

Toelichting bij de Verordening Startersleningen Gouda 2018

Algemene toelichting

De Starterslening biedt huurders van woningen in het sociale huursegment 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 bij aanvang renteloos. Naast de Starterslening wordt door SVn een zogenaamde Combinatielening aangeboden, ten laste waarvan bij aanvang van de Starterslening de aflossingen worden boeekt.

Na afloop van drie jaar 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 sociale huurwoningen (huurprijs onder de liberalisatiegrens) in Gouda beschikbaar te krijgen voor mensen die hier gezien hun inkomen op zijn aangewezen, door startersleningen beschikbaar te stellen voor huishoudens in de leeftijdscategorie minimaal 18 jaar en maximaal 34 jaar, die nu in een sociale huurwoning in Gouda wonen. De leningen zijn bedoeld voor de aankoop van goedkope bestaande koopwoningen, met koopprijs van maximaal de koopprijsgrens op basis van de Wet bevordering eigen woningbezit (per 1 januari 2018: € 189.800,-).

Artikelgewijze toelichting

Artikel 3 voorwaarden SVn

De Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening en de Productspecificaties Starterslening, vastgesteld door SVn, zijn van toepassing op deze verordening. Doordat de gemeente zich met een deelnemingsovereenkomst heeft uitgesproken voor deelname aan de producten van SVn, zijn ook de procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels van de verschillende producten van kracht. Hierin zijn de voorwaarden en procedures opgenomen voor deelname aan de Starterslening.

Artikel 4 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 2018 € 189.800 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)kortings- 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 5 budget

In dit artikel is het budget voor de startersleningen vastgesteld, te weten € 321.853,- per 31 januari 2018. Een vastgesteld budget waarborgt de rechtszekerheid en gemeentelijke begrotingsdiscipline. Het is aan de gemeente 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 rente en aflossing hoeft te betalen. Hierdoor wordt de gemeenterekening bij SVn, die als revolverend 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 6 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, die op het moment van aanvragen in een sociale huurwoning in Gouda wonen en de met de Starterslening aan te schaffen woning zelf gaan bewonen. Onder sociale huurwoning wordt verstaan een zelfstandige huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens is per 1 januari 2018 € 710,68 per maand. 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 7 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 de kooprijsgrens op basis van de Wet bevordering eigenwoningbezit (per 1 januari 2017 € 185.900,-). (Voormalige) Huurwoningen die van een woningcorporatie of (particuliere) belegger worden gekocht vallen hier niet onder.

Artikel 8 aanvraag en toekenning

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 reikt het SVn-aanvraagformulier Starterslening uit. De aanvrager stuurt het aanvraagformulier naar SVn. SVn verzorgt namens de gemeente de financiële toetsing en brengt advies uit aan de gemeente over de hoogte van de Starterslening. De gemeente besluit over de toekenning van de lening en de te stellen condities, zoals de hoogte van de lening en eventuele bijzondere voorwaarden. Dit wordt door de gemeente vastgelegd in een toewijzingsbesluit. Na de toekenning heeft de aanvrager de gelegenheid een bancaire lening aan te vragen en deze offerte binnen vier weken na verzenddatum van het toewijzingsbesluit naar SVn te sturen. Na een toetsing van de bancaire offerte brengt SVn een offerte voor de Starterslening uit.

Indien de lening niet wordt toegekend wordt de aanvrager hiervan door middel van een afwijzingsbesluit door de gemeente op de hoogte gesteld.

Artikel 9 intrekking

In dit artikel wordt bepaald wanneer het college een toewijzingsbesluit intrekt.

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

Lid 1 sub b: als de aanvrager onjuiste gegevens heeft verstrekt. Dit heeft betrekking op de algemene en specifieke voorwaarden die in de verordening zijn vastgesteld.

Lid 1, 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 10 hardheidsclausule

Dit artikel bepaalt dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van artikelen 7 en 8 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.