

## Verordening Starterslening gemeente Wassenaar 2018

De gemeenteraad van Wassenaar,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 april 2018;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

### besluit:

Vaststellen van de bijgevoegde Verordening Starterslening gemeente Wassenaar 2018.

## Verordening Starterslening gemeente Wassenaar 2018

### 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. 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.
- b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wassenaar.
- 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) *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.
- e) *Gemeente*: de gemeente Wassenaar.
- f) *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.
- g) *Koopgarant*: een financiële regeling waarbij een korting op de aankoop van een woning wordt gegeven, waarbij een terugkoopverplichting is opgenomen.
- h) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht.
- i) *Starterslening*: een lening die, na toewijzing 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.
- j) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.
- k) *Toewijzing*: het besluit van het College op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

### Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De Gemeente heeft een gemeenterekening Starterslening ingericht ten laste waarvan aan Aanvrager, die blijkt zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening wordt verstrekt.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
  - a. Doelgroep:
    - Van personen die voor het eerst een woning kopen, maar niet op eigen kracht de financiering van hun koopwoning rond kunnen krijgen.
    - Van personen die op het moment van de aanvraag minimaal 18 jaar en maximaal 40 jaar zijn. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde leeftijdseis voor beide aanvragers.
    - Van personen die op het moment van de aanvraag binnen de Gemeente verblijfsge-rechtigd en woonachtig zijn en minimaal vijf jaar voorafgaand aan de aanvraag in de

Gemeente woonachtig waren of in het verleden minimaal vijf jaar aaneengesloten in de Gemeente hebben gewoond en terug willen keren naar de Gemeente. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde bindingseis voor één van de aanvragers.

- Van in de Gemeente woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal twee jaar aaneengesloten zelfstandig een sociale huurwoning bewonen, blijkend uit zowel de Basisregistratie Personen (BRP) als uit een door aanvrager te overleggen schriftelijk huurcontract. De huurwoning moet vrijkomen voor sociale verhuur als gevolg van de verhuizing naar de te verwerven woning die als onderpand dient voor de Starterslening. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt de hiervoor genoemde eis voor één van beide aanvragers.

b. Markt-/woning en prijssegment:

- Voor aankoop van nieuwe en bestaande koopwoningen in de Gemeente waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan het maximum volgens de meest actuele normen van NHG. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.
- Voor aankoop van bestaande huurwoningen in de Gemeente, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan het maximum volgens de meest actuele normen van NHG. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.
- De Starterslening kan niet worden verstrekt indien een ander koopinstrument, (rente)kortings- of financiële regeling is toegewezen. Een uitzondering geldt voor woningen die met Koopgarant worden gekocht, mits deze voldoen aan de genoemde voorwaarden gesteld onder artikel 8.

3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

### Artikel 3 Budget

1. Bij aanvang van de startersregeling is € 800.000,- op de gemeenterekening VROM Startersrekening van de gemeente gestort.
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 op maximaal € 40.000,-.
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 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, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
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 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 € 40.000,- of op basis van het nog beschikbare budget.

9. Tegen de toewijzing danwel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

#### **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.
  - c. indien 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. Een uitzondering geldt voor woningen die met Koopgarant worden gekocht, mits deze voldoen aan de genoemde voorwaarden gesteld onder artikel 8.
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.
  - c. de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.
3. Bij de intrekking vordert SVn namens het College de openstaande schuld (incl. Combinatielening) en de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug.
4. 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.

#### **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.
5. 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.
6. 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.
7. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de Gemeente en SVn.

#### **Artikel 8 Koopgarant**

1. Het college kan een aanvraag voor een Starterslening toewijzen, indien er sprake is van een woning aangekocht met een Koopgarantregeling.
  - a. De Koopgarant betreft een koperskorting tot maximaal 30% korting van de getaxeerde marktwaarde.
  - b. Er sprake is van een terugkoopgarantie.
  - c. Er is voldaan aan alle andere vereisten uit deze verordening.

#### **Artikel 9 Aflossing van de Starterslening**

1. Aflossing worden verricht volgens het in de leningsovereenkomst met SVn bepaalde.
2. Extra aflossing op de Starterslening is altijd en zonder boete mogelijk.
3. Bij verkoop van de woning wordt de restant schuld ineens en volledig afgelost.

#### **Artikel 10 Hardheidsclausule**

Het College kan artikel 2 lid 2 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 11 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op de dag volgende op die waarop de bekendmaking heeft plaatsgevonden.

**Artikel 12 Intrekking**

Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening gemeente Wassenaar 2018 wordt de verordening 'Verordening Starterslening Wassenaar 2013' ingetrokken.

**Artikel 13 Overgangsrecht**

Aanvragen die zijn ingekomen voor de inwerkingtreding van deze verordening worden afgehandeld volgens de Verordening Starterslening Wassenaar 2013.

