Aanpassingen ten opzichte van verordening 2020 zichtbaar

De raad van de gemeente Gouda;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2024;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:
vast te stellen de volgende: **Verordening Startersleningen Gouda 2024.**

Hoofdstuk 1 – algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijving

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 beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen;
b) College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gouda;
c) Combinatielening: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit 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) Energiebespaarbudget: een bouwdepot tot maximaal 106% van de woningwaarde voor de financiering van erkende energiebesparende maatregelen van de woning waarbij het niet nodig is om vooraf een specificatie van kosten of maatregelen op te geven[1].
e) 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.
f) NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
g) Starterslening: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
h) SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647;
i) Toewijzing: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Budget

1. De gemeente Gouda stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen. Het budget dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen wordt vastgesteld op € 948.756,- (per datum inwerkingtreding).

---

[1] Met het Energiebespaarbudget is het vanuit NHG vanaf 2024 toegestaan om tot 106% van de woning te lenen, als je van plan bent om de woning te gaan verduurzamen. In het geval van het energiebesparende maatregelen mag men 106% van de waarde van de woning lenen. De maximale aankoopprijs inclusief evt. meerwerk of verbouwing blijft gelijk.
https://www.nhg.nl/faq/verduurzaming/wat-is-het-energiebespaarbudget/

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.
4. Het college kan besluiten het budget te wijzigen als voor enige jaar SVn-middelen (weer) beschikbaar komen.

Hoofdstuk 2 - toepassingsbereik

Artikel 3 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 aanvraag;
   c. minimaal 18 jaar en maximaal 34 jaar zijn op het moment van de aanvraag;
   d. voor de eerste maal een 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 voorwaarde genoemd in lid 1 onder f geldt dat één van beiden hieraan dient te voldoen.

Artikel 4 woningcategorie

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen voor het verwerven van bestaande koopwoningen en nieuwbouw koopwoningen[2] in de gemeente Gouda met een maximaal koopprijs van de landelijke betaalbaarheidsgrens[3], zoals bedoeld in het programma Woningbouw van de minister van Volkshuisvesting (€ 390.000, prijspeil 2024), inclusief verbeterkosten binnen de geldende NHG-normen) en meerwerk[4]. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG, dat wil zeggen dat de woning minimaal beschikt over keuken, badkamer, toilet en verwarmingsinstallatie.
2. 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 bestaande koopwoning (de verkoper) moet op het adres van die woning ingeschreven hebben gestaan in de Basisregistratie personen.
3. De Aanvrager mag gebruik maken van het Energiebespaarbudget om energiebesparende voorzieningen te treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen.

Hoofdstuk 3 procedure voor het aanvragen, toewijzen, intrekken en terugvorderen van Startersleningen

Artikel 5 bevoegdheid college

[2] nieuwbouwwoningen toegevoegd
[3] verhoging naar landelijke grens
[4] meerwerk toegevoegd: is aan de orde als het gaat om nieuwbouwwoningen waar nog apart een keuken of badkamer moet worden toegevoegd.

Het college toetst de aanvraag aan artikel 3 en 4. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.

Artikel 6 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, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst van complete aanvragen af.[5]
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. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen.
7. Uit overschrijding van de in het vijfde 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 € 25.000 of maximaal 20% van de kostengrens van NHG of op basis van het nog beschikbare budget.
9. De in lid 6 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 7 Afwijzen aanvraag en intrekking toewijzing

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 toewijzing Starterslening in, indien:
   a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
   b. de Starterslening niet tot stand komt.

Artikel 8 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 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 eventueel bij het 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 financiële regelingen, die

[5] Snel een incomplete aanvraag indienen als het eind van budget in zicht komt werkt op deze manier niet; een aanvraag gaat pas lopen op moment dat deze compleet is.

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 4 - slotbepalingen

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college kan de artikelen 3 en 4 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 10 Overgangsrecht

Startersleningen die zijn toegekend op grond van de Verordening Startersleningen Gouda 2020 en Verordening Startersleningen Gouda 2018 en Verordening Startersleningen Gouda worden beheerst door de bepalingen van die verordeningen.

Artikel 11 Intrekken oude verordening

De Verordening Startersleningen Gouda 2020 wordt ingetrokken.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag volgend na de dag van de bekendmaking.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Verordening Startersleningen Gouda 2024’.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Gouda op 12 juni 2024.

De raad van de gemeente voornoemd,

griffier voorzitter

mr. Drs. E.J. Karman-Moerman mr. Drs. P. Verhoeve