

**Bijlage 3. bij raadsvoorstel raad 4 maart 2013 agendapunt 7  
Verordening VROM Starterslening Heerde**

**Op grond van de Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw (SGW) is circa € 480.000 beschikbaar. Het budget was meer dan dit huidige bedrag. In het verslag wordt opgenomen waar de middelen aan besteed zijn.**

Op grond van de Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw was, na verrekening met de regiogemeenten, voor Heerde in totaal € 489.018,28 beschikbaar.

Een deel daarvan is inmiddels besteed aan de deelname Oversampling WoON 2012: € 13.577,75 zodat resteert: € 475.440,53.

Daarnaast zijn bedragen gereserveerd voor specifieke onderzoeken, rapporten en voorzieningen op het gebied van Volkshuisvesting. Gedacht kan worden aan de vertaling van de uitkomsten van het WoON 2012 naar regionaal beleid, de evaluatie van het KWP3 en het opstellen van een regionale en lokale woonvisie. Ook kan gedacht worden aan voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Het is goed wat achter de hand te hebben voor het nog uit te werken beleid. Daarom wordt voorgesteld om vooralsnog niet meer dan € 300.000,- in te zetten. Door de rijksbijdrage kan dit bedrag worden verdubbeld.

**Op pagina 23 staat onder punt 2 "de totale kosten ..... vanaf 1 juli 2013 niet hoger dan 290.000 euro)". Op pagina 27 wordt gesproken over woningen met een verwervingsprijs tot € 250.000,=. Hier zit een verschil in. Er moet een eenduidige omschrijving komen tot welke grens men hier gebruik van kan maken.**

Op grond van de rijksregeling mogen, om voor Nationale Hypotheek Garantie in aanmerking te komen, de totale verwervingskosten van een woning vanaf 1 juli 2013 niet hoger zijn dan € 290.000,-. De maximale hoogte van de starterslening mag maximaal 20% van deze verwervingskosten zijn. Gemeenten mogen echter zelf bepalen of zij tot dit maximum willen gaan, dan wel een lager maximum willen aanhouden.

Het college stelt voor om lagere grenzen te hanteren, zodat de starterslening beperkt wordt tot de relatief goedkopere woningen, passend bij de doelgroep. Voorgesteld wordt om voor de verwervingskosten een maximum van € 250.000,- aan te houden, met een maximum van € 30.000,- voor een nieuwbouwwoning en € 50.000,- voor een bestaande woning. Overigens wordt uitgegaan van het totaal van de verwervingskosten. Dit zijn de kosten inclusief de bijkomende kosten zoals meerwerk, verbeterkosten, notariskosten, makelaarskosten en overdrachtsbelasting. Door een totale verwervingsprijs te hanteren is getracht de discussie over het te hanteren opslagpercentage voor bijkomende kosten uit de weg te gaan. De hierna vermelde discussie over een maximale financiering van 12% of 5% van de verkrijgingprijs is daarmee inderdaad achterhaald. De NHG hanteert momenteel een percentage van 5% van de koopsom voor de bijkomende kosten die meegefinancierd kunnen worden. Voorheen was dit 12% en 8%. Als de bijkomende kosten inderdaad 5% zijn, betekent dit dat de koopprijs van de woning maximaal ongeveer € 238.000,- kan zijn (verhoogd met 5% bijkomende kosten = het door het college voorgestelde maximum van € 250.000,-). Dit is een bedrag waarmee een hoekwoning of kleine tweekapper kan worden gekocht. Dit is misschien veel voor een echte starter, maar het kan scheefwonende huurders de mogelijkheid bieden door te stromen. In overleg met het SVn wordt voorgesteld om niet uit te gaan van een koopsom plus 5 %, maar van het totaal van de verwervingskosten.

**Vanaf 1 januari moet elke lening minstens annuïtair of lineair afgelost worden. Als dit niet gebeurt, wordt het een bruto rentebetaling en krijgt men over die 20% geen rente terug. Dan wordt de huurlast ca. 30% hoger. De minister heeft op 14 november gezegd dat er een regeling getroffen moet worden die dit aftrekbaar maakt, maar dit is nog nergens vastgelegd. Dit moet eerst duidelijk zijn, anders worden er mensen met 30% meer lasten opgezadeld dan eigenlijk mag.**

Het recente regeringsbeleid moet inderdaad nog verwerkt worden in de regeling. De wijzigingen worden opgenomen in de uitvoeringsregels zoals die door het rijk in overleg met het SVn en de VNG zijn opgesteld en zullen worden aangepast. Na vaststelling van de verordening gaat het college met

het SVn een deelnemingsovereenkomst aan, waarin verwezen wordt naar de uitvoeringsregels en productspecificaties zoals opgenomen in de SVn informatiemap. Op deze manier kan flexibel worden ingesprongen op beleidswijzigingen. Omgekeerd kan de gemeente aan het SVn bindende aanvullingen geven met betrekking tot het verstrekken van de financieringsproducten.

Op dit moment is het zo dat de eerste 3 jaar van de starterslening tot 1-1-2014 rente- en aflossingsvrij is. De invloed van de meest recente besluitvorming vanuit Den Haag is nog niet volledig in beeld. Zonodig volgt een aangepaste starterslening per 1-1-2014. Door te refereren aan de uitvoeringsregels en productspecificaties en de normen van de NHG, hoeft de besluitvorming binnen de gemeente bij eventuele veranderingen niet steeds te worden aangepast.

