

## Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Gouda houdende regels omtrent de starterslening (Verordening Startersleningen Gouda 2020)

### de raad van de gemeente Gouda

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 mei 2020 ;  
Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

### besluit :

vast te stellen de volgende: Verordening Startersleningen Gouda 2020.

### hoofdstuk 1 – algemene bepalingen

#### artikel 1 begripsomschrijving

In deze verordening wordt verstaan onder:

- *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;
- *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;
- *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* : het besluit van de gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

#### 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 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



2. De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20% 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 4 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 5 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 staan ingeschreven in de Basisregistratie personen op een adres in Gouda.
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 6 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. 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, toewijzen, intrekken en terugvorderen van Startersleningen**

### **artikel 7 aanvraag en toewijzing**

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend.
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.

### **artikel 8 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.
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.

### **artikel 9 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 5 en 6 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 2020.

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Gouda in de openbare vergadering van 1 juli 2020.  
De raad van de gemeente voornoemd,*

*griffier*

*mr. drs. E.J. Karman-Moerman*

*voorzitter*

*mr. drs. P. Verhoeve*

## **Toelichting bij de Verordening Startersleningen Gouda 2020**

### **Algemene toelichting**

De Starterslening biedt Gouda starters op de koopwoningmarkt (dus zowel mensen die nu een woning huren, als ook thuiswonende jongeren) een opstap om een eerste koopwoning te verwerven. Deze lening wordt verstrekt vanuit een (revolverend) fonds van de gemeente bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en is de eerste drie jaar zonder maandlasten. Naast de Starterslening wordt door SVn een zogenaamde Combinatielening aangeboden, ten laste waarvan bij aanvang van de Starterslening de aflossingen worden geboekt.

Na afloop van drie jaar gaat men in principe volledig betalen. Indien men daar bezwaar tegen heeft, kan men een hertoets aanvragen. Bij een hertoets wordt op basis van een inkomenstoets de hoogte van de rente en aflossing voor een volgende periode vastgesteld. De Productspecificaties, Procedures en Uitvoeringsregels kunnen uitsluitend door SVn worden aangepast. De gemeente bepaalt het beleid en stelt in de Verordening de doelgroep en het toepassingsbereik vast.

Met deze verordening wordt beoogd Goudse koopstarters in staat te stellen een bestaande koopwoning te kopen, door startersleningen beschikbaar te stellen voor huishoudens in de leeftijdscategorie minimaal 18 jaar en maximaal 34 jaar, die in Gouda wonen. De Startersleningen zijn bedoeld voor de aankoop van goedkope bestaande koopwoningen, met een koopprijs van maximaal 85% van de NHG (per 1 januari 2020: € 263.500,-).

### **Artikelgewijze toelichting**

**Artikel 3** 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 koopprijs bedragen. De maximale koopprijs bedraagt per 1 januari 2020 € 163.500 en het maximale bedrag van de Starterslening is € 25.000. De Starterslening mag niet worden verstrekt indien ook de Koopsubsidie BEW en/of een ander koopinstrument, (rente)kor-



tings- 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 4 budget**

In dit artikel is het budget voor de startersleningen vastgesteld, te weten € 718.000,- per datum inwerkingtreding van de Verordening Startersleningen Gouda 2020. Een vastgesteld budget waarborgt de rechtszekerheid en gemeentelijke begrotingsdiscipline. Het is aan het college om de hoogte van het budget te bepalen. De Starterslening is zo ingericht dat de nieuwkomer op de koopwoningmarkt in de eerste drie jaar geen maandlasten heeft. Hierdoor wordt de gemeenterekening bij SVn, die als revolving fonds door de rente en aflossing in stand gehouden wordt, in 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 SVn afgehandeld. Hierbij geldt het principe 'op is op'. Zodra het budget is uitgeput dienen de binnenkomende aanvragen te worden afgewezen.

#### **Artikel 5 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 op het moment van aanvragen staan ingeschreven op een adres in Gouda. Er is gekozen voor een maximale leeftijdsgrens van 34 jaar, omdat bij de Starterslening verondersteld wordt dat de aanvrager de komende jaren een positieve inkomensontwikkeling doormaakt en over drie jaar wel voldoende inkomsten heeft om meer maandlasten te kunnen betalen.

#### **Artikel 6 woningcategorie**

Dit artikel beschrijft het marktsegment waarop de regeling van toepassing is. Het gaat daarbij om goedkope, bestaande koopwoningen in Gouda waarvan de koopprijs niet hoger is dan 85% van de NHG-grens (per 1 januari 2020 € 263.500,-). (Voormalige) Huurwoningen die van een woningcorporatie of (particuliere) belegger worden gekocht zijn uitgesloten voor deze regeling.

#### **Artikel 7 aanvraag en toewijzing**

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 stuurt een toewijzings- dan wel afwijzingsbesluit. In een toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Hiermee kan de aanvrager zijn of haar aanvraag digitaal indienen bij SVn.

#### **Artikel 8 afwijzen aanvraag, intrekking toewijzingsbesluit en terugvordering**

In dit artikel wordt bepaald wanneer het college een aanvraag afwijst of een toewijzingsbesluit intrekt dan wel terugvordert.

Lid 1, sub a: als het budget niet toereikend is.

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

Lid 2 sub a: als de aanvrager onjuiste gegevens heeft verstrekt. Dit heeft betrekking op de algemene en specifieke voorwaarden die in de verordening zijn vastgesteld.

Lid 2, sub b: als de Starterslening niet tot stand komt.

Lid 2, 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 9 financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn**

Met de toewijzing van het college kan de aanvrager digitaal een aanvraag indienen bij SVn, die de financiële toets doet. SVn handelt de financiële toets autonoom af. De aanvraagprocedure voldoet aan de actuele wet- en regelgeving op het gebied van privacy. Gemeente Gouda is dus zelf niet betrokken bij de financiële toets.

De productspecificaties Starterslening liggen vast in de SVn Informatiemap die geldt op het moment van de aanvraag. De SVn Informatiemap is een door SVn opgestelde informatiebundel die van tijd-tot-tijd kan worden aangepast en waarin ondermeer de door SVn te verstrekken Financieringsproducten alsmede procedures worden omschreven en toegelicht. De SVn informatiemap bevat alle relevante informatie met betrekking tot de verschillende financieringsproducten en de werkwijze van SVn en kan dan ook als handleiding gebruikt worden bij de aanvraag van de leningen. Deze informatiemap met uitvoeringsregels en productspecificaties kan wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wet- en regelgeving.



Het is dus niet mogelijk de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels. De aanvrager wordt in plaats daarvan verwezen naar de financieringsproductvoorwaarden van SVn op de website.

**Artikel 10 hardheidsclausule**

Dit artikel bepaalt dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van artikelen 5 en 6 van deze verordening. Dit afwijken 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.