

## Verordening Startersleningen Gouda

de raad van de gemeente Gouda

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2013;  
Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

### **besluit :**

vast te stellen de volgende: Verordening Startersleningen Gouda

### **hoofdstuk 1 – algemene bepalingen**

#### **artikel 1 begripsomschrijving**

In deze verordening wordt verstaan onder:

- *aanvrager*: de aanstaande eigenaar die de aanvraag doet. Als aanvrager wordt mede aangemerkt de niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner van de aanvrager. Bij twee of meer aanstaande eigenaren gelden beiden gezamenlijk als aanvrager;
- *Gemeenterekening Starterslening*: een fondsrekening waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toekennen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen kunnen worden teruggestort;
- *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- *Starterslening*: een lening die, na toekenning door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning;
- *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken;
- *verwervingskosten*: onder de verwervingskosten wordt verstaan de koop-/aanneemsom met daar bovenop de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens bouw, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening;
- *woningcorporatie*: Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland.

#### **artikel 2 gemeenterekening bij SVn**

1. De gemeente Gouda heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan de aanvrager, die voldoet aan de in deze verordening gesteld voorwaarden, een Starterslening kan worden toegekend.
2. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.

#### **artikel 3 deelnemingsovereenkomst**

Op deze verordening is van toepassing de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Gouda en SVn.

#### **artikel 4 voorwaarden SVn**

Op een Starterslening zijn van toepassing:

- a. 'Algemene bepalingen voor geldleningen',
- b. 'Productspecificaties Starterslening',
- c. 'Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening',
- d. 'Productspecificaties Bouwkrediet' en
- e. 'Toelichting op een SVn Financieringsplan (Starterslening)', zoals die op het moment van toekenning zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap die deel uitmaakt van de deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Gouda en SVn.

### **Hoofdstuk**

#### **artikel 5 hoogte lening en nadere voorwaarden**

1. Het college is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Starterslening toe te kennen.
2. Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten, met een maximum van € 25.000,-. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offreren van de Starterslening, geldende actuele NHG-normen.

3. De Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie BEW en/of een ander koopinstrument, (rente)kortings- of financiële regeling is toegekend.
4. Het college wijst, zonodig op advies van SVn, een aanvraag voor een Starterslening 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.
5. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moeten worden verstrekt met NHG.
6. Het college kan aan de toekenning van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

#### **artikel 6 budget**

1. Het budget dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen wordt vastgesteld op € 281.557,86 (beschikbaar per 10 oktober 2014 ad € 81.557,86 + € 200.000).
2. Startersleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
3. Het college kan besluiten het budget te wijzigen als voor enig jaar SVn-middelen (weer) beschikbaar komen.
4. Aanvragen die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.
5. Aanvragen worden in behandeling genomen in de volgorde van ontvangst.

#### **hoofdstuk 2 - toepassingsbereik**

##### **artikel 7 doelgroep**

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen van aanstaande eigenaren die:
  - a. een natuurlijk persoon zijn;
  - b. in Nederland woonachtig en verblijfsgerechtigd zijn op het moment van de aanvraag;
  - c. minimaal 18 jaar en maximaal 34 jaar zijn op het moment van de aanvraag;
  - d. voor de eerste maal een eigen woning kopen of verkrijgen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins, en
  - e. de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt, zelf gaan bewonen.
2. Indien er meerdere aanstaande eigenaren zijn, wordt de lening alleen toegekend indien zij beiden voldoen aan het gestelde onder lid 1.

##### **artikel 8 woningcategorie**

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen voor het verwerven van bestaande koopwoningen in de gemeente Gouda waarvan de verwervingskosten niet hoger zijn dan de koopprijsgrens op basis van de Wet bevordering eigenwoningbezit (per 1 januari 2014: € 174.925,-). Hieronder worden niet begrepen (huur)woningen die van een woningcorporatie of belegger worden verkregen. De eigenaar van de te kopen woning moet op het adres van die woning ingeschreven hebben gestaan in de Basisregistratie personen.
2. De bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de hypotheek bedragen zoals deze door de NHG zijn vastgesteld (5% in 2013).
3. Het is toegestaan om binnen de geldende NHG-normen meerwerk/verbeterkosten mee te nemen voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.

#### **hoofdstuk 3 – procedure voor het aanvragen, toekennen, intrekken en terugvorderen van Startersleningen**

##### **artikel 9 aanvraag en toekenning**

De aanvrager maakt voor zijn aanvraag gebruik van het SVn-aanvraagformulier Starterslening. De verdere afhandeling en besluitvorming vindt plaats in overeenstemming met de in artikel 4 bedoelde Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening (met inbegrip van de nadere toelichting van uitvoeringsaspecten Starterslening). Het college deelt de beslissing door middel van een toewijzing- of afwijzingsbesluit schriftelijk mee aan de aanvrager.