**Als de SVn zegt dat er niet meer dan de NHG-norm mag worden gefinancierd, is dat wel of niet juist?**

**Mensen die er wel voor in aanmerking komen, moeten 5,5% betalen gedurende 15 jaar, terwijl men op dit moment, onder NHG, een lening voor 10 jaar vast kan krijgen voor 4,3%. Waar is dit stuk dan voor nodig?**

De financiering van zowel de eerste als de aanvullende hypotheek moet inderdaad voldoen aan de NHG-norm. Zie de hiervoor vermelde maxima. Naast de toetsing van de maximale verwervingskosten, wordt door de SVn ook een inkomenstoets uitgevoerd. De maximale hoogte van de starterslening is afhankelijk van de hoogte van het inkomen van het huishouden, het eigen inkomen, de normen van het NHG en de aanvullende voorwaarden zoals die door de gemeente worden aangegeven. De SVn toetst en adviseert over de hoogte aan het college. Het college stelt de hoogte van de starterslening vast en de SVn voert vervolgens de regeling uit.

De banken zijn niet altijd bereid om een lening te verstrekken tot aan de normen die de NHG hanteert. De banken kijken momenteel nogal streng naar het huidige inkomen. De NHG biedt meer ruimte dan banken. Met het oog op de crisissituatie is de NHG-grens tijdelijk verhoogd, om daarmee de nieuwbouw en de doorstroming te stimuleren. De banken kennen echter hun eigen normen. De starterslening is een aanvullende hypotheek op de hypotheek van de bank, waarvoor ook een NHG moet zijn afgegeven. Het totaal van de eerste en de tweede hypotheek moet onder de door de NHG gehanteerde normen blijven. Het is aan de aanvrager, in samenspraak met de makelaar en de toetsers bij het SVn, de toekomstverwachtingen en de risico's in beeld te brengen. Het hogere percentage is de prijs die men betaalt om een aanvullende hypotheek te kunnen krijgen, boven de normen die de bank hanteert. Het hogere percentage is een extra prikkel om de starterslening, na afloop van de aflossings- en rentevrije periode van 3 jaar, zo snel mogelijk om te zetten in een reguliere lening, die goedkoper is.

**Op pagina 37 wordt gesproken over een maximale financiering van 12% boven de verkrijgingsprijs. Dit is allang achterhaald; het is nog maar 5%. 12% was in de tijd dat er nog 6% overdrachtsbelasting betaald moest worden. Dit verhaal klopt nu niet.**

Dat is correct. De toelichting op de modelverordening is wat dat betreft achterhaald. Zie ook hiervoor ten aanzien van de maximale verwervingskosten..

**Bij een verstrekking boven NHG zijn alle risico's voor de gemeente.**

De gemeente loopt wat dat betreft geen risico. Er wordt namelijk alleen een starterslening verstrekt als zowel voor de eerste, als voor de aanvullende lening een NHG wordt afgegeven. Dat is een harde voorwaarde. Daarmee komen de risico's bij het Nationaal Garantiefonds te liggen. Het risico voor de gemeente is dat de versterkte lening pas na langere tijd (max. 30 jaar) wordt afgelost, als de ingeschatte toekomstverwachtingen tegenvallen. De financieringslasten daarvan blijven dan langer bij de gemeente liggen.

**De corporatie heeft de gelegenheid om een 10% kortingsregeling toe te passen. Hierover is onlangs nog gepubliceerd. Nagevraagd zal worden of hier nu wel of niet mee gestopt wordt. Wat niet wegneemt dat de corporatie het wel kan doen.**

Het is aan de gemeente om te bepalen of zij de startersregeling open stelt voor uitponding van corporatiewoningen. De corporatie kan op eigen titel een startersfonds voeren, waarmee het SVn namens de corporatie startersleningen kan verstrekken, aansluitend bij de doelgroep en verkoopambitie van de corporatie. Het is zowel een politieke als een financiële keuze voor de gemeente om al dan niet de financieringslast van een starterslening voor haar rekening te nemen.

Argument om dat wel te doen, is dat de Rijksbijdrage niet van toepassing is op de corporatiestarterslening en wel op de gemeentelijke starterslening.

Corporaties hebben weliswaar een veelheid aan instrumenten om verschillende doelgroepen te bedienen en verkopen te stimuleren. Veel van deze instrumenten hebben echter financiële nadelen voor de corporatie, zoals het aanhouden van een reserve op de balans om aan een eventuele terugkoopplicht te kunnen voldoen. De middelen die men hiervoor dient te reserveren kan men niet investeren.

Door een corporatiestarterslening in te zetten zijn de nadelen voor een deel te ondervangen. Corporaties kiezen daarom heel bewust voor een eigen startersfonds, zodat men de regie zelf in handen heeft en niet afhankelijk is van het beleid van de verschillende gemeenten (funding, voorwaarden en toepassingsbereik). Volgens het SVn is er in 2012 voor circa 8,6 miljoen aan corporatiestartersleningen verstrekt.

