BEANTWOORDING TECHNISCHE VRAGEN

Commissie

Aan: De gemeenteraad
Van: Het college van burgemeester en wethouders
Datum commissie: 1 april 2025
Zaaknummer: 0000997585
Onderwerp: Vaststellen Verordening Starterslening Dijk en Waard

Aanleiding

Op 27 maart 2025 heeft het college technische vragen ontvangen van raadslid Bakkum en Poland van de fractie Lokaal Dijk en Waard over het raadsvoorstel Vaststellen verordening Starterslening . Dit onderwerp staat op de agenda van de commissie van 1 april 2025. In dit bericht staan de antwoorden op deze vragen.

Beantwoording

Antwoorden

1. Het raadsvoorstel stelt dat het college het startersleningenbudget mag aanvullen wanneer uitputting dreigt. Artikel 3 van de verordening stelt echter dat aanvragen worden afgewezen bij een ontoereikend budget. Hoe wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de frequentie en omvang van eventuele budgetaanvullingen? Wordt dit opgenomen in de reguliere P&C-cyclus of volgt separate rapportage? En op welke frequentie zal dit gebeuren?

Antwoord:
Eén keer per jaar wordt hier over gerapporteerd in de P&C-cyclus. In de jaarrekening wordt op de balans de rekening-courantpositie met SVn opgenomen.

2. De gemeentelijke beoordeling en toewijzing van een starterslening kent in de praktijk een langere c.q. afwijkende doorlooptijd dan gangbare hypothecaire trajecten. Hoe wordt bij woningkoop en het financieringsvoorbehoud rekening gehouden met deze doorlooptijd?

Antwoord:
Het advies is bij de koop rekening te houden met een iets langere doorlooptijd. Indien de aanvrager zo snel mogelijk de toekenning aanvraagt bij de gemeente en vervolgens na ontvangst de aanvraag bij SVn indient, kan SVn (zodra de stukken compleet zijn aangeleverd) vrij snel de aanvraag controleren. De doorlooptijd wordt vooral negatief beïnvloed door het onjuist en onvolledig aanleveren van de gevraagde documentatie.

3. Wordt hierover actief gecommuniceerd met aanvragers, makelaars en andere betrokken partijen, om vertraging of risico op afwijzing van het bod te voorkomen?

Antwoord:
Ja. Dit staat ook vermeld op de website van SVn en dit zal ook op de gemeentelijke website worden aangegeven. Ook adviseurs en makelaars zijn bekend met de Starterslening en de langere doorlooptijd en kunnen de aanvrager hier pro actief op wijzen.

4. De verordening stelt dat de aanvrager de woning zelf moet gaan bewonen, maar de praktische handhaving van deze bepaling blijft onbenoemd. Hoe wordt gecontroleerd of aanvragers daadwerkelijk voldoen aan de zelfbewoningsplicht?

Antwoord:
Er kunnen twee vormen van zelfbewoningsplicht op verschillende gronden van toepassing zijn. De gemeente legt een bij nieuwbouwwoningen een zelfbewoningsplicht op voor de duur van vijf jaar, ongeacht of deze woning is gefinancierd met een hypotheek en/of starterslening. Daarnaast kent het product starterslening ook een zelfbewoningsplicht. Deze is van toepassing zolang de lening nog niet volledig is afgelost. In beide gevallen wordt niet actief gecontroleerd op naleving van de zelfbewoningsplicht. Aan de verplichting van de zelfbewoningsplicht van vijf jaar is een boeteclausule verbonden die de woningeigenaren motiveert om de verplichting na te leven. Als de verplichting tot zelfbewoning die is gekoppeld aan de starterslening wordt overtreden, dan loopt de lener het risico dat de lening direct kan worden opgeëist.

5. Welke termijn hanteert de gemeente in de praktijk als minimale zelfbewoningsduur, en op welke wijze wordt hierop gehandhaafd?

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 4.

6. Kan het college bij overtreding van de zelfbewoningsplicht of andere voorwaarden van de starterslening sancties en/of boetes opleggen? Zo ja, welke juridische grondslag en hoogte(s) gelden daarvoor? Is het mogelijk om dit (alsnog) op te nemen.

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 4.

7. Hoe gaan andere gemeentes doorgaans om met niet-naleving van de voorwaarden door kredietnemers van de starterslening?

Antwoord:
In het algemeen worden de voorwaarden goed nageleefd. De eigen woning is belangrijk en niet iets waar de eigenaren lichtzinnig mee omgaan. In de voorwaarden en hypotheekakte staat duidelijk dat er niet verhuurd mag worden. Indien toch blijkt dat hier misbruik van wordt gemaakt, dan kan dat een reden zijn de lening op te eisen. Deze situatie komt slechts sporadisch voor.

8. De regeling kent geen leeftijdsgrens voor aanvragers. Is overwogen om een leeftijdsgrens op te nemen in de regeling?

Antwoord:
Ja. In het raadsvoorstel is beargumenteerd waarom daar niet voor is gekozen.

9. Vergroot het ontbreken van een dergelijke grens het risico op niet-terugbetaling, bijvoorbeeld vanwege kortere looptijd tot pensionering of beperkte woonduur?

Antwoord:
Het risico van de starterleningen is zeer beperkt. Landelijk zien wij nauwelijks betalingsproblemen. We volgen ook hier de officiële financiële normen en toetsingen. Indien iemand 10 jaar voor zijn pensioen zit, dan wordt bijvoorbeeld getoetst op het pensioeninkomen,

zodat het risico op non betaling wordt gereduceerd. Bijna alle aanvragers landelijk zijn jonger dan 35 jaar, ouder komt zeer weinig voor omdat ze dan al vaak een woning in eigendom hebben gehad en niet meer in aanmerking komen.

10. De verordening maakt het mogelijk om via het Energiebespaarbudget boven de woningwaarde te lenen (tot maximaal 106%). Brengt deze mogelijkheid extra risico's met zich mee voor de gemeente, bijvoorbeeld bij betalingsproblemen of verkoop met restschuld?

Antwoord:
Het bedrag is zeer beperkt op de totale financiering. Het blijkt juist dat hierdoor de maandelijkse lasten lager zijn en dit de betaalbaarheid ten goede komt. Daarnaast is een beter energielabel erg gunstig voor de waarde van het pand. Dus het is tegenovergesteld, het risico wordt kleiner. Daarnaast is ook nog alles NHG gedekt (90% dekking) en 10% SVn (jaarlijks te bepalen).

11. Op welke wijze wordt geborgd dat het energiebespaarbudget daadwerkelijk wordt besteed aan erkende maatregelen?

Antwoord:
De gelden worden in een zogenoemd bouwdepot gestort en er dienen nota's te worden overlegd voordat de gelden worden uitgekeerd.