## **artikel 10 intrekking en terugvordering**

Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:

- a. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
- b. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
- c. de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.

Bij de intrekking vordert het college de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rente-voordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.

Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

## **hoofdstuk 5 - slotbepalingen**

### **artikel 11 nadere regels**

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

### **Artikel 12 hardheidsclausule**

Het college kan de artikelen 7 en 8 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voorzover toepassing van deze artikelen gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

### **Artikel 13 inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag volgend op haar bekendmaking.

### **Artikel 14 citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening Startersleningen Gouda.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Gouda in de openbare vergadering van 3 juli 2013.

De raad van de gemeente voornoemd,

*M.Schoenmaker* , voorzitter

*B. Lubbers* , griffier

## **Toelichting bij de Verordening Startersleningen Gouda**

### **Algemene toelichting**

In de huidige woningmarkt is het voor nieuwkomers op de koopwoningenmarkt moeilijk om een passende (koop)woning te krijgen. Dit is één van de oorzaken van gebrek aan beweging op de woningmarkt, omdat mensen geen woning kopen doordat zij hun woning niet verkocht krijgen. Om nieuwkomers op de koopwoningenmarkt te ondersteunen, heeft het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in samenwerking met de Nederlandse gemeenten de 'Starterslening' ontwikkeld.

De Starterslening biedt nieuwkomers een opstap om een eerste koopwoning te kopen. Het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en de toegekende eerste hypotheek kan met een Starterslening als tweede hypotheek volgens de actuele normen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) worden gefinancierd. De Starterslening wordt verstrekt uit een fonds van de gemeente bij SVn en is bij aanvang renteloos en aflossingsvrij. Na drie jaar stelt SVn op basis van een inkomenstoets de hoogte van de rente en de aflossing voor een volgende periode vast. De productspecificaties, procedures en uitvoeringsregels die van toepassing zijn, kunnen niet worden aangepast. De gemeente bepaalt voor welke doelgroepen en op welke woningcategorieën de Starterslening van toepassing is en stelt het maximumbedrag per lening vast.

De gemeente Gouda wil Startersleningen beschikbaar stellen om de verkoop van bestaande goedkope koopwoningen aan nieuwkomers op de woningmarkt (personen van 18 jaar tot en met 34 jaar) te bevorderen. Daarom zijn de Startersleningen in Gouda bedoeld voor de aankoop van goedkope, bestaande koopwoningen waarvan de verwervingskosten maximaal de koopprijsgrens op basis van de Wet bevordering eigenwoningbezit (BEW) per 1 januari 2013: € 172.750,-) bedragen.

### **Artikelgewijze toelichting**

#### **Artikel 1 begripsomschrijving**

Dit artikel beschrijft de algemene begrippen die in deze verordening worden gebruikt.

---

## **Artikel 2 gemeenterekening bij SVn**

De gemeente betaalt de ene helft van de lening vanuit haar gemeenterekening bij SVn en de andere helft legt het Rijk bij zolang de rijksbijdrage dat toelaat.

## **Artikel 3 deelnemingsovereenkomst**

De gemeente heeft een deelnemingsovereenkomst met SVn gesloten. Deze deelnemingsovereenkomst biedt de gemeente de mogelijkheid om gebruik te maken van de producten van SVn, waaronder Startersleningen. Met het sluiten van de deelnemingsovereenkomst zijn tevens de door SVn vastgestelde productspecificaties en procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening van toepassing.

## **Artikel 4 voorwaarden SVn**

De Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening en de Productspecificaties Starterslening, vastgesteld door SVn, zijn van toepassing op deze verordening. Doordat de gemeente zich met een deelnemingsovereenkomst heeft uitgesproken voor deelname aan producten van SVn, zijn ook de procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels van die producten van kracht. Hierin zijn de voorwaarden en procedures opgenomen voor deelname aan de Starterslening.

## **Artikel 5 hoogte lening en nadere voorwaarden**

In beginsel ligt de bevoegdheid startersleningen te verstrekken bij de Raad. Middels dit artikel delegeert de Gemeenteraad de bevoegdheden aan het college van B en W.