De verkoop van een voormalige huurwoning wordt in het algemeen niet gezien als doorstroming; reden om de starterslening niet van toepassing te verklaren. Ook wordt vaak als argument gebruikt dat corporaties al met maatschappelijk geld werken en het daarom niet opportuun is om hen weer met gemeenschapsgeld te helpen. Stapeling van regelingen kan soms wel (zoals met KoopGarant), maar lijkt niet wenselijk. Hoe ver moet je gaan om mensen aan een koopwoning te helpen? En wat zijn de effecten daarvan op termijn? Steeds meer banken werken niet meer mee aan een dergelijke koopconstructie omdat men dat een onverantwoorde financiering vindt.

Huurders met een echt laag inkomen blijven de primaire doelgroep van de corporatie voor een huurwoning. Doorstroming van huurders naar een wat duurere koopwoning is wel een (beperkte) bijwerking van de starterslening. De aankoop van de woning bevordert het eigen woningbezit. De door de corporaties in de verkoop gebrachte woningen zijn vaak wel relatief goedkoop en daarmee heel geschikt voor de doelgroep, namelijk de echte starters. De SVn heeft de ervaring dat veelal een mutatiewoning wordt verkocht en dat het aantal huurders dat de eigen woning koopt, al dan niet met starterslening, laag is en laag blijft.

Wat dat betreft maakt het niet zo veel uit als de starterslening ook opengesteld wordt voor corporatiewoningen. Er wordt weinig gebruik van gemaakt en het kost dus weinig van het budget. Corporaties hebben het momenteel al erg moeilijk en kunnen de ondersteuning goed gebruiken. Aan de andere kant kan gesteld worden dat als men in staat is om woningen met korting te verkopen, men ook in staat moet zijn om de financiering van een starterslening te bekostigen. Maar het is ook een kwestie van het kip of het ei, zonder stimulering geen verkopen, zonder verkopen geen investeringen.

De directie van Triada heeft aangegeven dat men binnenkort stopt met het aanbieden van woning met korting.

### **Waarom vinden makelaars het zo belangrijk dat nieuwbouw meegaat?**

Uitgangspunt is dat een starter (waaronder huurders) in beginsel de vrije keus moet hebben tussen een (goedkope) bestaande of nieuwbouwwoning. Een betaalbare hoekwoning of tweekapper in de nieuwbouw kan huurders over de streep trekken de stap naar een koopwoning te maken. De nieuwbouwwoning is vaak duurzamer en beter geïsoleerd, waardoor de woonlasten relatief lager uitpakken dan die van een oudere woning. Een nieuwbouwwoning is vaak ook eenvoudiger aan te passen aan de eigen wensen dan een bestaande woning. Een nieuwbouwwijk biedt de kans om nieuwe contacten te leggen omdat men samen in het zelfde schuifje zit. Een nieuwbouwwoning is daarom voor starters (waaronder doorstromers uit een huurwoning) vaak aantrekkelijk.

De verkoop van een nieuwbouwwoning (met de stimulans van de starterslening) kan er voor zorgen dat een woningbouwproject in zijn geheel door gaat (eerst 60 of 70% verkopen voordat er gebouwd gaat worden). Dit voorkomt renteverliezen of het afboeken door ontwikkelaars en gemeenten. Nieuwbouw draagt bovendien bij aan de economische activiteit in de regio en zorgt vaak voor een keten aan bedrijvigheid. Een deel van de nieuwbouw zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. Door één verkoop kan een verhuisketen ontstaan, waar een starter uiteindelijk weer van kan profiteren.

Het college stelt daarom voor om de starterslening ook in te zetten voor nieuwbouw.

## Toelichting op de VROM Starterslening Modelverordening

### Algemene toelichting

Deze modelverordening maakt deel uit van het VROM Starterspakket. Hierin zijn ook de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening, de productspecificaties VROM Starterslening en voorlichtingsmateriaal voor gemeenten, particulieren en tussenpersonen/ financiers opgenomen.

Het VROM Starterspakket is verkrijgbaar bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). SVn is in 1996 opgericht op initiatief van (destijds) Bouwfonds Nederlandse Gemeenten. De aandeelhoudende gemeenten kregen via SVn de mogelijkheid hun Bouwfonds-dividend op een nieuwe manier in te zetten.

SVn is een financiële partner van gemeenten voor het beheer van revolverende fondsen. In die rol verstrekt en beheert SVn laagrentende leningen voor de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting, bijvoorbeeld bij het realiseren van nieuwbouw, herstructurering en aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Middels het sluiten van een deelnemingsovereenkomst kunnen gemeenten gebruik maken van de producten en diensten van SVn.

### Starterslening

In 2002 heeft SVn met een aantal gemeenten en in samenwerking met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) het product 'Starterslening' ontwikkeld. Met dit instrument worden gemeenten in de gelegenheid gesteld een financiële impuls te geven aan de lokale (koop)woningmarkt en de doorstroming te bevorderen. Nieuwbouw en bestaande koopwoningen zijn voor starters vaak onbetaalbaar en de bestaande stimuleringsregelingen (koopsubsidie (BEW) en dergelijke) blijken niet voldoende. De Starterslening geeft de gemeenten een instrument in handen om op het lokale woonbeleid afgestemde Startersleningen te verstrekken aan nieuwkomers op de woningmarkt. De gemeente bepaalt de doelgroep en het woningsegment, of zet de Starterslening wijkgericht in. Zo kan de gemeente optimaal inspelen op de behoeften en ontwikkelingen op de lokale woningmarkt.

