



Secretariaat:
P. van Mombergen
Blauwpotskamp 7
9481 EW Vries
Mail: info@leefbaartynaarlo.nl
Giro: 4950335
Web: www.leefbaartynaarlo.nl

omdat onze gemeente ook morgen leefbaar moet zijn

Aan: de raadsgriffier van de gemeente
Tynaarlo, de heer J.L. de Jong;
de raadsvoorzitter;
het raadspresidium; en
de raad
Kornoeljeplein 1
9481 AW Vries

Van: de raadsfractie van
Leefbaar Tynaarlo/EVZ-2000
p.a. de fractievoorzitter
C.H. Kloos
Dingspil 2
9481 GJ Vries

In afschrift aan het college

Vries, 22 september 2008

**INDIENING INITIATIEFVOORSTELLEN
TER INTRODUCTIE VAN EEN VROM STARTERSLENIING
IN DE GEMEENTE TYNAARLO**

INDIENING INITIATIEFVOORSTELLEN INZAKE VROM STARTERSLENINGEN

Van: de raadsfractie van Leefbaar Tynaarlo/EVZ-2000
p.a. de fractievoorzitter
C.H. Kloos
Dingspil 2
9481 GJ Vries

Aan: de raadsgriffier van de gemeente Tynaarlo, de heer J.L. de Jong;
de raadsvoorzitter;
het raadspresidium; en
de raad

In afschrift aan het college

Plaats: Vries

Datum: 22 september 2008

Betreft: **Ten geleide bij indiening initiatiefvoorstellen inzake VROM Startersleningen**

Geachte heer De Jong, geachte dames en heren,

Leefbaar Tynaarlo/EVZ-2000 wil het starters op de woningmarkt in onze gemeente gemakkelijker maken om aan een woning te komen. Een middel hiervoor is een Starterlening. Deze regeling heeft tot doel het starters gemakkelijker te maken een woning te kopen.

Met de inzet van de starterslening wil Leefbaar Tynaarlo de bereikbaarheid van koopwoningen vergroten voor met name de starters op de woningmarkt. Anno 2008 zou daarom onzes inziens een verordening moeten worden vastgesteld door de gemeenteraad, waarin wordt voorzien in het verlenen van startersleningen. Daarbij zal samenwerking moeten worden gezocht met onder andere de woningcorporaties in onze gemeente (SEW en Woonborg).

Ook landelijk gezien heeft zo'n regeling momenteel de aandacht. Door VROM is recentelijk een bedrag van veertig miljoen euro beschikbaar gesteld voor het verstrekken van startersleningen (de zogenoemde VROM Starterslening). Doel van deze bijdrage is om gemeenten te activeren om een beleid op te zetten voor de oplossing van de huidige problematiek van starters op de koopwoningmarkt.

De VROM Starterslening zou dus wat ons betreft van toepassing moeten zijn op bestaande woningen alsmede op nieuwbouwwoningen en de aanvrager moet minimaal een jaar onafgebroken woonachtig in de gemeente Tynaarlo zijn dan wel een persoon die geboren en/of getogen is in de gemeente Tynaarlo en die zich voor het eerst op de koopmarkt begeeft.

Met de bijdrage van VROM is de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in staat om circa 10.000 VROM-Startersleningen te verstrekken samen met gemeenten. Gemeenten die de VROM Startersleningen willen gaan invoeren konden al vanaf 1 januari 2007 in principe rekenen op een bijdrage van 50% op iedere door de gemeente toegekende VROM Starterslening. Dit betekent kortweg dat er tweemaal zoveel leningen verstrekt kunnen worden met genoemd budget van veertig miljoen euro. Hiervan gaat een belangrijke impuls uit voor de noodzakelijke doorstroming op de koopwoningmarkt.

Om gebruik te kunnen maken van de door VROM beschikbare gelden dienen een “verordening VROM Startersleningen”, procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening en Productspecificaties VROM Starterslening te worden vastgesteld door de gemeenteraad van Tynaarlo.

Ons verzoek aan de raad is nu om ook in de gemeente Tynaarlo een verordening zoals hiervoor omschreven - en de verdere nodige besluiten - vast te stellen en zo tegemoet te komen aan starters op onze woningmarkt in de gemeente Tynaarlo. Wij hebben in dezen enige initiatiefvoorstellen opgesteld. Bij het opstellen van deze stukken hebben wij ook gekeken naar initiatieven binnen andere gemeenten (waarbij wij in ieder geval de gemeente Steenwijkerland niet onvermeld willen laten). Deze initiatiefvoorstellen zullen wij bij dezen indienen.

Conform artikel 38 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de gemeenteraad 2008, dienen wij bij dezen de navolgende initiatiefvoorstellen in:

- **“vaststellen Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008”;**
 - oplegnota;
 - conceptverordening inclusief Toelichting (en twee bijlagen bij de Toelichting);

- **“besluit beschikbaarstelling bedrag voor Gemeenterekening VROM Starterslening”;**
 - oplegnota;
 - conceptbesluit.

Deze initiatiefvoorstellen zijn hierbij ingediend. Uit de voorstellen blijkt wat hiermee de bedoeling is. De oplegnota's, en in het geval van het voorstel “vaststellen Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008” tevens de aan de conceptverordening gehechte Toelichting, bevatten - naast hetgeen in het voorgaande is omschreven - de gronden waarop de voorstellen rusten.

Wij zien ernaar uit om met de andere raadsfracties in debat te treden over deze voorstellen en hopen dat zij op een positieve ontvangst mogen rekenen.

Met vriendelijke groet,

De raadsleden van de fractie Leefbaar Tynaarlo/EVZ-2000
Namens dezen,
C.H. Kloos, fractievoorzitter



Voor raadsvergadering d.d. 14 oktober 2008 agendapunt ...

Aan de griffier, de raadsvoorzitter, het raadspresidium en de gemeenteraad van Tynaarlo

Vries, 22 september 2008

Onderwerp:	vaststellen Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008
Portefeuillehouder:	(dit is een initiatiefvoorstel)
Behandelend ambtenaar:	(dit is een initiatiefvoorstel)
Gevraagd besluit	vast te stellen de Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008
Bijlagen:	conceptverordening (inclusies Toelichting en bijlagen daarbij)

TOELICHTING (zie ook de Toelichting bij de bijgevoegde conceptverordening)

Inleiding

De indieners van het voorstel willen graag dat de gemeente Tynaarlo ervoor zorgdraagt dat het voor starters op de woningmarkt gemakkelijker wordt gemaakt om een woning te kopen. Een middel hiervoor is de starterslening. De starterslening heeft primair tot doel om het starters gemakkelijker te maken een woning te kopen. Om dit te kunnen bereiken wordt aansluiting gezocht bij de VROM Starterslening. Sinds 1 januari 2007 bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten bij de VROM Starterslening. Deze regeling rond de VROM Starterslening wordt uitgevoerd door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Indien de gemeente Tynaarlo zich aansluit bij de VROM Starterslening wordt de verdeling van de financiering van de VROM Starterslening als volgt: 50% VROM, 25% Provincie Drenthe en 25% gemeente. Het is evenwel nog niet bekend of de Provincie Drenthe aan de VROM Starterslening zal deelnemen (anders wordt het 50%-50%). Gevolg hiervan is dat de gemeente met eenzelfde bedrag meer startersleningen kan verstrekken (vier keer zoveel) dan het geval zou zijn als de gemeente ertoe zou overgaan geheel met eigen middelen een dergelijke starterslening te verstrekken (zou de gemeente daar op enig moment voor kiezen). Voor de gemeente Tynaarlo kleven er zo ook minder financiële bezwaren aan het invoeren van een starterslening in deze gemeente. Gezien dit alles is het aantrekkelijk dan wel noodzakelijk om aan te sluiten bij de VROM Starterslening. Om aan te sluiten bij de VROM Starterslening dient een gemeentelijke verordening te worden vastgesteld.

Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008

Het Ministerie van VROM heeft enkele eisen gesteld om te kunnen deelnemen aan de VROM Starterslening, zoals:

- de VROM Starterslening bedraagt maximaal 20 % van de verwervingskosten van de woning (de gemeente is vrij om daarbij de hoofdsom van de VROM Starterslening te maximaliseren);

- zowel de eerste hypotheek als de VROM Starterslening dienen onder Nationale Hypotheek Garantie bij het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) aangemeld te worden;
- de VROM Starterslening mag niet worden gecombineerd met de Koopsubsidie op grond van de Wet bevordering eigen woningbezit (BEW+).

Gemeentelijke voorwaarden

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. 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 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. Daarnaast zijn gemeenten vrij om zelf de hoofdsom van de VROM Starterslening te maximaliseren.

Toelatingscriteria

Voorgesteld wordt om de criteria waaraan de doelgroep moet voldoen, soepel te formuleren, zodat des te meer starters gebruik kunnen maken van de regeling VROM Starterslening. Het gaat in de nieuwe verordening om:

- in de gemeente Tynaarlo woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal één jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal één jaar inwonend zijn in de gemeente Tynaarlo;
- óf om personen die op het moment van aanvraag een sociale binding hebben met de gemeente Tynaarlo;
- óf om personen die op het moment van aanvraag een economische binding hebben met de gemeente Tynaarlo.

Door het stellen van redelijk soepele criteria wordt het voor starters (een natuurlijk persoon, die nimmer eigenaar van een woning is geweest) woonachtig in de gemeente Tynaarlo gemakkelijker/aantrekkelijker gemaakt een woning in de gemeente te kopen. Door te stellen, dat een aanvrager economische of sociale binding heeft met de gemeente Tynaarlo, worden personen gestimuleerd om bijvoorbeeld terug te komen (men kan daarbij denken pas afgestudeerden die gedurende hun studie buitenshuis op kamers hebben gewoond en derhalve elders waren ingeschreven).

Verwervingskosten van een woning

Voorgesteld wordt om de vereiste maximale aankoopprijs van een woning inclusief bijkomende kosten (de totale maximale verwervingskosten) te stellen op €207.200,- voor bestaande woningen en op €199.800,- voor nieuwbouw woningen. Dit leidt tot het volgende overzicht.

Bestaande woning

Aankoopsom:	€185.000
Bijkomende kosten (maximaal 12 %)	€22.200 +

Totale maximale verwervingskosten	€207.200

Nieuwbouw woning

Aankoopsom:	€185.000
Bijkomende kosten (maximaal 8 %)	€ 14.800 +

Totale maximale verwervingskosten	€199.800

Hierbij is uitgegaan van een aankoopbedrag van de woning van maximaal €185.000,-. De indieners veronderstellen dat er zowel nieuwbouwwoningen als bestaande woningen en appartementen beschikbaar zijn in de gemeente Tynaarlo. Verder is naar de bestuurspraktijk in andere gemeenten gekeken. De maximale hoofdsom van de Starterslening bedraagt € 40.000,-. Uiteraard kan de raad er ook voor kiezen om andere bedragen vast te stellen, dit is een beleidskeuze. Dat zou dan wel in de conceptverordening dienen te worden doorgevoerd.

Inkomenseis

Een inkomenseis zal niet worden gesteld. De reden hiervoor is dat het systeem van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zelfregulerend werkt. Iemand met een hoog inkomen heeft geen of een lagere starterslening nodig om een huis te kopen en iemand met een (te) laag inkomen zal niet in aanmerking komen voor een lening.

Voor verdere uitleg van deze gemeentelijke voorwaarden wordt verwezen naar de conceptverordening en de toelichting bij deze conceptverordening.

Communicatie

Om te zorgen dat zoveel mogelijk personen op de hoogte worden gesteld van de nieuwe verordening zal op verschillende manieren aandacht worden besteed aan de inwerkingtreding. Zo zal er een nieuwe folder kunnen worden ontwikkeld. Voorts zal via perspublicaties aandacht worden besteed aan de nieuwe verordening. Verder kunnen informatiebijeenkomsten worden georganiseerd voor de tussenpersonen, zoals makelaars, banken en woningcorporaties. Door bekendheid te geven aan de nieuwe verordening wordt verwacht dat meer starters gebruik zullen maken van deze regeling. Tevens zal in de communicatie rondom woningbouwprojecten standaard informatie worden gegeven over de VROM Starterslening. De vormgeving van dit alles is een onderdeel van de door het college te voeren uitvoeringspraktijk.

Procedure

Mogelijk leent het voorstel zich voor een gezamenlijke behandeling met het voorgestelde "besluit beschikbaarstelling bedrag voor Gemeenterekening VROM Starterslening". Wel is aparte besluitvorming wenselijk: de verordening gaat over het algemene juridische kader, en het onderliggende besluit over de bedragen die de raad bereid is beschikbaar te stellen.

Vervolgprocedure

De vaststelling van de verordening zal op de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt zodat deze, wettelijk gezien, in werking kan treden. In artikel 12 van de conceptverordening worden de procedurele aspecten benoemd en geregeld. Verder zal een separaat conceptbesluit aan de raad worden voorgelegd (ook een initiatiefvoorstel) voor het beschikbaar stellen van een bedrag. Verder zal het college uitvoering hebben te geven aan het bepaalde in de verordening (zoals het inrichten van een rekening bij SVn, het maken van afspraken met SVn en het formuleren en aan de raad voorleggen van een nader besluit over goedkeuring van de deelnemingsovereenkomst met SVn en wat daaruit voortvloeit aangezien de bepalingen daarvan onderdeel van de verordening zullen worden). Ook zal het college de raad informeren over nadere regelingen/beleidsregels en de uitvoeringspraktijk.

Financiële consequenties

Het vaststellen van de verordening zal op zichzelf geen financiële consequenties hebben. Het beschikbaar stellen van geldmiddelen om VROM Startersleningen te verlenen, heeft uiteraard wel financiële consequenties. Om deel te kunnen nemen aan de VROM Starterslening dient een "Gemeenterekening VROM Starterslening" te worden ingesteld.

VROM Starterslening

Ingevolge de vast te stellen verordening dient jaarlijks een prognose gegeven te worden over de verwachte aantallen aanvragen. Jaarlijks moet het benodigde budget worden

overgemaakt op de in te richten “Gemeenterekening VROM Starterslening”. Hieromtrent zal een nader besluit aan de raad worden voorgelegd.

Prognose en beschikbaar stellen budget

Door de nieuwe verordening en daarbij behorende communicatietraject wordt, kijkende naar de bestuurspraktijk in andere gemeenten, verwacht dat in 2008 nog zo ongeveer 10 VROM Startersleningen verstrekt worden (hoewel dit niet met zekerheid valt te zeggen in dit stadium). In 2009 wordt verwacht dat ongeveer 30 VROM Startersleningen verstrekt zullen worden. (Voor 2010 en 2011 geleden voorlopig dezelfde verwachtingen, maar over deze jaren zal in nadere besluiten het nodige vastgesteld worden.) Wat in het ene jaar niet wordt besteed wordt overgeheveld naar het volgende jaar.

Voorgesteld zal worden om voor de jaren 2008 en 2009 in totaal €400.000,- ter beschikking te stellen vanuit de Algemene Reserve Grote Investerings, en dit te verdelen als volgt: voor het jaar 2008 €100.000,- en voor het jaar 2009 €300.000,-. Dit wordt echter niet vastgesteld in het onderliggende besluit. Het onderliggende besluit heeft enkel betrekking op de verordening, dus op de algemene randvoorwaarden. Een concreet voorstel tot het beschikbaar stellen van genoemde bedragen zal bij separaat conceptbesluit worden gedaan. Omdat in de eerste jaren nog geen aflossingen en rentebetalingen binnen zullen komen, zal het van belang zijn om ook in de jaren 2010 en 2011 bedragen aan de Gemeenterekening VROM Starterslening. Ten aanzien van dit laatste wordt voorgesteld om hieromtrent in de nabije toekomst een nader besluit te nemen.

