

## Raadsbesluit Verordening Restschuldlening

Nummer: 160011040

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 12 juli 2016;

### B E S L U I T:

vast te stellen de volgende:

Verordening Restschuldlening

#### **Artikel 1 Begrippen**

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aankooptransactie en verkooptransactie*: Verkoop en verlaten van een oude woning en aankoop en bewoning als hoofdverblijf van een nieuwe woning.
- b) *Aanvrager*: een woningeigenaar. Bij twee of meer eigenaren gelden de gezamenlijke eigenaren als aanvrager;
- c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad;
- d) *Fiscale restschuld*: Een fiscale restschuld ontstaat wanneer de eigenwoningschuld (het bedrag waarover rente mag worden afgetrokken) hoger is dan de verkoopprijs van de woning, na aftrek van de verkoopkosten.
- e) *Verkoopkosten*: onder andere makelaarskosten en de kosten voor het verplichte energielabel;
- f) *Restschuldlening*: een lening die, na besluitvorming door het college, met inachtneming van deze verordening door SVn wordt verstrekt aan een aanvrager ten behoeve van de financiering van een fiscale restschuld.
- g) *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken;
- h) *Verkoopopdracht*: een getekende opdracht aan een makelaar om de oude woning te verkopen.

#### **Artikel 2 Toepassingsbereik**

1. Voor de toepassing van deze verordening moet er sprake zijn van een werkelijke aankooptransactie en verkooptransactie. Dat wil zeggen dat de oude woning zal worden verkocht en verlaten en dat de nieuwe woning zal worden aangekocht en betrokken als hoofdverblijf. Hierbij kan bij aankoop van een woning worden gedacht aan de overdracht van de volle eigendom. Aan eigendomsoverdracht met beperkende rechten zoals erfpacht of opstal kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld. Uitgesloten zijn in ieder geval de volgende situaties:

- Aankoop met erfpacht uitgegeven door een particulier.
- Aankoop met recht van vruchtgebruik.
- Aankoop met een bijzondere koopconstructie, bijvoorbeeld MGE, Koopgarant. De beoordeling van een koopconstructie ligt bij SVn.

Uitgesloten zijn in ieder geval de volgende situaties die fiscaal gelijkgesteld zijn aan aankoop:

- Schenking van een woning.
- Vererving van een woning of vererving van het gebruik van een woning, waarin gewoon gaat worden.
- De tweede woning wordt het hoofdverblijf en gaat van box 3 (sparen en beleggen) naar box 1 (werk en woning).
- De woning wordt overgebracht van het ondernemingsvermogen naar het privévermogen.

Uitgesloten zijn in ieder geval de volgende situaties die fiscaal gelijkgesteld zijn aan verkoop:

- Schenking van de woning aan een ander.
  - De woning wordt de tweede woning en gaat van box 1 (werk en woning) naar box 3 (sparen en beleggen).
  - De woning wordt verhuurd en is daardoor niet langer het hoofdverblijf.
  - De woning wordt overgebracht van het privévermogen naar het ondernemingsvermogen.
  - De woning gaat verloren, bijvoorbeeld door brand of sloop van de eigen woning.
  - In verband met scheiding of uit elkaar gaan is de woning:
    - o 2 jaar geleden verlaten.
    - o nog geen 2 jaar geleden verlaten en de (ex-)partner woont er ook niet meer.
  - De aanvrager is verhuisd en de oude woning:
    - o is nog niet verkocht aan het einde van het 3e kalenderjaar nadat de woning is verlaten.
    - o is niet meer bestemd voor verkoop.
    - o staat niet meer leeg .
  - De aanvrager is verhuisd en de nieuwe woning is aan het einde van het 3e kalenderjaar na het verlaten van de oude woning:
    - o verhuurd of staat ter beschikking aan een ander (derde).
    - o nog niet (af)gebouwd.
    - o niet meer bestemd als eigen woning.
2. De gemeente Lelystad heeft een gemeenterekening Restschuldlening ingericht waaruit aan aanvrager, die blijkens zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 3 gestelde voorwaarden, een Restschuldlening kan worden toegekend. De gemeenterekening Restschuldlening is ondergebracht bij SVn.
  3. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen die voldoen aan de volgende voorwaarden:
    - Doelgroep zijn de in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen
    - Alleen voor het verwerven van nieuwbouw en/of bestaande koopwoningen in de gemeente Lelystad;
    - De maximale koopsom van de nieuwe aan te kopen woning bedraagt € 300.000,-.
    - De lening mag alleen gebruikt worden voor het financieren van de fiscale restschuld.
    - De aanvrager moet de woning waarvoor een Restschuldlening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

#### **Artikel 3 Budget**

1. Het budget voor de Restschuldlening bedraagt maximaal € 1.000.000,=.
2. Restschuldleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is. Indien de aanvraag het restant in het budget overschrijdt, dan wordt de aanvraag volledig afgewezen. Indien er op een dag meerdere aanvragen zijn ontvangen en de honorering van al die aanvragen zal leiden tot overschrijding van het budget, zal het college de volgorde van ontvangst van de aanvragen van die dag bepalen aan de hand van een loting door een notaris.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

#### **Artikel 4 Bevoegdheid college**

Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Restschuldlening toe te wijzen met een minimum van € 10.000,- en een maximum van € 35.000,-.