In oktober 2006 hebben de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) en het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu het convenant VROM Starterslening gesloten. Daarin wordt voortgeborduurd op het initiatief van SVn en de Nederlandse gemeenten om de eerste aankoop van een woning of de overstap van een huurwoning naar een koopwoning met een Starterslening te vergemakkelijken. Het ministerie van VROM stelt eenmalig 40 miljoen euro beschikbaar voor het VROM Startersfonds. Hiermee kunnen circa 10.000 Startersleningen worden verstrekt. Dit fonds is per 1 januari 2007 in werking getreden. Gemeenten kunnen aanspraak maken op het VROM Startersfonds. Deze bijdrage kan de financiële inzet van gemeenten verdubbelen. Het leningaandeel (50%) van VROM wordt pas beschikbaar gesteld als de gemeente zelf de VROM Starterslening heeft toegekend. Als het budget van VROM is opgebruikt worden de Startersleningen voor 100% door de gemeente gefinancierd. Voorwaarde voor de deelname is dat de gemeenten een eigen Gemeenterekening VROM Starterslening hebben bij SVn en dat de gemeentelijke verordening voldoet aan de productspecificaties en gemeentelijke uitvoeringsregels van de VROM Starterslening.

De belangrijkste voorwaarden die in de gemeentelijke verordening moeten worden opgenomen zijn de volgende punten:

De maximale koopsom (inclusief bijkomende kosten) mag niet hoger zijn dan de verwervingskosten NHG die op dat moment van toepassing zijn. De gemeente kan de verwervingskosten lager vaststellen. De hoogte van de VROM Starterslening is standaard maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning. De gemeente is vrij om daarbij de hoofdsom van de VROM Starterslening te maximeren. Verder dient zowel de eerste hypotheek als de VROM Starterslening onder Nationale Hypotheek Garantie bij het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) aangemeld te worden. Tot slot geldt de algemene voorwaarde dat de VROM Starterslening en de Koopsubsidie BEW+ niet tegelijkertijd mogen worden toegekend.

Naast de eisen die het ministerie van VROM stelt, hebben gemeenten een grote mate aan

beleidsvrijheid om lokaal maatwerk te leveren en op de lokale situatie in te spelen.

De gemeenten bepalen in de verordening zelf de doelgroep en het marktsegment waar de regeling op van toepassing is. Als het gaat om de doelgroep kunnen gemeenten in de verordening een bepaling opnemen over de leeftijd, inkomen, verblijfsduur in de gemeente en dergelijke. Bij het marktsegment kunnen gemeenten bepalen of het gaat om een project, nieuwbouw, bestaande woningen en het maximale aankoopbedrag.

#### ***Procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening***

De Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en de Productspecificaties VROM Starterslening, vastgesteld door SVn, zijn van toepassing op deze verordening. Doordat de gemeente zich middels 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 VROM Starterslening.

Allereerst bepaalt de gemeente in een gemeentelijke verordening de algemene en bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn waaronder de doelgroep en het marktsegment van woningobjecten.

De gemeente toetst vervolgens aan de hand van de verordening of de verzoeker in aanmerking komt voor een VROM Starterslening en reikt het SVn-aanvraagformulier VROM Starterslening uit. SVn verzorgt de financiële toetsing en brengt advies uit aan de gemeente over de hoogte van de VROM 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. Indien de lening niet wordt toegekend wordt de aanvrager hiervan middels een afwijzingsbesluit door de gemeente op de hoogte gesteld.

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 VROM Starterslening uit.

#### ***Opmerking***

De teksten tussen haken, zoals '<gemeente>' geven aan dat de gemeente hier een keuzemogelijkheid heeft.

#### **Artikelsgewijze toelichting**

### **Hoofdstuk 1 – Begripsbepalingen**

#### ***Artikel 1***

c: De VROM Starterslening wordt voor minimaal 50% gefinancierd vanuit het gemeentefonds dat de gemeente bij SVn aanhoudt en voor maximaal 50% wordt gefinancierd via het VROM Rentedekkingsfonds.

d: Het ministerie van VROM verstaat onder een starter op de koopwoningmarkt iemand die:

1. voor het eerst zelfstandig gaat wonen in een koopwoning, of
2. al zelfstandig in een huurwoning woont en doorstroomt naar een eerste koophuis, of
3. zijn huurhuis koopt. ((N.B. In de verordening van de gemeente Heerde is deze categorie van de regeling uitgesloten.))

Dit is niet leeftijdsgebonden, het kan een jongere te zijn, maar ook een vijftig-plusser die zijn huurhuis koopt en, afhankelijk van zijn inkomen, in aanmerking komt voor de VROM Starterslening. In artikel 6 wordt nader bepaald wat het toepassingsbereik is.

De gemeente mag eisen stellen aan leeftijd, woonsituatie en inkomen.

### **Hoofdstuk 2 – Algemene bepalingen**

#### ***Artikel 2***

In artikel 6, lid 2, sub a bepaalt de gemeente de doelgroep die gebruik kan maken van de VROM

Starterslening en in artikel 6, lid 2, sub b bepaalt de gemeente het marktsegment waar de lening van toepassing is.

De leningen worden voor minimaal 50% van de hoofdsom gefinancierd vanuit een Gemeenterekening VROM Starterslening die de gemeente heeft ingericht bij SVn en voor maximaal 50% van de hoofdsom VROM Starterslening door SVn.