“Revolving fund” (duurzame financiering)

De toekomstige “Gemeenterekening VROM Starterslening” is een zogenaamd “revolving fund”. Dit houdt in dat het geld dat de gemeente inlegt, na aflossing door de starter weer terugkomt in het fonds, zodat er opnieuw geld beschikbaar komt voor nieuwe leningen. Dit kan worden beschouwd als een duurzame vorm van financieren. (Met dien verstande dat het soms kan voorkomen dat bepaalde vorderingen door omstandigheden oninbaar worden en moeten worden afgeschreven.) De Starterslening is tot en met het derde jaar aflossings- en rentevrij. Na het derde jaar wordt in principe gestart met het aflossen en rentebetaling. Vaak heeft de aanvrager dan een stijging in het inkomen gehad, waardoor hij zijn eerste bancaire hypotheek verhoogd en zijn Starterslening in één keer afbetaald. Dit kan boetevrij. Bij verkoop van de woning wordt de lening volledig afgelost.

Beheerkosten

De regeling van de VROM Starterslening wordt uitgevoerd door de SVn. Hiervoor zal de gemeente beheerkosten aan de SVn hebben te betalen. De beheerkosten bedragen 0,5% van het bedrag aan verstrekte leningen. Voorgesteld zal worden (in het voren genoemde separate voorstel) om hiervoor voorlopig geen aparte post in te stellen maar om te bepalen dat deze beheerkosten zullen worden voldaan vanuit de genoemde bedragen die aan de in te stellen Gemeenterekening VROM Starterslening zullen worden toegevoegd en overgemaakt.

Separaat besluit tot het beschikbaar stellen van een bedrag

Zie voor de financiële aspecten (bijzonderlijk het beschikbaar stellen van een bedrag voor de vulling van de Gemeenterekening VROM Starterslening) verder het voorgestelde “besluit beschikbaarstelling bedrag voor Gemeenterekening VROM Starterslening”.

Gevraagd besluit

Vast te stellen de Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008.

Ingediend door de raadsleden van de fractie Leefbaar Tynaarlo/EVZ-2000

Namens dezen,

C.H. Kloos, fractievoorzitter



Raadsbesluit nr.

Betreft: vaststellen Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008

De raad van de gemeente Tynaarlo;

gezien het hiertoe ingediende voorstel;

gelet op de artikel 149 van de Gemeentewet;

overwegende dat het wenselijk is om “starters” op de woningmarkt tegemoet te komen door hen, in de gevallen in de vast te stellen verordening genoemd, de kans te bieden gebruik te maken van de “VROM Starterslening”;

B E S L U I T:

vast te stellen de navolgende

VERORDENING VROM STARTERSLENING GEMEENTE TYNAARLO 2008

Hoofdstuk 1 - Begripsbepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- b. Gemeenterekening VROM Starterslening: de rekening die de gemeente bij SVn aanhoudt en waaruit op grond van de deelnemingsovereenkomst met SVn, VROM Startersleningen kunnen worden toegekend en waarin de rente en de aflossingen over het gemeentelijke deel van deze leningen worden teruggestort;
- c. VROM Starterslening: een lening die ten doel heeft om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een eigen woning te kopen, welke lening wordt verstrekt op basis van de “productspecificaties” zoals vastgelegd in de door de SVn opgestelde SVn-informatiemap alsmede in de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening;
- d. starter: een natuurlijke persoon, die nimmer eigenaar van een woning is geweest;
- e. aanvrager: de starter die op grond van deze verordening tot de doelgroep van de VROM Starterslening behoort (bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager) en toekenning van zulk een lening verzoekt;
- f. NHG: Nationale Hypotheek Garantie;
- g. Koopsubsidie BEW+ (Wet Bevordering Eigenwoningbezit): een maandelijkse bijdrage in de hypotheeklasten die afhankelijk is van het inkomen van de gebruiker en de hoogte van de lening;
- h. huishouden: de aanvrager dan wel de aanvrager en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner die een gezamenlijke huishouding zal

dan wel zullen gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen, met dien verstande dat er niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden kunnen behoren;

- i. economische binding: de verbondenheid met de gemeente Tynaarlo van een persoon, doordat deze voor de voorziening in het bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid in deze gemeente Tynaarlo (dat wil zeggen als kostwinner, voor ten minste achttien uren per week);
- j. sociale binding: de verbondenheid met de gemeente Tynaarlo van een persoon, doordat deze ten minste zes jaren onafgebroken ingezetene van deze gemeente Tynaarlo is geweest, doch dit, zij het niet langer dan tien jaren, niet meer is;
- k. raad: de raad van de gemeente Tynaarlo;
- l. college: het college (van burgemeester en wethouders) van de gemeente Tynaarlo.

Hoofdstuk 2 - Algemene bepalingen

Artikel 2 Gemeenterekening VROM Starterslening

1. De gemeente Tynaarlo richt een Gemeenterekening VROM Starterslening in, waaruit aan in artikel 6, lid 1, sub a, b en/of c bedoelde aanvragers VROM Startersleningen kunnen worden toegekend voor de verwerving van in artikel 6, lid 2 bedoelde woningen. Het college zal hieraan, in samenwerking met SVn, uitvoering geven.
2. De Gemeenterekening VROM Starterslening wordt ondergebracht bij SVn.
3. De raad kan besluiten geldmiddelen aan de Gemeenterekening VROM Starterslening toe te voegen. Uit de Gemeenterekening VROM Starterslening kunnen slecht VROM Startersleningen worden toegekend tot maximaal het bedrag van de op deze rekening aanwezige geldmiddelen.

Artikel 3 Deelnemingsovereenkomst met SVn

1. Tussen de gemeente Tynaarlo en SVn zal - SVn akkoord gaande - zo spoedig mogelijk een deelnemingsovereenkomst gesloten worden.
2. Aan het college is opgedragen ervoor zorg te dragen dat aan het bepaalde in het voorgaande lid, gevoeglijk uitvoering gegeven wordt.
3. Op deze verordening zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde deelnemingsovereenkomst van toepassing zijn.
4. De voornoemde deelnemingsovereenkomst en de daaruit voortvloeiende Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening (en verdere uit dit alles voortvloeiende "productspecificaties") zullen voordat zij in werking treden door het college aan de raad worden voorgelegd en door de raad bij verordening worden goedgekeurd. Bij dat goedkeuringsbesluit zal erin worden voorzien dat de bepalingen uit de genoemde documenten, onderdeel van de onderliggende verordening worden.

Artikel 4 Bevoegdheid college tot toekenning VROM Starterslening

1. Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde bij en krachtens deze verordening een VROM Starterslening toe te kennen.
2. Het college stelt de hoogte van de VROM Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de VROM Starterslening maximaal twintig procent bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van veertigduizend euro (€ 40.000,-).
3. De VROM Starterslening wordt niet verstrekt indien Koopsubsidie BEW+ (Wet Bevordering Eigenwoningbezit) is toegekend.
4. De VROM Starterslening moet worden verstrekt met NHG.
5. De eerste hypothecaire lening moet worden verstrekt met NHG.
6. Het college kan een nadere regeling en/of beleidsregels vaststellen en aan de toekenning van de VROM Starterslening de nadere voorschriften verbinden waarin door de nadere regeling en/of beleidsregels wordt voorzien. Deze voorschriften zien op de behoorlijke en "klantvriendelijke" gang van zaken bij de afhandeling van de aanvraag en het traject volgend op de toekenning van de VROM Starterslening, en

hebben niet de strekking om de toekenning van VROM Startersleningen te beperken in die zin dat toekenning van een VROM Starterslening feitelijk illusoir wordt of om het doen van aanvragen in sterke mate te ontmoedigen.

7. De door de raad gegeven Toelichting op deze verordening is voor het college kaderstellend bij de uitoefening van bevoegdheden krachtens deze verordening.