**Artikel 14 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Wassenaar 2018'.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wassenaar gehouden op dinsdag 5 juni 2018*

*de griffier*

*drs. G. de Schipper-Tinga*

*de voorzitter,*

*J.F. Koen*

## Toelichting

### Artikel 2 Toepassingsbereik

*Lid 2 sub a Doelgroep;*

*Personen die voor het eerst een woning kopen, maar niet op eigen kracht de financiering van hun koopwoning rond kunnen krijgen.*

Doel hiervan is om starters een financieel steuntje in de rug te geven bij het kopen van een eerste woning. Hierbij moet opgemerkt worden dat bij een echtscheiding waarvan de personen een koopwoning hebben verlaten, de woning op hun naam stond en een nieuwe relatie aangaan, geen gebruik kunnen maken van de Starterslening.

*Lid 2 sub a Doelgroep; Woonachtig of hebben gewoond in de Gemeente*

*Personen die op het moment van de aanvraag binnen de Gemeente verblijfsgerechtigd en woonachtig zijn en minimaal vijf jaar voorafgaand aan de aanvraag in de Gemeente woonachtig waren of in het verleden minimaal vijf jaar aaneengesloten in de Gemeente hebben gewoond en terug willen keren naar de Gemeente. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt hiervoor genoemde bindingseis voor één van de aanvragers.*

Doel is hiervan om de starterslening mogelijk te maken voor degene die binding hebben of in het verleden binding hebben gehad met de Gemeente.

*Lid 2 sub a Doelgroep; Sociale huurders*

*In de Gemeente woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal twee jaar zelfstandig een sociale huurwoning bewonen, blijkend uit zowel de Basisregistratie Personen (BRP) als uit een door aanvrager te overleggen schriftelijk huurcontract. De huurwoning moet vrijkomen voor verhuur als gevolg van de verhuizing naar de te verwerven woning die als onderpand dient voor de Starterslening. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt hiervoor genoemde eis voor één van beide aanvragers.*

Doel hiervan is om doorstroming van sociale huurwoning naar koopwoning te bevorderen.

*Lid 3*

*De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.*

Doel hiervan is dat de bewoner(s) bij aankoop voldoen aan de voorwaarden gesteld in deze verordening.

### Artikel 3 Budget

De raad heeft een budget van € 800.000,- beschikbaar gesteld. Maandelijke aflossingen en afgeloste Startersleningen worden weer teruggestort op de Gemeenterekening. Hieruit worden weer nieuwe Startersleningen gefinancierd.

### Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

*Lid 3 en 4;*

*Wanneer is er sprake van een ontvankelijke aanvraag? Een aanvraag is ontvankelijk als de gemeente tenminste de volgende gegevens heeft ontvangen:*

- Aanvraagformulier via DigiD
- Volledig adres van de aan te kopen woning
- Aankoopbedrag van de aan te kopen woning
- (hoogte Starterslening)
- Indien sprake is van het verlaten van een huurwoning: volledige kopie huurovereenkomst plat ingescand in PDF in één document (geen telefoonfoto's).

### Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

*Lid 1 sub a*

*Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;*

Bij het naderen van het einde van het beschikbaar gestelde budget wordt er een wachtlijst opgemaakt.

- Aanvrager wordt op een wachtlijst voor de duur van drie (3) maanden tot maximaal zes (6) maanden geplaatst.
- Na de duur van zes maanden vervalt automatisch de inschrijving op de wachtlijst.
- Aanvrager wordt hiervan op de hoogte gesteld en kan desgewenst besluiten om van de wachtlijst afgehaald te worden.
- Bij vrijkomen van budget wordt de eerste op de wachtlijst aangeschreven of hij/zij nog interesse heeft voor een Starterslening.  
*Bij ja*, kan hij/zij een aanvraag indienen binnen twee maanden na aanschrijving. Na twee maanden vervalt automatisch de inschrijving op de wachtlijst.  
*Bij nee*, wordt de aanvraag gesloten.
- Communicatie vindt plaats via e-mail.

- Op de website van de Gemeente komt een melding te staan dat er gewerkt wordt via een wachtlijst.

### **Artikel 8 Koopgarant**

#### *Lid 1*

*Het college kan een aanvraag voor een Starterslening toewijzen, indien er sprake is van een woning aangekocht met een Koopgarantregeling.*

De Koopgarantregeling is het verkopen van een woning tegen een lagere prijs dan de marktwaarde en het bieden van een terugkoopgarantie. De regels over de bepaling van de verkoopprijs en de terugkoop-prijs liggen vast in de Erfpacht- en Koopgarantie bepalingen.

Bij toepassing van Koopgarantie geeft de woningcorporatie of projectontwikkelaar een prijsverlaging, oftewel koperskorting, op de getaxeerde marktwaarde van minimaal 10%.

De terugkoopprijs is opgebouwd uit de oorspronkelijke koopprijs plus een deel van de waardeontwikkeling. Dit geldt zowel bij waardestijging als bij waardedaling. De verdeling van de waardeontwikkeling tussen de woningcorporatie of de ontwikkelaar en de eigenaar staat in een vaste verhouding tot de prijsverlaging die verleend was bij verkoop. Omdat er bij een koopgarantregeling geen stapeling c.q. verhoging van de schuldenlast plaatsvindt, kan een uitzondering worden gemaakt voor deze financiële regeling.

### **Artikel 10 Hardheidsclausule**

Als blijkt dat het niet toewijzen van een Starterslening voor de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan het College besluiten om op grond van de Hardheidsclausule artikel 2 lid 2 buiten toepassing te laten of hiervan af te wijken.