### Artikel 3

Om aanspraak te kunnen maken op de VROM Starterslening heeft de gemeente een deelnemingsovereenkomst met SVn gesloten. Deze deelnemingsovereenkomst biedt gemeenten de mogelijkheid om gebruik te maken van de producten van SVn. In de Informatiemap van SVn vindt de gemeente het totale assortiment aan stimuleringsleningen, waaronder de VROM Starterslening. Met het sluiten van de deelnemingsovereenkomst zijn tevens de productspecificaties en Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening van toepassing. Deze maken deel uit van de SVn Informatiemap.

### Artikel 4

In beginsel ligt de bevoegdheid VROM Startersleningen te verstrekken bij de Raad. Middels dit artikel delegeert de Gemeenteraad de bevoegdheden aan het college van B en W.

1. Het college heeft op basis van dit artikel als dagelijks bestuur de bevoegdheid over de individuele aanvragen te beslissen. Het college toetst aan de hand van artikel 6 van deze verordening of aanvrager in aanmerking komt voor een VROM Starterslening
2. SVn toetst op basis van de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening de aanvragen VROM Starterslening op financiële aspecten en de overige voorwaarden en brengt aan de gemeente advies uit over de hoogte van de VROM Starterslening. De maximale hoogte van de Starterslening is afhankelijk van het inkomen van het huishouden. Het college heeft de bevoegdheid om over de hoogte van de lening te beslissen en deelt dit met een toewijzingsbesluit mee aan de aanvrager. De gemeente mag gemotiveerd van het advies van SVn afwijken, mocht het college hier aanleiding toe zien.

Het ministerie van VROM heeft bepaald dat een VROM Starterslening maximaal 20% van de verwervingskosten mag bedragen. De gemeente is ook vrij om daarbij de hoofdsom van de VROM Starterslening te maximeren. De gemeente kan in de verordening ook een lager percentage opnemen of het college stelt beleidsregels vast waarin het aangeeft wanneer van dit percentage naar beneden wordt afgeweken.

3. Het ministerie van VROM heeft bepaald dat de VROM Starterslening niet mag worden verstrekt indien ook de Koopsubsidie BEW + is toegekend. Dit wordt stapeling genoemd. Andere financiële regelingen, zoals koopgarant en koopcomfort, zijn wel toegestaan. Mocht de gemeente ook rekening willen houden met toegekende andere financiële regelingen kan zij dat in beleidsregels vastleggen.
4. Het ministerie van VROM heeft bepaald dat op de VROM Starterslening Nationale Hypotheek Garantie van toepassing moet zijn.
5. Ook de eerste hypotheek dient met NHG te worden verstrekt, om in aanmerking te komen voor een VROM Starterslening. Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staat dan borg voor de betaling van rente en aflossing van zowel de 1e hypotheek van de bancaire instelling als de VROM Starterslening via SVn..
6. Op grond van de discretionaire beschikkingsbevoegdheid mag het college in navolging van artikel 4:38 tot en met 4:40 Awb aan een begunstigende beschikking voorschriften verbinden of wel aan de leningnemer verplichtingen opleggen om het doel van de toegekende Starterslening te verwezenlijken.

### Artikel 5

1. De gemeenteraad legt jaarlijks tot driejaarlijks vast hoeveel besteed mag worden aan de VROM Starterslening en B en W maakt jaarlijks het vastgestelde bedrag over op de gemeenterekening

VROM Starterslening bij SVn. Hier voor moet in de begroting een budget worden gereserveerd voor de VROM Startersleningen. Een vastgesteld budget waarborgt de rechtszekerheid en begrotingsdiscipline. Het is aan de gemeente om de hoogte van het budget te bepalen. De VROM Starterslening is zo ingericht dat de starter in de eerste drie jaar geen rente en aflossing hoeft te betalen dat betekent dat de gemeenterekening bij SVn, die als revolverend fonds door de rente en aflossing in stand gehouden wordt, in de eerste drie jaar niet gevoed wordt door rente en aflossing. Dit kan voor de gemeente reden zijn op het budget voor drie jaar vast te stellen.

2. Het vaststellen van een budget maakt het noodzakelijk dat de aanvragen voor de VROM Starterslening in volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde aanvraagformulier bij SVn worden afgehandeld. Hierbij geldt het principe 'op is op'. Op het moment dat er geen geld meer beschikbaar is vanuit het VROM Rentedeckingsfonds voor het verstrekken van een VROM Starterslening komen de aanvragen voor 100% ten laste van de Gemeenterekening VROM Starterslening. Zodra ook de Gemeenterekening VROM Starterslening is uitgeput dienen de binnenkomende aanvragen te worden afgewezen.

### Hoofdstuk 3 - Toepassingsbereik

#### Artikel 6

In dit artikel wordt het toepassingsbereik van de verordening VROM Starterslening bepaald. Het bepalen van het toepassingsbereik van de verordening heeft betrekking op enerzijds de doelgroep van de regeling (artikel 6, lid 2, sub a) en het marktsegment waarop de regeling van toepassing is (artikel 6, lid 2, sub b). In het bepalen van de doelgroep en het marktsegment heeft de gemeente volledige keuzevrijheid en kan inspelen en afstemmen op het lokale huisvestingsbeleid. De gemeentelijke woonvisie is een mogelijke bron voor het bepalen van de doelgroep en het marktsegment.