Artikel 5 Budget

1. Het college geeft aan de raad, en tevens - indien SVn dit wenst - aan SVn, jaarlijks een prognose van de te verwachten aantallen aanvragen van VROM Startersleningen en maakt, met in achtneming van de raadsbesluiten omtrent de aanwending van gemeentelijke geldmiddelen, jaarlijks het benodigde budget over op de Gemeenterekening VROM Starterslening.
2. VROM Startersleningen worden enkel toegekend voorzover het jaarlijks door de raad vast te stellen budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Hoofdstuk 3 - Toepassingsbereik

Artikel 6 Doelgroep en categorieën woningen

1. De VROM Starterslening wordt uitsluitend toegekend, indien de aanvrager, of in het geval van een gezamenlijke aanvraag, ten minste één van de aanvragers:
 - a. in de gemeente Tynaarlo woonachtig is, verblijfsgerechtigd is en op het moment van aanvraag ten minste één jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewoont dan wel ten minste één jaar inwonend is in de gemeente Tynaarlo; of
 - b. op het moment van aanvraag een sociale binding heeft met de gemeente Tynaarlo; of
 - c. op het moment van aanvraag een economische binding heeft met de gemeente Tynaarlo.
2. De VROM Starterslening wordt uitsluitend toegekend voor het verwerven van:
 - a. een bestaande koopwoning of een voormalige huurwoning in de gemeente Tynaarlo, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom niet hoger zijn dan tweehonderdzevenduisend tweehonderd euro (€207.200,-) inclusief twaalf procent verwervingskosten; of
 - b. een nieuw gebouwde koopwoning in de gemeente Tynaarlo, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom niet hoger zijn dan honderdnegenennegentigduizend achthonderd euro (€199.800,-) inclusief acht procent verwervingskosten.
3. Deze regeling is niet van toepassing op recreatiewoningen en zogenoemde tweede woningen.
4. Het college is bevoegd om, bij nadere regeling, de in het tweede lid genoemde bedragen aan te passen aan de hand van het officieel door het daartoe bevoegde gezag vastgestelde prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie.
5. De aanvrager moet de woning waarvoor een VROM Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Hoofdstuk 4 - Aanvraag en toekenning van de VROM Starterslening en modaliteiten

Artikel 7 Aanvraag en toekenning van de VROM Starterslening

1. Huishoudens die, op grond van artikel 6, binnen het toepassingsbereik van de VROM Starterslening vallen, kunnen bij schriftelijke aanvraag aan het college de toekenning van een VROM Starterslening verzoeken. Zij kunnen daartoe ten gemeentehuize een op naam gesteld aanvraagformulier verkrijgen. Het college stelt bij nadere regeling een dergelijk aanvraagformulier vast; en stelt deze aan aanvragers ter beschikking.

2. In hier voege heeft de onderliggende verordening een generiek karakter.
3. De verdere afhandeling van en besluitvorming over de aanvraag vindt plaats conform de in de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening vastgelegde procedures (en de verdere uit dit alles voortvloeiende “productspecificaties”) welke uit de deelnemingsovereenkomst met SVn voortvloeien.
4. Het college vervat de aldus geldende regels rond de VROM Starterslening in een integraal stuk, zijnde een nadere regeling of beleidsregels, en maakt deze bekend.
5. Het college deelt de beslissing op de aanvraag schriftelijk middels een met redenen omkleedt besluit, zijnde een beschikking, mede aan de aanvrager.
6. Zonodig biedt het college de aanvrager de gelegenheid de aanvraag aan te vullen.
7. De aanvrager is verplicht bij de aanvraag waarheidsgetrouwe gegevens te verstrekken en overigens te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens deze verordening.

Artikel 8 Aflossing en rente en verdere modaliteiten rond de VROM Starterslening

1. Aflossing van en rentebetaling over het door de aanvrager geleende bedrag geschieden conform het bepaalde in de door de aanvrager te ondertekenen overeenkomst tot het aangaan van een VROM Starterslening, met inachtneming van het bepaalde in de onderliggende verordening en de hieruit voortvloeiende deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Tynaarlo en SVn en de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening (en “productspecificaties”).
2. Extra aflossing op de VROM Starterslening is altijd en zonder boete mogelijk.
3. Bij verkoop van de woning wordt de restantschuld ineens en volledig afgelost.
4. De aanvrager is verplicht te voldoen aan het bepaalde bij of krachtens deze verordening, waaronder mede wordt begrepen het bepaalde in de met de aanvrager gesloten overeenkomst tot het aangaan van een VROM Starterslening.

Hoofdstuk 5 - Sancties

Artikel 9 Intrekking VROM Startersregeling, terugvordering, verschoonbaarheid

1. Het college kan besluiten om een besluit waarin wordt voorzien in de toekenning van een VROM Starterslening, in te trekken of ten nadele van de aanvrager te wijzigen:
 - a. indien niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde bepalingen, de nader gestelde voorschriften daaronder mede begrepen; of
 - b. indien de VROM Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - c. indien de koopovereenkomst van de woning wordt ontbonden.
2. Bij de intrekking kan het college de contante waarde van het al genoten en/of het toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terugvorderen, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
3. Het college kan in het belang van de gemeente alle middelen rechtens doen inzetten.
4. In het geval dat overtreding van het bepaalde bij of krachtens deze verordening mogelijk een strafbaar feit oplevert uit hoofde van het Wetboek van Strafrecht of andere wet- en regelgeving, dan kan daarvan aangifte bij de met opsporing en vervolging belaste autoriteiten worden gedaan.
5. Inzoverre bij overtreding van het bepaalde bij of krachtens deze verordening, de aanvrager verschoonbaar is, laat het college de vorengenoemde sancties achterwege; geheel of gedeeltelijk, al naargelang de mate van verschoonbaarheid.

Hoofdstuk 6 - Hardheidsclausule en slotbepalingen

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 6, of enige andere bij of krachtens deze verordening gestelde bepaling, buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voorzover onverkorte toepassing gelet op het belang van de aanvrager zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 11 Informatie van het college aan de raad

1. Het college legt nader door het college te stellen regelingen en beleidsregels als bedoeld in deze verordening, vooraf schriftelijk aan de raad over, opdat de raad desgewenst wensen en bedenkingen over deze stukken te kennen kan geven.
2. Jaarlijks informeert het college de raad in een schriftelijk stuk over de toepassing van deze verordening.
3. De in dit artikel genoemde schriftelijke stukken zullen openbaar zijn en zullen worden bekendgemaakt.

Artikel 12 Bekendmaking, inwerkingtreding, tenuitvoerlegging, citeerregel

1. Deze verordening zal zo spoedig mogelijk worden bekendgemaakt op de wijze als bedoeld in de eerste twee leden van artikel 139 van de Gemeentewet. Verder zal het college ervoor zorgdragen dat de in deze verordening geregelde VROM Starterslening afdoende onder de publieke aandacht zal worden gebracht conform de door de raad hierover geuite of te uiten wensen.
2. Het college is opgedragen om zorg te dragen voor de goede en spoedige tenuitvoerlegging van deze verordening en de besluiten die krachtens deze verordening worden genomen.
3. Zonodig legt het college aan de raad nadere door de raad te nemen uitvoeringsbesluiten ter goedkeuring voor.
4. Dit artikel 12 van deze verordening treedt, in zoverre het geen algemeen verbindende voorschriften bevat, onmiddellijk na de vaststelling van deze verordening in werking.
5. Artikel 7 van deze verordening treedt eerst in werking de dag volgend op de dag van de bekendmaking van het door de raad te nemen besluit tot goedkeuring van de te sluiten deelnemingsovereenkomst met SVn en de hieruit voortvloeiende Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening (en "productspecificaties"). Dit behoort zo spoedig mogelijk en in ieder geval in dit jaar 2008 zijn beslag te krijgen.
6. De overige bepalingen van deze verordening treden in werking met ingang van de dag volgend op de dag van de bekendmaking van deze verordening.
7. Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008".

Bijgevoegd: Toelichting op de Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008 (inclusief twee daarbij behorende bijlagen)

Vries, 14 oktober 2008

De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier

TOELICHTING OP DE VERORDENING VROM STARTERSLENIING GEMEENTE TYNAARLO 2008 (ZIE OOK ARTIKEL 4, lid 7)

ALGEMENE TOELICHTING (ZIE OOK DE OPLEGNOTA)

Doel van de Starterslening

In 2002 heeft het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) met een aantal gemeenten en in samenwerking met Nationale Hypotheek Garantie 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 kopwoningen zijn voor starters vaak onbetaalbaar en 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. Met behulp van de starterslening kan een beperkt aantal starters op de woningmarkten, koopwoningen gefinancierd krijgen.