De Starterslening mag maximaal 20% van de verwervingskosten bedragen. De verwervingskosten mogen maximaal € 172.750,- bedragen en het maximale bedrag van een starterslening is € 25.000,-. De Starterslening mag niet worden verstrekt indien ook een koopsubsidie BEW en/of een ander koopinstrument, (rente)kortings- of financiële regeling is toegekend. Dit wordt stapeling van subsidies genoemd. Voor de Starterslening moet de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van toepassing zijn. Ook de eerste hypotheek dient met NHG te worden verstrekt om in aanmerking te komen voor een Starterslening.

## **Artikel 6 budget**

In dit artikel is het budget voor de startersleningen vastgesteld, te weten € 625.000. Een vastgesteld budget waarborgt de rechtszekerheid en gemeentelijke begrotingsdiscipline. Het is aan de gemeenteraad om de hoogte van het budget te bepalen. De Starterslening is zo ingericht dat de nieuwkomer op de koopwoningmarkt de eerste drie jaar geen rente en aflossing hoeft te betalen. Hierdoor wordt de gemeenterekening bij SVn, die als revolverend fonds door de rente en aflossing in stand gehouden wordt, de eerste drie jaar niet gevoed door rente en aflossing.

Voor een rechtvaardige verdeling van het budget zijn er regels gesteld aan het in behandeling nemen van aanvragen voor een starterslening. Aanvragen voor de Starterslening worden in volgorde van binnenkomst bij de SVn afgehandeld. Hierbij geldt het principe 'op is op'. Zodra het budget is uitgeput, dienen de binnenkomende aanvragen te worden afgewezen.

## **Artikel 7 doelgroep**

In dit artikel wordt de doelgroep van de regeling bepaald. Samengevat gaat het om personen, in de leeftijd van 18 tot en met 34 jaar, die nog nooit een woning in eigendom hebben gehad, en de met de Startersregeling aan te schaffen woning zelf gaan bewonen.

## **Artikel 8 woningcategorie**

Dit artikel beschrijft het marktsegment waarop de regeling van toepassing is. Het gaat daarbij om goedkope, bestaande koopwoningen waarvan de verwervingskosten niet hoger zijn dan de koopprijsgrens op basis van de Wet bevordering eigenwoningbezit (per 1 januari 2013 € 172.750,-). (Voormalige) Huurwoningen die van een woningcorporatie of belegger worden gekocht vallen hier niet onder.

## **Artikel 9 aanvraag en toekenning**

Dit artikel regelt de afhandeling van de aanvragen. De gemeente toetst aan de hand van de verordening of de aanvrager in aanmerking komt voor een Starterslening en reikt het SVn-aanvraagformulier Starterslening uit. De aanvrager stuurt het aanvraagformulier naar SVn. SVn verzorgt namens de gemeente de financiële toetsing en brengt advies uit aan de gemeente over de hoogte van de Starterslening. De gemeente besluit over de toekenning van de lening en de te stellen condities, zoals de hoogte van de lening en eventuele bijzondere voorwaarden. Dit wordt door de gemeente vastgelegd in een toewijzingsbesluit. Na de toekenning heeft de aanvrager de gelegenheid een bancaire lening aan te vragen en deze offerte binnen vier weken na verzenddatum van het toewijzingsbesluit naar SVn te sturen. Na een toetsing van de bancaire offerte brengt SVn een offerte voor de Starterslening uit.

---

Indien de lening niet wordt toegekend wordt de aanvrager hiervan door middel van een afwijzingsbesluit door de gemeente op de hoogte gesteld.

**Artikel 10 intrekking en terugvordering**

In dit artikel wordt bepaald wanneer het college een toewijzingsbesluit intrekt.

Lid 1, sub a: als niet is voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden in het toewijzingsbesluit.

Lid 1 sub b: als de aanvrager onjuiste gegevens heeft verstrekt. Dit heeft betrekking op de algemene en specifieke voorwaarden die in de verordening zijn vastgesteld.

Lid 1, sub c: als de koopovereenkomst van de betreffende woning wordt ontbonden.

Het college kan (gedeeltelijk) afzien van sancties als zij de belanghebbende verschoonbaar acht.

**Artikel 11 nadere regels**

Dit artikel spreekt voor zich.

**Artikel 12 hardheidsclausule**

Dit artikel bepaalt dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van de artikelen 7 en 8 van deze verordening. Dit kan alleen maar ten gunste en nooit ten nadele van de betrokken aanvrager. Het gebruik maken van de hardheidsclausule moet beschouwd worden als een uitzondering en niet als een regel. Het college moet in verband met precedentwerking dan ook duidelijk aangeven waarom in een bepaalde situatie van de verordening wordt afgeweken.

**Artikel 13 inwerkingtreding**

Dit artikel spreekt voor zich.

**Artikel 14 citeertitel**

Dit artikel spreekt voor zich.