1. In lid 2 sub a bepaalt de gemeente de doelgroep die in aanmerking komt voor een VROM Starterslening. Het gaat voornamelijk om personen die niet in bezit zijn van een koophuis en dit niet eerder zijn geweest. Aanvullende criteria kunnen betrekking hebben op de leeftijd en het zelfstandig wonen en/ of inwonend zijn. Met inwonend worden aanvragers bedoeld die op het moment van de aanvraag in de GBA van de desbetreffende gemeente staan ingeschreven, maar niet zelfstandig wonen dan wel hoofdhurder zijn van een woning. Dit heeft bijvoorbeeld betrekking op bij ouders inwonende kinderen. Ook is het mogelijk de verordening van toepassing te verklaren op afgestudeerde studenten die willen terugkeren naar hun oorspronkelijke woonplaats.

#### Doelgroep

Hieronder vindt u een aantal tekstvoorstellen en de bijbehorende toelichting. Het is geheel aan de gemeente over gelaten de juiste 'mix' te vinden.

- a. *Van in de gemeente <gemeente> woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal een jaar inwonend zijn.*

#### Toelichting:

De gemeente doelt met deze omschrijving op een brede doelgroep, die woonachtig is in de desbetreffende gemeente. Zij maakt geen differentiatie tussen zelfstandig wonende en inwonende starters. Het gaat in brede zin om burgers die voor het eerst een koopwoning willen verwerven. De VROM Starterslening beoogt in dit geval de stap van een huurwoning naar een koopwoning te vergemakkelijken en de doorstroming in de huursector te bevorderen. De gemeente stelt desgewenst wel vast dat de aanvrager al een bepaalde tijd in de gemeente woont, bijvoorbeeld een jaar. Deze bepaling biedt enige garantie dat daadwerkelijk inwoners van de gemeente zelf gebruik maken van de regeling.

- b. *Van in de gemeente <gemeente> woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal een jaar inwonend zijn en maximaal <30> jaar zijn op het moment van het indienen van de aanvraag VROM*

### Starterslening.

#### Toelichting:

Deze bepaling stelt naast de beperking tot inwoners van de gemeente ook een leeftijdsgrens vast. Hiermee kan de gemeente de toekenning van de VROM Starterslening beperken tot bijvoorbeeld jongeren onder 30 jaar. In de andere gevallen zou ook een 55-plusser gebruik kunnen maken van de VROM Starterslening indien het de aankoop van zijn eerste huis betreft.

- c. *Van in de gemeente <gemeente> woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning bewonen, blijkend uit zowel de gemeentelijke Basisadministratie als uit een door aanvrager te overleggen schriftelijk huurcontract. De huurwoning moet vrijkomen voor verhuur als gevolg van de verhuizing naar de te verwerven woning die als onderpand dient voor de VROM Starterslening.*

#### Toelichting:

In deze bepaling vereist de gemeente dat de aanvrager een huurwoning achterlaat waarin hij tenminste een jaar zelfstandig woonde. Met een dergelijke bepaling bevordert de gemeente de doorstroming in de lokale huursector en geeft burgers de mogelijkheid de stap te zetten van een huurwoning naar een koopwoning. Let op dat dit de doelgroep zeer inperkt.

- d. *Van de gemeente <gemeente> woonachtige meerderjarige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar inwonend zijn en niet eerder zelfstandig hebben gewoond.*

#### Toelichting:

Met deze bepaling beperkt de gemeente de doelgroep voor een VROM Starterslening tot 'echte starters', dat wil zeggen inwoners die vanuit een onzelfstandige woonsituatie de woningmarkt betreden. Een gemeente die knelpunten op in de lokale huursector ondervindt kan met name jongeren op die manier de mogelijkheid bieden zelfstandig te gaan wonen.

- e. *Van studerende/schoolgaande kinderen van in <gemeente> woonachtige verblijfsgerechtigde personen, die binnen een jaar na afronding van de studie of school zich opnieuw in <gemeente> willen vestigen en voor dat zij de studie of school aanvingen minimaal drie aaneengesloten jaren in <gemeente> hebben gewoond.*

#### Toelichting:

Met deze bepaling, bijvoorbeeld vormgegeven in een apart lid, kan de gemeente ook jongeren de mogelijkheid geven na afronding van hun opleiding terug te keren in hun oude woonplaats. De gemeente eist echter wel dat de ouders nog steeds in de gemeente wonen en de aanvrager voor begin van zijn studie minimaal drie jaar in de desbetreffende gemeente gewoond heeft.