Vanaf 1 januari 2007 neemt ook het rijk (ministerie van VROM) deel aan de regeling door middel van het VROM Startersfonds. Het ministerie van VROM heeft hiervoor eenmalig 40 miljoen euro beschikbaar gesteld. Gemeenten kunnen aanspraak maken op het VROM Startersfonds. Deze bijdrage kan de financiële inzet van gemeenten verdubbelen. Vanaf 1 januari 2008 neemt ook verschillende provincies deel aan regeling door middel van het Startersfonds. De provincie kan hiermee gemeenten stimuleren meer Startersleningen te verstrekken, zodat op decentraal niveau een bijdrage kan worden geleverd aan de oplossing van de startersproblematiek. Door de deelname van de provincie en de financiële inzet van gemeenten kan deze nog eens verdubbelen. Dit betekent dat er viermaal zoveel Startersleningen verstrekt kunnen worden.

Op dit moment doen 196 gemeenten mee aan het Startersleningenregime van het SVn. De gemeente Tynaarlo valt daar momenteel nog niet onder, maar dat zal dus veranderen krachtens de Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008.

De starterslening in het kort

De Starterslening is een aanvullende lening van het SVn aan de starter, waardoor diens financieringscapaciteit toereikend wordt voor de aankoop van een "goedkope" koopwoning. Het SVn maakt daarbij gebruik van het door de gemeente geormerkte kapitaal op de Gemeenterekening VROM Starterslening. Een kwart van de lening wordt gefinancierd uit dit kapitaal, de rest komt uit het door het ministerie van VROM (50 %) - en in de toekomst mogelijk door provincie Drenthe (25 %) - beschikbaar gestelde kapitaal.

De hoogte van de starterslening bedraagt het verschil tussen de maximaal toegestane lening volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de totale verwervingskosten van de woning. Onder verwervingskosten wordt verstaan de koop/aanneemsom met daar bovenop bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens bouw, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening. Bij bestaande bouw wordt hiervoor 12% van de koopsom en de eventuele verbouwkosten gerekend en bij nieuwbouw 8% over de koop/aanneemsom inclusief eventueel meerwerk. Hierbij wordt aangesloten bij de definitie van verwervingskosten volgens de NHG. Starters die voldoende inkomen hebben om (volgens normen NHG) de gehele aankoopprijs van de woning te financieren met "gewone" hypotheek, krijgen dus geen starterslening.

De VROM Starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning. De gemeente is vrij om daarbij de hoofdsom van de VROM Starterslening te maximaliseren. Verder dient zowel de eerste hypotheek als de onder NHG bij het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) aangemeld te worden. De VROM Starterslening mag voorts niet worden

gecombineerd met de Koopsubsidie op grond van de Wet bevordering eigen woningbezit (BEW+). Dit zijn geen gemeentelijke voorwaarden, maar van rijkswege gestelde eisen, gekoppeld aan de 50%-rijksdeelname in het leningenkapitaal.

Naast de eisen die het Ministerie van VROM stelt, waarbij de provincie zich mogelijk zal aansluiten indien deze daartoe besluit, 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 regeling op van toepassing is. Als het gaat om de doelgroep kunnen gemeenten in de verordening een bepaling opnemen over leeftijd, inkomen, verblijfsduur in gemeenten dergelijke. Bij het marktsegment kunnen gemeenten bepalen of het gaat om een project, nieuwbouw, bestaande woningen en maximale aankoopbedrag.

Procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening

De Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en de Productspecificaties VROM Starterslening, vastgesteld door SVn, zullen van toepassing zijn op deze verordening. Doordat de gemeente zich middels een deelnemingsovereenkomst zal uitspreken voor deelname aan producten van SVn, zullen ook de procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels van de verschillende producten van kracht zijn. 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 (het college) toetst vervolgens aan 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 hoogte van VROM Starterslening. De gemeente besluit over de toekenning van de lening en 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 aanvrager hiervan middels een afwijzingsbesluit door de gemeente op 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 toewijzingsbeleid naar SVn te sturen. Na toetsing van de bancaire offerte brengt SVn een offerte voor VROM Starterslening uit.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1 - Begripsbepalingen

Artikel 1

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

1. voor het eerst zelfstandig gaat wonen in koopwoning, of
2. al zelfstandig in een huurwoning woont en doorstroomt naar een eerste koophuis, of
3. zijn huurhuis koopt.

Dit is niet leeftijdsgebonden, het kan een jongere zijn, maar ook een vijftigplusser 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.

In artikel 6, lid 1 van de verordening wordt voorgesteld om de starterslening open te stellen voor personen die op het moment aanvraag minimaal 1 jaar woonachtig zijn in gemeente Tynaarlo of een economische of sociale binding hebben met de gemeente.

Sub h: De definitie is erop gericht om te voorkomen dat meerderjarige kinderen tezamen met hun ouder(s) met behulp van een Starterslening een huis kopen, zodat de kinderen in een later stadium het huis van ouders kunnen over kopen.

Hoofdstuk 2 – Algemene bepalingen

Artikel 2

In artikel 6, lid 1, sub a, b en/of c bepaalt de gemeente de doelgroep die gebruik kan maken van de VROM Starterslening en in artikel 6, lid 1, sub d bepaalt de gemeente het marktsegment waar de lening van toepassing is.

Artikel 3

Om aanspraak te kunnen maken op de VROM Starterslening heeft de gemeente een deelnemingsovereenkomst met SVn gesloten (of zal deze nog sluiten). 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 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

Lid 1: In beginsel ligt de bevoegdheid VROM Startersleningen te verstrekken bij de gemeenteraad. Met dit artikel delegeert de gemeenteraad bevoegdheden aan het college. Het college heeft op basis van dit artikel als dagelijks bestuur over de individuele aanvragen te beslissen en toetst aan de hand van artikel 6 van deze verordening of de aanvrager in aanmerking komt voor VROM Starterslening.

Lid 2: SVn toetst op basis van de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels 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 deze VROM 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 mede aan de aanvrager. De gemeente mag gemotiveerd van het advies van SVn afwijken, mocht het 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 een lager percentage opnemen of het college stelt beleidsregels vast waarin het aangeeft wanneer van dit percentage naar beneden wordt afgeweken. De gemeente heeft bepaald dat de Starterslening niet meer mag bedragen dan €40.000,-.

Lid 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 dan kan zij dat in beleidsregels vastleggen.

Lid 4: Op de VROM Starterslening moet de Nationale Hypotheek Garantie van toepassing zijn.

Lid 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 1^e hypotheek van de bancaire instelling als de VROM Starterslening via SVn.

Lid 6: Op grond van discretionaire beschikingsbevoegdheid mag het college in navolging van artikel 4:38 tot en met 4:40 Algemene wet bestuursrecht aan een begunstigende beschikking voorschriften verbinden of wel aan de leningnemer verplichtingen oplegen om het doel van de toegekende Starterslening te verwezenlijken. Ten behoeve van de rechtszekerheid voor potentiële aanvragers is in de verordening wel bepaald, dat deze nadere voorschriften hun basis moeten vinden in een algemene regeling of beleidsregels.

Artikel 5

Lid 1: De gemeenteraad legt jaarlijks vast hoeveel besteed mag worden aan de VROM Starterslening en het college maakt jaarlijks het vastgestelde bedrag over op de gemeenterekening VROM Starterslening bij SVn. Hiervoor moet in de begroting een budget worden gereserveerd voor de VROM Startersleningen. Een vastgesteld budget waarborgt rechtszekerheid en begrotingsdiscipline. Het is aan gemeente om de hoogte van het budget te bepalen. De VROM Starterslening is zo ingericht dat starter in de eerste drie jaar geen rente en aflossing hoeft betalen en dat betekent dat de gemeenterekening bij SVn, die als resolverend fonds door de 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.