#### **Artikel 5 Procedure aanvraag**

1. Een aanvraag voor een Restschuldlening wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door het college op grond van artikel 4:4 van de Algemene wet bestuursrecht vastgesteld (digitaal) formulier. Bij de aanvraag wordt een kopie van de verkoopopdracht aan een makelaar voor de woning met restschuld gevoegd.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Het college handelt in verband met artikel 6 onder a van deze verordening aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
4. Alleen volledige aanvragen worden in behandeling genomen. Indien een onvolledige aanvraag is ingediend, wordt de aanvrager op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht een hersteltermijn van twee weken geboden om de aanvraag te completeren. Wordt binnen de hersteltermijn van twee weken het gevraagde niet aangeleverd, dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen.
5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan waarbij zolang de aanvraag niet compleet is de beslistermijn wordt opgeschort, een beslissing en deelt die middels een besluit schriftelijk mee aan de aanvrager.

#### **Artikel 6 Afwijzen aanvraag/intrekken besluit**

*Het college wijst een aanvraag af of trekt een besluit Restschuldlening in, indien:*

- a) het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b) er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening of het besluit gestelde voorschriften en/of bepalingen;
- c) de Restschuldlening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
- d) de fiscale restschuld minder bedraagt dan € 10.000,-;
- e) SVn een negatieve krediettoets uitbrengt;
- f) de koopakte van de oude woning en/of de koopakte van de nieuwe woning ontbonden wordt;
- g) de aanvraag bij hem wordt ingediend na het passeren van de woning met restschuld of na het passeren van de nieuwe woning.

#### **Artikel 7 Krediettoets, verstrekken en beheer Restschuldlening**

1. Indien het college een restschuldlening heeft toegekend in de zin van artikel 4 van deze verordening, is deze toewijzing een maximale reservering voor een Restschuldlening onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn. Bij een negatieve krediettoets wordt het besluit conform artikel 6 onder e van deze verordening ingetrokken. De uiteindelijke hoogte van de Restschuldlening wordt vastgesteld door SVn en hangt af van de fiscale restschuld.
2. Bij een positieve krediettoets brengt SVn een advies uit aan het college waarna een besluit over de hoogte van de Restschuldlening volgt.
3. SVn verstrekt en beheert een toegewezen Restschuldlening.

#### **Artikel 8 Voorwaarden SVn**

Op een Restschuldlening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', de 'Productspecificaties Restschuldlening', 'Procedures Restschuldlening', 'Uitvoeringsregels Restschuldlening' en 'Toelichting op een Restschuldlening', zoals die op het moment van offereen zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, danwel door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager voor het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

#### **Artikel 9 Kenmerken Restschuldlening**

1. De restschuld is ontstaan na 29 oktober 2012 en voor 31 december 2017.
2. De Restschuldlening wordt verstrekt als tweede hypotheek, naast een eerste hypotheek voor de aankoop van de nieuwe woning.
3. Inkomen van aanvragers van 57 jaar of ouder wordt niet meegenomen bij de bepaling van de maximale Restschuldlening.
4. De eigendomsakten van de oude en nieuwe woning mogen nog niet gepasseerd zijn bij de notaris op het moment dat de lening wordt aangevraagd. De eigendomsakte van de nieuwe woning dient altijd eerder te passeren dan de eigendomsakte van de oude woning.
5. De aanvrager is een particulier waarvan de oude woning als eigen woning en hoofdverblijf fungeert (behoudens tijdelijke verhuur in overeenstemming met de Leegstandwet). De aanvrager dient de nieuwe woning als hoofdverblijf te gaan gebruiken.
6. Er moet sprake zijn van een werkelijke aankooptransactie en verkooptransactie.
7. De looptijd van de Restschuldlening is 15 jaar.

8. De rente wordt vastgesteld op het moment van offeren en is gebaseerd op een door SVn vastgestelde rente voor 15 jaar. De rente is gedurende de gehele looptijd vast.
9. De Restschuldlening moet op basis van maandannuïteiten worden afgelost.
10. Het is altijd mogelijk de lening geheel of gedeeltelijk boetevrij af te lossen met een minimum van € 250,-.
11. Aan de tweede hypotheek op de nieuwe woning zijn voorwaarden gesteld zoals genoemd in artikel 8 van deze verordening.
12. De Restschuldlening kan niet meeverhuizen naar een eventuele opvolgende woning en dient te worden afgelost bij verkoop van de woning waarop de restschuld is gevestigd.

**Artikel 10 Bouwkrediet**

1. De Restschuldlening wordt door middel van een depot, hierna te noemen 'bouwkrediet' beschikbaar gesteld. Betaling van rente en aflossing start na het passeren van de nieuwe woning bij de notaris.
2. De notaris die belast is met het passeren van de oude woning is bevoegd om geld op te vragen uit het bouwkrediet.

**Artikel 11 Nadere regels**

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

**Artikel 12 Hardheidsclausule**

1. Het college kan de bepalingen van deze verordening buiten toepassing laten indien naar het oordeel van het college in bijzondere individuele gevallen de toepassing van een artikel uit deze verordening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.
2. Toepassing van het vorige lid wordt gemotiveerd in de beschikking.

**Artikel 13 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking met ingang na de datum van bekendmaking en vervalt op 31 december 2017.

**Artikel 14 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening Restschuldlening".

Lelystad, 11 oktober 2016

Mij bekend,

de griffier van de gemeente Lelystad,