

## Verordening Starterslening gemeente Lansingerland 2022

De raad van de gemeente Lansingerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 oktober 2021;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

**B e s l u i t:**

vast te stellen de volgende:

### Verordening Starterslening gemeente Lansingerland 2022

#### 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) *BRP*: de basisregistratie zoals bedoeld in artikel 1.2 van de Wet Basisregistratie personen;
- c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland;
- d) *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.
- e) *Economische binding met Lansingerland*: iedereen die aantoonbaar gedurende tenminste één jaar als zelfstandige of beroepsmatig in dienstbetrekking werkzaamheden verricht (doorgaans) op of vanuit een locatie in de gemeente Lansingerland;
- 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) *Ingezetene: degene die volgens de inschrijving in de BRP woonachtig is in de gemeente en feitelijk diens hoofdverblijf heeft in een voor bewoning aangewezen woonruimte*;
- h) *Maatschappelijke binding met Lansingerland*: een persoon die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is van gemeente Lansingerland waarbij een verblijf elders vanwege studie wordt aangemerkt als verblijf binnen de gemeente, mits de gegadigde binnen een half jaar na beëindiging van de studie weer is gaan wonen binnen de voormalige woonplaats, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van Lansingerland.
- i) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- j) *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;
- k) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- l) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

#### Artikel 2 Doelgroep en toepassingsbereik

1. Tot de doelgroep behoren in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen 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.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
  - a. van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die een economische en/of maatschappelijke binding hebben met Lansingerland;
  - b. van personen in de leeftijd van 18 jaar tot en met 35 jaar;

- c. in geval van twee aanvragers geldt de in lid 1 van dit artikel genoemde economische en/of maatschappelijke binding voor slechts één van beide aanvragers;
  - d. voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Lansingerland met een maximale koop(/-aanneem)som van de NHG-grens, inclusief eventuele verbeterkosten en meerwerk. 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 gemeenteraad 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.
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.
2. Het college stelt de hoogte van de starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de starterslening maximaal 20% van de koop(aanneem)som bedraagt plus eventuele verbeter- of meerwerkkosten met een absolute grens van € 50.000,-.
3. Het college kan aan de toewijzing van startersleningen nadere voorschriften verbinden.

### **Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing**

1. Een aanvraag 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 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.
5. Het college handelt aanvragen op volgorde van binnenkomst af. Wanneer de aanvrager de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van binnenkomst van de aanvraag de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
6. 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.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid van dit artikel bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 50.000,- of op basis van het nog beschikbare budget.
9. Zowel de eerste hypotheek als de starterslening moeten worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

### **Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit**

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. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
  - b. de Starterslening niet tot stand komt.

### **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 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 Lansingerland en SVn.

#### **Artikel 8 Hardheidsclausule**

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

#### **Artikel 9 Inwerkingtreding**

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

#### **Artikel 10 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Lansingerland 2022'.

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in de openbare vergadering van 25 november 2021.*

*De interim griffier,  
Bert Schouten*

## **Toelichting op de Verordening Starterslening gemeente Lansingerland 2022**

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. De Starterslening is een aanvullende lening bovenop 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 huishoudeninkomen 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. Is het vastgestelde budget toereikend en voldoet de aanvrager daaraan, dan ontvangt deze een besluit tot Toewijzing.
2. Met deze Toewijzing kan de aanvrager de Starterslening bij de SVn aanvragen. De 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 gemeente Lansingerland 2022 is in overeenstemming met de product-specificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Lansingerland 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) Spreekt voor zich.
- b) Spreekt voor zich.
- c) Spreekt voor zich
- d) De Starterslening bestaat uit twee delen:
  1. Een leningdeel dat annuïtair wordt afgelost: de Starterslening
  2. Een leningdeel dat oploopt: de Combinatielening. Voor beide delen zijn er de eerste 3 jaar geen maandlasten. De eerste drie jaar wordt er geen rente betaald. 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 er zowel op de Starterslening als op de Combinatielening afgelost.
- e) De economische binding aan Lansingerland moet worden aangetoond door middel van een geldige werkgeversverklaring of voor ondernemers/ ZZP'ers via een accountantsverklaring.
- f) Spreekt voor zich.
- g) Spreekt voor zich.
- h) De maatschappelijke binding aan Lansingerland wordt getoetst door controle van de gegevens van de aanvrager in de Basisregistratie Personen. Eventueel kan nog om een toelichting worden gevraagd.
- i-l) Deze artikelen spreken voor zich.

#### Artikel 2 Doelgroep en toepassingsbereik

1. 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.
2. Spreekt voor zich.
3. 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.

#### Artikel 3 Budget

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

#### Artikel 4 Bevoegdheid college

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

#### Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. De toetsingsaanvraag voor een Starterslening kan digitaal worden ingediend via de website van de gemeente Lansingerland.
2. Spreekt voor zich
3. Spreekt voor zich
4. Een aanvraag die niet compleet is kan niet in behandeling worden genomen.
5. Spreekt voor zich
6. De in dit lid 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 belang-hebbenden. Ook tegen het besluit tot het buiten toepassing laten van de aanvraag staat bezwaar en beroep open.
7. Spreekt voor zich
8. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. De toewijzing is afhankelijk van het nog beschikbare budget en bedraagt maximaal 20% van de koop(aanneem)som plus eventuele verbeter- of meerwerkkosten met een absolute grens van € 50.000,-. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets (zie art. 7, lid 3).
9. Spreekt voor zich.

#### Artikel 6 Afwijzing aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Spreekt voor zich.

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

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. Spreekt voor zich.
2. 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.
- 3-5. Spreekt voor zich.
6. De productspecificaties Starterslening van de SVn zijn te vinden op de website van SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 10 Citeertitel

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.