Lid 2: Het vaststellen van een budget maakt het noodzakelijk dat de aanvragen de VROM Starterslening in volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde aanvraagformulieren bij SVn worden afgehandeld. Hierbij geldt het principe “op is op”. Op het moment dat er geen geld meer beschikbaar is vanuit het Rentedekingsfonds en vanuit het eventuele Provinciaal Startersfonds voor het verstrekken van een VROM Starterslening, komen de aanvragen voor 10% 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 1) en het marktsegment waarop de regeling van toepassing is (artikel 6, lid 2). In het bepalen van de doelgroepen heeft de gemeente volledige keuzevrijheid en kan het inspelen en afstemmen op het lokale huisvestingsbeleid. De gemeentelijke woonvisie is een mogelijke bron voor het bepalen van de doelgroep en het marktsegment.

Doelgroep

In lid 1 sub a, b en c 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 woonhuis en dit niet eerder zijn geweest. Aanvullende criteria kunnen betrekking hebben op de leeftijd, 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 hoofdhuurder 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. In de gemeente Tynaarlo gaat het om:

- a. personen die in de gemeente Tynaarlo woonachtige verblijfsgerechtigde personen die minimaal een jaar woonachtig zijn en die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen dan wel minimaal een jaar inwonend zijn in de gemeente Tynaarlo; of
- b. personen die op het moment van aanvraag een sociale binding hebben met de dorpen en kernen in de gemeente Tynaarlo; of
- c. personen die op het moment van aanvraag een economische binding hebben met de dorpen en kernen in de gemeente Tynaarlo.

De gemeente doelt met de omschrijving in sub a 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 dit geval de stap van een huurwoning naar een koopwoning te vergemakkelijken en de doorstroming in de huursector te bevorderen. De gemeente stelt vast dat de aanvrager al een bepaalde tijd in gemeente woont, een jaar. Deze bepaling biedt enige garantie dat daadwerkelijk inwoners van de gemeente zelf gebruik maken van de regeling. Daarnaast biedt de omschrijving in sub b en c de mogelijkheid voor personen die een sociale binding (bijvoorbeeld een pas afgestuurde die weer naar de gemeente terugkeert) of economische binding (voor ten minste 18 uur per week werkzaam in de gemeente Tynaarlo) hebben met de gemeente Tynaarlo om zich te vestigen in de gemeente.

In de verordening is niet voorzien in een bevoegdheid van het college om de in het eerste lid van artikel 6 genoemde toegankelijkheid van de regeling aan te passen (dat is een mogelijkheid waar sommige andere gemeenten wel voor kiezen). Als het nodig bevonden wordt om, inspelende op bijvoorbeeld het lokale huisvestingsbeleid, genoemde toegankelijkheid bij te stellen, hoort dit dus door de raad te worden vastgesteld. Hierbij is in aanmerking genomen, dat bij de raad, als volksvertegenwoordigend orgaan, het primaat dient te liggen ten aanzien van het maken van gemeentelijk beleid, zeker als het gaat om de vaststelling van algemeen verbindende voorschriften die niet zozeer de technisch-detaillistische uitwerking als wel de essentie van de beleidskeuzen behelzen. (Wel is voorzien in een mogelijkheid voor het college om de in lid 2 genoemde bedragen aan het consumentenprijsindexcijfer aan te passen, zodat deze actueel blijven zonder dat om enkele euro's de verordening als zodanig moet worden gewijzigd.)

Marktsegment

In lid 2 bepaalt de gemeente het marktsegment waarvoor een starter, omschreven in sub a, b of c van lid 1, een VROM Starterslening kan aanvragen. Met deze bepaling heeft de gemeente Tynaarlo getracht de juiste "mix" te vinden gebaseerd op de problematiek van de lokale woningmarkt. Van belang is dat de maximale verwervingskosten de normen van de Nationale Hypotheek Garantie niet mogen 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 gelegenheid te stellen zelf vooraf vast te stellen of de overeengekomen koopsom past binnen de gestelde kostengrens zal de gemeente net als de NHG met een genormeerde opslag op de koopsom werken. 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, dan 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. In deze algemene bepaling stelt de gemeente Tynaarlo het marktsegment voor de VROM

Starterslening open voor alle typen huizen in gemeente. Dat wil zegen zowel nieuwbouw als bestaande huizen. De gemeente stelt een maximaal aankoopbedrag vast (€207.200,- voor bestaande bouw en €199.800,- voor nieuwbouw), rekening houdend met de lokale huizenprijzen en de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (en de praktijk in andere gemeenten). Minus de bijkomende kosten van 12% voor bestaande woningen en 8% voor nieuwbouwwoningen, is uitgegaan van een aankoopbedrag van maximaal €185.000,-.

Hoofdstuk 4 - Aanvraag en toekenning van de VROM Starterslening en modaliteiten

Artikel 7

In dit artikel regelt de gemeente de afhandeling van de aanvragen. Enkel belanghebbenden kunnen een aanvraag indienen. Gemeenten hebben geen verplichting om verzoeken van niet-belanghebbende te behandelen. Door eerst te toetsen of de verzoeker binnen het toepassingsbereik van artikel 6 past wordt voorkomen dat personen die niet hierbinnen vallen (zogenoemde niet-belanghebbenden) een niet ontvankelijke aanvraag zullen indienen. De procedure van toetsing legt de gemeente in een nadere regeling en/of beleidsregels vast en de gemeente communiceert de procedure naar de doelgroep. Een mogelijke procedure ziet er als volgt uit. De belanghebbende kan een op naam gesteld aanvraagformulier bij de gemeente ophalen of toegestuurd krijgen, mits hij of zij de volgende gegevens overlegt:

- geboortedatum aanvrager(s);
- huidig adres;
- adres van toekomstige woning;
- werkgeversverklaring en kopie arbeidsovereenkomst (bij economische binding).

De gemeente toetst de stukken aan het bevolkingsregister en de gemeentelijke verordening VROM Starterslening en reikt het aanvraagformulier uit aan de aanvrager. De gemeente, in samenwerking met SVn, zal de tussenpersonen zoals makelaars, hypotheekbemiddelaar en banken inlichten over de Verordening VROM Starterslening Tynaarlo 2008 en over de voorwaarden die de gemeente stelt aan de uitreiking van aanvraagformulieren. Afhankelijk van de gekozen aanvraagprocedure verstrekt het college het aanvraagformulier direct of binnen de in de verordening of gemeentelijke beleidsregels vastgestelde termijn. De voorkeur gaat ernaar uit het aanvraagformulier direct aan het gemeentelijk loket te verstrekken. Mocht dit niet mogelijk te zijn dan stelt de gemeente een redelijke 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 of de koop- of aannemingsovereenkomst. Het is daarom wenselijk dat de aanvraag van een VROM Starterslening spoedig wordt afgehandeld. Na de toetsing door de gemeente en het verstrekken van het aanvraagformulier zendt de gemeente het door de aanvrager ingediende aanvraagformulier met benodigde bescheiden naar SVn. (Ook kan worden voorzien in rechtstreekse toezending van de door de gemeente getoetste stukken aan SVn door de aanvrager.) Aan de hand van de gegevens doet SVn een krediettoets en bepaalt SVn de door SVn geadviseerde hoogte van de VROM Starterslening. Hierover brengt SVn advies uit aan de gemeente en het college stelt de individuele VROM Starterslening vast in een toewijzingsbesluit. Hierbij worden de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening gevolgd. Om te benadrukken dat er een nadrukkelijke verbinding ligt met de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels is hiernaar in dit artikel expliciet verwezen. 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. 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 leningsvoorwaarden te vermelden.

Artikel 8

Dit artikel regelt de aflossing en de betaling van rente. Het verwijst naar de te sluiten overeenkomst met de aanvrager en de nader te bepalen regels die hieromtrent gelden.

Hoofdstuk 5 - Sancties

Artikel 9

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

Lid 1 sub a: De VROM Starterslening wordt ingetrokken als niet is voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden in het toewijzingsbesluit. Eén van de opschortende voorwaarden is dat aanvrager binnen de in de toewijzingsbesluit gestelde termijn van vier weken met een mogelijke verlenging van twee weken (zie Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels) de offerte van de tweede bancaire lening naar SVn stuurt. Doet de aanvrager dat niet dan wordt het toewijzingsbesluit te ingetrokken.

