Toelichting bij de Verordening Startersleningen Gouda 2024

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 (bijvoorbeeld door nog onvoldoende financiële mogelijkheden), 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. Dit volgt uit de door de SVn vastgestelde Productspecificaties, Procedures en Uitvoeringsregels van de Startersleningen.

De gemeente bepaalt het beleid en stelt in de Verordening de doelgroep en het toepassingsbereik vast. De Productspecificaties, Procedures en Uitvoeringsregels van de Startersleningen kunnen uitsluitend door SVn worden aangepast.

Het doel van deze verordening is om Goudse koopstarters in staat te stellen een bestaande koopwoning of een nieuwbouwwoningen 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 en nieuwbouwwoningen, met een koopprijs van maximaal de landelijke betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen (per 1 januari 2024: € 390.000,-).

Artikelgewijze toelichting

Artikel 2 budget
In dit artikel is het budget voor de startersleningen vastgesteld, te weten € 948.756,- per datum inwerkingtreding van de Verordening Startersleningen Gouda 2024. 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 rente en aflossing is verschuldigd. Hierdoor wordt de gemeenterekening bij SVn, die als revolverend fonds door de rente en aflossing in stand gehouden wordt, in de eerste drie jaar van een lening 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 van complete aanvragen bij SVn afgehandeld. Hierbij geldt het principe ‘op is op’. Zodra het budget is uitgeput dienen de binnenkomende aanvragen te worden afgewezen.

Artikel 3 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 5
Spreekt voor zich.

Artikel 4 woningcategorie
Dit artikel beschrijft het marktsegment waarop de regeling van toepassing is. Het gaat daarbij om betaalbare, bestaande en nieuwbouwkoopwoningen in Gouda waarvan de koopprijs niet hoger is dan de landelijke betaalbaarheidsgrens, zoals bedoeld in het programma Woningbouw van de minister van

Volkshuisvesting (€ 390.000, prijspeil 2024), inclusief verbeterkosten en meerwerk. Verbeterkosten zijn om het huis te verbeteren, bijvoorbeeld het plaatsen van een nieuwe keuken of badkamer. Bij meerwerk gaat het over een nieuwbouwwoning waar bijvoorbeeld nog een keuken of badkamer geplaatst moet worden.

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/
(Voormalige) Huurwoningen die van een woningcorporatie of (particuliere) belegger worden gekocht zijn uitgesloten voor deze regeling.

Artikel 6 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 7 afwijzen aanvraag, intrekking toewijzingsbesluit en terugvordering
In dit artikel wordt bepaald wanneer het college een aanvraag afwijst of een toewijzingsbesluit intrekt danwel 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.

Het college kan (gedeeltelijk) afzien van sancties als zij de belanghebbende verschoonbaar acht.

Artikel 8 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 onder meer 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 9 hardheidsclausule
Dit artikel bepaalt dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van artikelen 3 en 4 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.