

de raad van de gemeente Gouda

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 26 mei XXXXX-2020 -14 november 2017;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit :

vast te stellen de volgende: Verordening Startersleningen Gouda 202018.

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. 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;~~
- ~~— *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 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;

- SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647
- ~~Toewijzing kenning~~: het besluit van de gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn, ~~waarin de gemeente op basis van de door SVn opgemaakte 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 43 hoogte lening en nadere voorwaarden

1. Het college toetst de aanvraag aan artikel 4, 5 en 6. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn ~~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 d~~e hoogte van de Starterslening bedraagt 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 45 budget

1. Het budget dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen wordt vastgesteld op **€ 718.000**
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 **65** 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 staan ingeschreven in de~~ Basisregistratie personen op ~~een adres in Gouda. 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 **67** woningcategorie

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen voor het verwerven van bestaande koopwoningen in de gemeente Gouda met een maximale koopprijs van 85% van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG); prijspeil per 1 januari 2020: € 263.500, inclusief verbeterkosten. Deze verordening is niet van toepassing voor het verwerven van (huur)woningen, die van een woningcorporatie, ontwikkelaar of belegger worden verkregen, met een maximale koopprijs op basis van de Wet bevordering eigen woningbezit (prijspeil 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 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, toewijzenkennen, intrekken en terugvorderen van Startersleningen

artikel 87 aanvraag en toewijzingkenning

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend. De aanvrager maakt voor zijn aanvraag gebruik van het SVn-aanvraagformulier Starterslening.
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 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.
6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid genoemde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
7. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van € 25.000 of maximaal 20% van de kostengrenzen van NHG of op basis van het nog beschikbare budget.
8. De in lid 5 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 belanghebbenden.
2. ~~Het college deelt de beslissing door middel van een toekennings- of afwijzingsbesluit schriftelijk mee aan de aanvrager.~~

artikel 89 afwijzen aanvraag, intrekking toewijzingsbesluit en terugvordering

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.
4. ~~2.~~ Het college trekt een toewijzingskenningsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. ~~niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;~~
 - a. de Starterslening is toegewezen kend 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.
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.~~

artikel 109

financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijk budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toets 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 het college 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 bij de stichting Klachteninstituut financiële dienstverlening (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 andere 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 Gouda en SVn.

hoofdstuk 5 - slotbepalingen

artikel 10

hardheidsclausule

Het college kan de artikelen [56](#) en [86](#) 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 [en de Verordening Startersleningen Gouda 2018](#) worden beheerst door de bepalingen van die verordeningen.

artikel 12

intrekking oude verordening

De Verordening Startersleningen Gouda [2018](#) 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 20~~18~~20.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Gouda in de openbare vergadering van ~~XXXXXX31 januari~~ 20~~18~~20.

De raad van de gemeente voornoemd,

griffier

voorzitter

mr. drs. E.J. Karman-Moerman

mr. drs. P. Verhoeve ~~dr. M. Schoenmaker~~