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

Lid 3 en 4: Lid 3 en 4 hebben meer een waarschuwendende functie richting betrokkenen. De verordening stelt zelf geen straf op het overtreden van haar bepalingen. Wel zou het commune strafrecht in voorkomend geval bepaalde handelingen strafbaar kunnen stellen.

Lid 5: Het college ziet (gedeeltelijk) af van sancties als deze de belanghebbende verschoonbaar acht.

Hoofdstuk 6 - Hardheidsclausule en slotbepalingen

Artikel 10

Dit artikel bepaalt dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van de bepalingen van deze verordening (en de regels die krachtens deze verordening gelden). Dit afwijken kan alleen ten gunste en nooit ten nadele van de betrokken aanvrager. Het gebruikmaken van de hardheidsclausule moet beschouwd worden als een uitzondering en niet als een regel. Het college moet ter voorkoming van ongewenste precedentwerking dan ook duidelijk aangeven waarom in een bepaalde situatie van de verordening (of krachtens de verordening geldende regels) wordt afgeweken.

Artikel 11

Er wordt voorzien in mogelijkheden voor de raad om geïnformeerd te blijven over de uitvoeringspraktijk om zonodig bijsturend op te kunnen treden. Bijvoorbeeld bij het behandelen van de jaarverslaggeving kan hier ook aandacht aan worden besteedt. Een en ander is ook relevant ten behoeve van het actueel houden van de gemeentelijke regelingen.

Artikel 12

Dit artikel regelt de bekendmaking, uitvoering en inwerkingtreding van de verordening. Relevant is dat eerst de deelnemingsovereenkomst en de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels moeten vaststaan voordat aanvragen kunnen worden ingediend en behandeld: zij vormen immers ook het juridische kader voor de toe te kennen leningen.

Bijlagen: 1. tekst mogelijke brochure voor potentiële aanvragers
 2. enige algemene informatie van SVn over de VROM Starterslening

Bijlage 1: tekst mogelijke brochure voor potentiële aanvragers

(Horende bij de Toelichting op de Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008.)

Het is uiteraard van belang om bij potentiële aanvragers van de VROM Starterslening (en mogelijke instanties en beroepsbeoefenaars die met deze potentiële aanvragers te maken krijgen), het bestaan van deze VROM Starterslening onder de aandacht te brengen. Dit kan bijvoorbeeld middels folders ofwel brochures en teksten op de gemeentelijke website. Dit zijn kwesties waaraan het college, in het kader van de uitvoeringspraktijk, invulling zal hebben te geven. Bij wijze van handreiking is hierbij al wel de navolgende mogelijke tekst opgesteld.

Sommige gegevens zijn nog nader in te vullen. Zulks ook met het oog op de productspecificaties zoals vastgelegd in de door de SVn opgestelde SVn-informatiemap alsmede in de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en de verdere modaliteiten uit hoofde van de te sluiten deelnemingsovereenkomst.

Starterslening

De gemeente Tynaarlo helpt starters op de woningmarkt!

Starters moeten meer kansen krijgen op de woningmarkt.

Dat vindt de gemeente Tynaarlo. Daarom is er de starterslening.

Een lening die het starters makkelijker maakt om een huis te kopen.

Hoe werkt de Starterslening?

- De hoogte van de starterslening is afhankelijk van uw financiële draagkracht.
- De starterslening heeft een looptijd van ___ jaar.
- Uw totale lening bestaat uit een hypothecaire lening bij een geldverstrekker naar keuze én de starterslening bij SVn.
- Beide leningen moeten worden verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie. Door die voorwaarde kunt u ervan uitgaan dat u verantwoord leent.
- Over de eerste drie jaar van de starterslening betaalt u geen rente en aflossing.
- Na drie jaar gaat u in principe rente en aflossing betalen, berekend naar een resterende looptijd van ___ jaar.
- Op ieder moment kunt u boetevrij aflossen.
- Na de eerste drie jaar kunt u een toets naar uw financiële draagkracht laten uitvoeren. Als uw draagkracht te laag is, dan kan het zijn dat u voor een nieuwe periode van drie jaar geen rente en aflossing hoeft te betalen. Een dergelijke inkomenstoets kan worden herhaald in het ___^e, ___^e en ___^e jaar van de looptijd van de lening. Aan deze toets zijn kosten verbonden. Kortom: u gaat pas aflossen als uw inkomen het toelaat én bij verkoop van de woning.

Wat is een Starterslening?

U wilt voor het eerst een huis kopen, maar u krijgt de financiering niet helemaal rond. Dan kan de Starterslening uitkomst bieden. Een Starterslening overbruggt het verschil tussen de totale aankoopkosten van een woning en het maximale bedrag dat u bij de bank kunt lenen. Een handig steuntje in de rug dus. Er zit wel een maximum aan het bedrag dat u met een Starterslening kunt lenen. Ook moet u aan een aantal voorwaarden voldoen. In deze folder leest u er meer over.

De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal ___% van de totale aankoopkosten van een woning, met een maximum van €___.___,-.

De Starterslening wordt in opdracht van de gemeente door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verstrekt.

Het is een lening waarover u de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaalt.

Nadere informatie en aanvraagformulieren kunt u verkrijgen op of aanvragen bij het gemeentehuis.

Bijlage 2: enige algemene informatie van SVn over de VROM Starterslening

(Horende bij de Toelichting op de Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008.)

Er nemen thans 196 deel aan de Starterslening. Bron: www.svn.nl. Zie aldaar voor verdere informatie.

Hieronder volgt de tekst (inzoverre inhoudelijk relevant) van een algemene aan gemeenten gerichte brochure van SVn, (blijkbaar) daterend uit het jaar 2006.

“SVn

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

De Startersregeling

Een initiatief van gemeenten en SVn

Verantwoording

Deze brochure is bestemd voor gemeenten die belangstelling hebben voor de Starterslening van SVn. Het product Starterslening is onderdeel van de specifiek voor gemeenten ontwikkelde Startersregeling.

Deze uitgave biedt u een helder overzicht van de mogelijkheden van de Startersregeling; ze is bovendien een praktische handleiding om de regeling in uw gemeente goed en snel in te voeren.

SVn heeft daarnaast andere informatieve publicaties over Startersregeling en Starterslening beschikbaar:

Communicatie overzicht Startersregeling voor gemeenten, een informatieblad over de communicatie rondom de Startersregeling in uw gemeente.

Stappenplan Starterslening, een informatieblad met uitleg en instructie voor professionele partijen: 1e geldgever, makelaar en/of tussenpersoon.

Klantenbrochure Starterslening, een uitgave met alle belangrijke informatie voor aanvragers van de Starterslening.

Deze publicaties kunt u aanvragen op onze website **www.svn.nl**

Inhoud

- [...] Een welkom perspectief
- [...] Maatschappelijk verantwoord
- [...] Lokaal maatwerk
- [...] Spelregels Starterslening
- [...] Voeding van uw fonds
- [...] Communicatie
- [...] Stappenplan invoering Startersregeling
- [...] Informatiepakket Startersregeling

Een welkom perspectief

Koopstarters vormen een maatschappelijk vraagstuk dat serieuze aandacht en vooral een praktische, effectieve oplossing verdient. Uiteenlopende stimuleringsregelingen - van Koopsubsidie, Maatschappelijk Gebonden Eigendom en Koopgarant tot en met korting op verkoopprijzen (corporatiewoningen) en korting op grondkosten voor nieuwbouw (gemeenten) – hebben tot dusver het vooruitzicht van deze jonge huishoudens op een betaalbare koopwoning niet merkbaar dichterbij kunnen brengen.

De startersproblematiek op z'n beloop laten is geen optie. Het is hoog tijd voor een aanpak die wél effect heeft. Hierin voorziet de Starterslening: een initiatief van gemeenten, ontwikkeld samen met SVn. De Starterslening biedt dat zo welkome perspectief voor koopstarters, gemeenten en lokale woningmarkten.

