

Verordening Startersleningen Gouda 2018

de raad van de gemeente Gouda

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 14 november 2017;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit :

vast te stellen de volgende: Verordening Startersleningen Gouda 2018.

hoofdstuk 1 – algemene bepalingen

artikel 1 begripsomschrijving

In deze verordening wordt verstaan onder:

- aanvrager: de aanstaande eigenaar die de aanvraag doet. Bij twee of meer aanstaande eigenaren gelden beiden gezamenlijk als aanvrager.
- aanvangsdraagkrachttoets: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarin ten behoeve van de toekenning door de gemeente de hoogte van de Starterslening wordt berekend;
- Combinatielening: een extra lening, die naast een hypothecaire lening mag worden 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 samen met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening;
- gemeenterekening Starterslening: een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit de gemeente, Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
- NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- sociale huurwoning: zelfstandige huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens;
- 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, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647
- toekenning: het besluit van de gemeente waarin de gemeente op basis van de door SVn opge maakte aanvangsdraagkrachttoets vaststelt dat een aanvrager in aanmerking komt voor een Starterslening.

artikel 2 gemeenterekening bij SVn

De gemeente Gouda heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht bij SVn ten laste waarvan aan de aanvrager die voldoet aan de in deze verordening gestelde voorwaarden, een Starterslening kan worden toegekend.

artikel 3 voorwaarden SVn

Op een Starterslening zijn van toepassing: productspecificaties Starterslening, procedures en uitvoeringsregels Starterslening, voorwaarden en de algemene bepalingen zoals die door SVn ter hand worden gesteld voor het sluiten van de Starterslening.

artikel 4 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 koopprijs inclusief verbeterkosten, met een maximum van € 25.000,-. Indien de getaxeerde marktwaarde voor eventuele verbouwingen lager is dan de koopprijs, geldt de marktwaarde als uitgangspunt voor de berekening van de hoogte van de starterslening.
3. De Starterslening wordt niet verstrekt indien Koopsubsidie BEW en/of een ander koopinstrument, (rente)kortings- of financiële regeling is toegekend.
4. Het college wijst, zo nodig 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.

artikel 5 budget

1. Het budget dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen wordt vastgesteld op € 321.853,-.
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 6 doelgroep

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragers 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 verkrijgen;
 - e. de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt, zelf gaan bewonen en
 - f. op het moment van de aanvraag zelfstandig een sociale huurwoning in Gouda bewonen, blijkend uit inschrijving in de Basisregistratie personen op het betreffende adres en een op naam van de aanvrager gesteld huurcontract. Deze sociale huurwoning moet vrijkomen voor verhuur met een huurprijs onder de liberalisatiegrens als gevolg van de verhuizing naar de te verwerven woning die als onderpand dient voor de starterslening.
2. Indien er meerdere aanvragers zijn, wordt de lening alleen toegekend indien zij beiden voldoen aan het gestelde onder lid 1, a t/m e. Voor de laatste voorwaarde geldt dat één van beiden hieraan dient te voldoen.

artikel 7 woningcategorie

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen voor het verwerven van bestaande koopwoningen in de gemeente Gouda, waaronder niet begrepen (huur)woningen, die van een woningcorporatie, ontwikkelaar of belegger worden verkregen met een maximale koopprijs op basis van de Wet bevordering eigen woningbezit (prijsspeil per 1 januari 2018: € 189.800) inclusief verbeterkosten. De eigenaar van de te kopen woning (de verkoper) moet op het adres van die woning ingeschreven hebben gestaan in de Basisregistratie personen.
2. Het is toegestaan om binnen de geldende NHG-normen meerwerk/verbeterkosten mee te nemen voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.
3. Het college is bevoegd om een nieuwe woningcategorie toe te voegen aan lid 1, met toepassing van de daar genoemde maximale koopprijs.

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

artikel 8 aanvraag en toekenning

1. De aanvrager maakt voor zijn aanvraag gebruik van het SVn-aanvraagformulier Starterslening.
2. Het college deelt de beslissing door middel van een toekennings- of afwijzingsbesluit schriftelijk mee aan de aanvrager.

artikel 9 intrekking en terugvordering

1. Het college trekt een toekenningsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. 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.
2. Bij de intrekking vordert het college de openstaande schuld (inclusief een eventuele Combinatielening) en de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug.

-
3. Indien de overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager niet of verminderd verwijtbaar is, kan het college besluiten geheel of gedeeltelijk van intrekking of terugvordering af te zien.

hoofdstuk 5 - slotbepalingen

artikel 10 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 11 overgangsrecht

Startersleningen die zijn toegekend op grond van de Verordening Startersleningen Gouda worden beheerst door de bepalingen van die verordening.

artikel 12 intrekking oude verordening

De Verordening Startersleningen Gouda wordt ingetrokken.

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 2018.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Gouda in de openbare vergadering van 31 januari 2018.

toelichting

toelichting