### Marktsegment

In lid 2 sub b bepaald de gemeente het marktsegment waarvoor een starter, omschreven in sub a, een VROM Starterslening kan aanvragen. Hieronder vindt u een aantal tekstvoorstellen en de bijbehorende toelichting. Het is geheel aan de gemeente de juiste 'mix' te vinden gebaseerd op de problematiek van de lokale woningmarkt. Van belang is dat het maximale verwervingskosten de normen van de Nationale Hypotheek Garantie niet mag overstijgen. De gemeente kan het maximale aankoopbedrag lager vaststellen dan de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. Als gevolg daarvan worden meerwerk, verbeteringskosten en dergelijke net als bijkomende kosten, zoals notariskosten, overdrachtsbelasting en makelaarskosten tot de kosten van het verkrijgen in eigendom gerekend. Deze kosten zijn bij het aangaan van de koopovereenkomst meestal niet precies bekend. Om potentiële gegadigden voor een VROM Starterslening in de gelegenheid te stellen zelf vooraf vast te stellen of de overeengekomen koopsom past binnen de gestelde kostengrens werkt de gemeente net als de NHG met een genormeerde opslag op de koopsom. Bij bestaande woningen wordt gewerkt met een opslag van 12%. Bij een nieuwe woning geldt een opslagpercentage van 8%. Woningen welke de kostengrens overschrijden, zijn van de regeling uitgesloten. Wordt de Starterslening toegepast op een nieuwbouwproject dat casco wordt opgeleverd, kan de gemeente opnemen dat er voor specifiek deze projecten een bepaald bedrag aan meerwerk is toegestaan. Mits ook in dit geval



de kostengrens NHG niet wordt overschreden.

- f. Voor het verwerven van <nieuwe en bestaande> koopwoningen in de gemeente <gemeente> waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan <€200.000>.

*Toelichting:*

In deze algemene bepaling stelt de gemeente het marktsegment voor de VROM Starterslening open voor alle typen huizen in de gemeente. Dat wil zeggen zowel nieuwbouw als bestaande huizen. De gemeente kan er ook voor kiezen om de regeling slecht van toepassing te verklaren op nieuwbouw. De gemeente stelt een maximaal aankoopbedrag vast, rekening houdend met de lokale huizenprijzen en de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

- g. Voor het verwerven van <nieuwe en bestaande> koopwoningen in <gemeente> waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan het maximum volgens de meest actuele normen van Nationale Hypotheek Garantie.

*Toelichting:*

In deze algemene bepaling stelt de gemeente het marktsegment voor de VROM Starterslening open voor het gehele huizenbestand van de gemeente. Dat wil zeggen zowel nieuwbouw als bestaande huizen. De gemeente kan er ook voor kiezen om de regeling slecht van toepassing te verklaren op nieuwbouw. Het maximale verwervingsbedrag stelt de gemeente gelijk aan de actuele norm van Nationale Hypotheek Garantie.

- h. Voor het verwerven van de <nieuwe en bestaande> koopwoningen in <gemeente> waarvan de verwervingskosten niet méér bedragen dan het door het college voor het van toepassing zijnde kalenderjaar bepaalde maximum bedrag.

*Toelichting:*

In deze algemene bepaling stelt de gemeente het marktsegment voor de VROM Starterslening open voor het gehele huizenbestand van de gemeente. Dat wil zeggen zowel nieuwbouw als bestaande huizen. De gemeente kan er ook voor kiezen om de regeling slecht van toepassing te verklaren op nieuwbouw. De gemeenteraad delegeert met deze bepaling de bevoegdheid aan het college het maximale aankoopbedrag jaarlijks vast te stellen, rekening houdend met de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. Deze constructie biedt de gemeente de mogelijkheid in te spelen op recente ontwikkelingen op de huizenmarkt.

- i. Voor het verwerven van woningen die deel uitmaken van een door de gemeenteraad geselecteerde nieuwbouwproject en waarbij de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan <het maximum volgens de meest actuele normen van de Nationale Hypotheek Garantie>.

*Toelichting:*

Deze bepaling beperkt het toepassingsbereik van de VROM Starterslening tot een specifiek nieuwbouwproject. De gemeente kan hier ook een bepaalde (herstructurerings-) wijk aanwijzen waar starters gebruik kunnen maken van de regeling. Dit geeft de gemeente een sturingsinstrument in handen om bijvoorbeeld jongeren te stimuleren in een bepaalde wijk te gaan wonen. Het mag echter niet zo zijn dat de gemeente geïnteresseerden die geen aanspraak kunnen doen op de regeling (bijvoorbeeld omdat ze in een andere gemeente wonen of een te hoog inkomen hebben) te toegang tot deze woningen te ontfangen. In de Huisvestingswet is bepaald dat gemeenten slechts mogen sturen en toewijzen ten gunste van de eigen bevolking bij woningen tot een kale koopsom van € 156.000. De VROM Starterslening mag geen middel zijn voor woningtoewijzing. Het maximale verwervingsbedrag stelt de gemeente gelijk aan de actuele norm van Nationale Hypotheek Garantie, maar de gemeente kan ook zelf een maximaal bedrag aan verwervingskosten vaststellen. Zie hiervoor de voorgaande tekstvoorstellen.

## Hoofdstuk 4 - Aanvraag en toekenning

### Artikel 7

In dit artikel regelt de gemeente de afhandeling van de aanvragen. Enkel belanghebbenden kunnen een aanvraag indienen. Gemeenten hebben géén verplichting om verzoeken van niet-

belanghebbenden te behandelen. Door eerst te toetsen of de verzoeker binnen het toepassingsbereik van artikel 6 past wordt voorkomen dat personen die niet hierbinnen vallen (zgn. niet-belanghebbenden) een niet ontvankelijke aanvraag zullen indienen.

