanvrager ook toestemming te vragen aan de gemeente in verband met de zelfbewoningsplicht.

Artikel 3 Budget en maximale bedrag per Starterslening

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 4 Bevoegdheid college

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

De toetsingsaanvraag voor een Starterslening kan worden ingediend via de website van de gemeente Capelle aan den IJssel. Een aanvraag die niet compleet is kan niet in behandeling worden genomen. De beslissing van het College op de aanvraag is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet Bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden. Ook tegen het besluit tot het buiten toepassing laten van de aanvraag staat bezwaar en beroep open.

In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld, deze bedraagt maximaal 20% van de koop(aanneem)som plus eventuele verbeter- of meerwerkkosten met een absolute grens van € 35.000. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets (zie art. 8, lid 3).

Artikel 6 en 7 Afwijzing aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

De gemeente wijst de Starterslening, op basis van het gestelde in de verordening, toe of af. SVn stelt de Starterslening, na een positieve (financiële) toetsing, vast.

Artikel 8 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

De aanvraag voor een Starterslening kan worden ingediend via de website van SVn. In de toewijzing van de gemeente staat uitgelegd hoe dit in zijn werk gaat.

De productspecificaties Starterslening van de SVn zijn te vinden op de website van SVn.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 11 Citeertitel

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.