1. De procedure van toetsing legt de gemeente in beleidsregels vast en communiceert de procedure naar de doelgroep. Een mogelijke procedure ziet er als volgt uit:

*Tussenpersonen zoals makelaars, hypotheekbemiddelaars en banken beschikken veelal over informatie over de VROM Starterslening en over de voorwaarden die de gemeente stelt aan de uitreiking van aanvraagformulieren. Is dit niet het geval dan kan daarin snel worden voorzien door de SVn. De belanghebbende kan een op naam gesteld aanvraagformulier bij de gemeente ophalen, mits hij de volgende stukken kan voorleggen:*

- een voorlopig koopcontract
- een geldig legitimatiebewijs
- < een kopie van de huurovereenkomst >

*De gemeente toetst de stukken aan het bevolkingsregister en de gemeentelijke verordening VROM Starterslening en reikt het aanvraagformulier uit aan de aanvrager.*

*Het is gebruikelijk dat de aanvraagformulieren alleen door de gemeente aan belanghebbenden worden uitgereikt. Uitzondering kan zijn als de VROM Starterslening alleen van toepassing is voor een specifiek nieuwbouw project. In dat geval kan de gemeente ervoor kiezen om de verkopende makelaar de aanvraagformulieren aan belanghebbenden te verstrekken. De gemeente legt dit vast in beleidsregels.*

Afhankelijk van de gekozen aanvraagprocedure verstrekt het college het aanvraagformulier direct of binnen het in de verordening of gemeentelijke beleidsregels vastgestelde termijn. De voorkeur gaat erna uit het aanvraagformulier direct aan bij het gemeentelijk loket te verstrekken. Mocht dit niet mogelijk te zijn stelt de gemeenten een redelijk termijn vast van hooguit vijf werkdagen. De gehele procedure dient in een kort tijdsbestek afgerond te worden in verband met ontbindende voorwaarden in de koopakte/ koop/aannemingsovereenkomst. Het is daarom wenselijk dat de aanvraag van een VROM Starterslening spoedig wordt afgehandeld.

2. Na de toetsing door de gemeente en het verstrekken van het aanvraagformulier zendt de aanvrager het aanvraagformulier met de benodigde bescheiden naar SVn. Aan de hand van de gegevens doet SVn een krediettoets en bepaald de hoogte van de VROM Starterslening. Hierover brengt SVn advies uit aan de gemeente en het college stelt de hoogte van de individuele VROM Starterslening vast in een toewijzingsbesluit. Hierbij worden de Procedures en Gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening gevolgd. Om de benadrukken dat er een nadrukkelijke verbinding ligt met Procedures en Gemeentelijke uitvoeringsregels is de verwijzing in dit artikel opgenomen.

SVn draagt zorg voor de verdere afhandeling van de aanvraag, als het gaat om het uitbrengen van de offerte, het verzorgen van het passeren van de hypotheekakte, het leningenbeheer, de incasso en de eventuele hertoetsingen.

3. Binnen het in artikel 6 genoemde toepassingsbereik heeft het college de bevoegdheid leningen toe te kennen. De toekenning gebeurt middels een toewijzingsbesluit, welke als een voorwaardelijke beschikking kan worden beschouwd, omdat de aanvrager voor het daadwerkelijk verkrijgen van de VROM Starterslening aan de voorwaarden moet voldoen die vermeld staan in het toewijzingsbesluit. De gemeente dient in het toewijzingsbesluit in ieder geval het bedrag, de looptijd, het rentepercentage en de leningvoorwaarden te vermelden.

## **Hoofdstuk 5 – Intrekken van de VROM Starterslening**

### **Artikel 8**

In dit artikel wordt bepaald wanneer het toewijzingsbesluit kan worden ingetrokken en hoe dat vorm gegeven wordt. Dit kan zowel onder opschortende als ontbindende voorwaarden gebeuren.

1. sub a:

De VROM Starterslening wordt ingetrokken als niet is voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden in het toewijzingsbesluit. Één van de opschortende voorwaarden is dat de aanvrager binnen het in de toewijzingsbesluit gestelde termijn van vier weken met een mogelijke verlenging van twee weken (zie de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels) de offerte van de tweede bancaire lening naar SVn stuurt. Doet de aanvrager dat niet komt het toewijzingsbesluit te vervallen.

sub b:

Het toewijzingsbesluit kan ook worden ontbonden als de aanvrager onjuiste gegevens heeft verstrekt. Dit heeft betrekking op de algemene en specifieke voorwaarden die in de verordening zijn vastgesteld.

sub c:

Het artikel spreekt voor zich.

2. Het artikel spreekt voor zich.

3. Het college kan (gedeeltelijk) afzien van sancties als zij de belanghebbende verschoonbaar acht. Dit besluit valt onder de discretionaire beslissingsbevoegdheid van het college.

## **Hoofdstuk 7 - Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen**

### **Artikel 9**

Dit artikel bepaald dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van de bepalingen 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.

### **Artikel 10**

1. De gemeente geeft in dit artikel aan wanneer de onderliggende verordening in werking treedt.

2. Een aantal gemeenten maken gebruik van de SVn Starterslening. Om aanspraak te kunnen maken op de bijdrage van VROM moet de gemeentelijke verordening VROM Starterslening aangepast worden aan de voorwaarden die VROM stelt. De gemeente kan een gewijzigde verordening vaststellen, maar zij kan ook een nieuwe verordening vaststellen. In het laatste geval is het aan te raden de verordening <Stimuleringsfonds Starterslening> in te trekken.

### **Artikel 11**

Dit artikel noemt de naam van de verordening.