De Starterslening

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

De Starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar. De gemeente en SVn bieden haar aan als aanvulling op de eerste hypotheek van de koper.

Voorbeeld:

Een tweepersoons huishouden voldoet aan de criteria van uw Verordening Startersregeling. Het gezamenlijk inkomen bedraagt € 35.000.

Zij kopen een nieuwbouwwoning van € 160.000 v.o.n. De bijkomende kosten zijn: 8 %. De totale koop/aanneemsom komt op € 172.800. Bij een rente van 5% kan dit huishouden – volgens de NHGnormen 2006 – maximaal € 139.090 lenen bij de 1e geldgever. Het verschil tussen de maximale 1e hypotheek en de totale koop/aanneemsom van de woning bedraagt € 33.710. Dit is het bedrag van de Starterslening.

Op een rijtje:

<i>Inkomen huishouden:</i>	<i>€ 35.000</i>
<i>Koopsom nieuwbouwwoning:</i>	<i>€ 160.000</i>
<i>Bijkomende kosten 8%:</i>	<i>€ 12.800</i>
<i>A) Totale koop/aanneemsom:</i>	<i>€ 172.800</i>
<i>B) Maximale 1e hypotheek:</i>	<i>€ 139.090</i>
<i>(A minus B) = Starterslening:</i>	<i>€ 33.710</i>

De Starterslening beweegt mee met de inkomensontwikkeling van de klant.

De eerste drie jaar is de lening renteloos en aflossingsvrij.

Daarna kan de klant het inkomen laten hertoetsen om de actuele betaalcapaciteit vast te stellen. Eventuele nieuwe inkomensruimte wordt gebruikt om eerst rente en daarna aflossing op de lening te voldoen. Ook na het 6e, het 10e en het 15e jaar is weer een inkomenstoets mogelijk. Naar verwachting groeit in die periode het inkomen dusdanig, dat de klant na verloop van tijd de marktconforme rente en aflossing kan betalen.

De Startersregeling

Ter ondersteuning van de Starterslening heeft SVn verschillende producten beschikbaar. Dit zijn de gemeentelijke uitvoeringsregels (het juridisch kader), een voorbeeld verordening, procedures en voorlichtingsmateriaal voor gemeenten, particulieren en tussenpersonen/financiers. Deze producten samen met de Starterslening vormen de 'Startersregeling'.

'Couleur locale'

De Startersregeling van SVn is transparant en eenvoudig. Gemeenten kunnen haar zonder veel rompslomp invoeren. De techniek, procedures en uitvoeringsregels zijn voor alle gemeenten gelijk. Wel is er per gemeente volop ruimte voor specifieke voorkeuren en accenten, de 'couleur locale'.

De gemeente bepaalt de doelgroep en het woningsegment, of zet de Starterslening wijkgericht in om bijvoorbeeld de verkoop van corporatiehuurwoningen te stimuleren. Zo kan

uw gemeente optimaal inspelen op de behoeften en ontwikkelingen op de lokale woningmarkt.

Interessant instrument

De Starterslening is een interessant stimuleringsinstrument binnen het woningmarktbeleid, in eerste instantie voor gemeenten. Daarnaast biedt zij mogelijkheden tot cofinanciering door de rijksoverheid en de provincies. Voor de rijksoverheid gelden in dat bestek landelijke, meer generieke woningmarkt-motieven en stimulering van het eigenwoningbezit. Voor de provincies gelden regionale woningmarkt-motieven en/of de leefbaarheid van kleine kernen. Bij grotere nieuwbouwwolumes is de Starterslening bovendien geschikt voor gebruik in de plannen van projectontwikkelaars en woningcorporaties.

'Geoormerkt' fonds

De Starterslening wordt in principe aangeboden onder Nationale Hypotheek Garantie. Uw gemeente loopt dus nauwelijks risico.

Ook gebruikers van de Starterslening lopen geen onaanvaardbare risico's. Zij kunnen de 1e hypotheek op hun koopwoning (met NHG) afsluiten bij de financier van hun keuze.

Gemeenten die de Startersregeling invoeren, openen een daarvoor toereikend fonds bij SVn. Voor de voeding van dit 'geoormerkte' fonds zijn diverse bronnen denkbaar. Rente en aflossing op de Startersleningen komen weer terug in het fonds, zodat uw gemeente onafgebroken geld beschikbaar houdt voor nieuwe leningen. Dankzij deze methode (Revolving Fund) kan uw gemeente een groeiende groep koopstarters helpen en daarmee de doorstroming op de woningmarkt op gang brengen en houden. Zonder prijsopdrijvend effect.

Maatschappelijk verantwoord

Gemeenten proberen op allerlei manieren koopwoningen bereikbaar te maken voor starters. Een korting op de grondprijs van nieuwbouwwoningen – eigenlijk een verlaging van de verkoopprijs – is de bekendste methode. De korting wordt direct en volledig aan de eerste kopers gegeven. Er staat geen enkele tegenprestatie, hoe bescheiden ook, tegenover.

De Starterslening biedt u een reëel alternatief. Zij laat de marktconforme woningprijzen ongemoeid, terwijl uw gemeente toch de gewenste doelgroep(en) bereikt. Iedere koper die een Starterslening krijgt, heeft minimaal de eerste drie jaar voordeel in de vorm van rentekorting op de hoofdsom van de lening. Daarna, bij periodieke hertoetsingen, wordt de maandlast telkens op de nieuwe inkomenssituatie van het huishouden afgestemd – in principe tot de marktconforme maandlast is bereikt. Dit bestempelt de Starterslening tot een maatwerkoplossing met een aantal aantrekkelijke maatschappelijke effecten. Uw gemeente kan sturen op het lokaal gewenste effect, en ook nog tegen lagere kosten.

Verschillend inzetbaar

U kunt de Starterslening op verschillende manieren inzetten:

- Generiek
- Gebiedsgericht
- Projectmatig.

Bij generieke inzet is de Starterslening van toepassing op alle woningen in uw gemeente tot een bepaalde – door u zelf aangegeven – maximale koopprijs 'vrij op naam' of 'kosten koper'.

U kunt de Starterslening ook aanbieden in een bepaalde wijk of stadsdeel, of specifiek bij een geselecteerd woningcomplex (nieuwbouw of bestaand). Een combinatie van gebiedsgericht en projectmatig kan natuurlijk ook, in een herstructureringsgebied bijvoorbeeld. Ook kunt u de Starterslening inzetten in combinatie met collectief particulier opdrachtgeverschap.

Eveneens belangrijk: u kunt de Starterslening goed combineren met andere stimuleringsinstrumenten, zoals Koopgarant en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Een gecombineerde inzet met de Starterslening vergroot het effect van beide instrumenten.

Voorbeeld:

Een corporatie wil huurwoningen verkopen aan zittende huurders via de regeling Koopgarant. Er wordt een korting van 20% gegeven. De getaxeerde waarde van de woning is € 170.000.

Inclusief korting komt de woning voor € 136.000 in de verkoop. Om de prijs inclusief verwervingskosten van € 152.320 te kunnen financieren, heeft de koper een inkomen van € 32.000 nodig.

Tussen corporatie en gemeente geldt de prestatieafspraken dat de te verkopen huurwoningen bereikbaar moeten zijn voor inkomens vanaf € 27.500.

Om dit mogelijk te maken zet de gemeente de Starterslening in naast de Koopgarantregeling van de corporatie. De Starterslening bedraagt maximaal € 30.000. Er blijft dan nog € 122.320 te financieren over.

Dit kan, op basis van de NHG-normen, met een inkomen vanaf € 27.500.

Aldus creëren woningcorporatie (Koopgarant) en gemeente (Starterslening) een aansluitend aanbod tussen huur en koop voor de inkomensgroep tussen € 27.500 en € 39.000. Een fraai stukje lokaal maatwerk.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

In de regel zal uw gemeente de Starterslening willen aanbieden onder NHG. Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staan dan garant voor de betaling van rente en aflossing op zowel de Starterslening als op de 1e hypotheek. Het risico dat uw gemeente loopt is vrijwel nihil. Ook voor de particulier is de Starterslening onder NHG een aantrekkelijke manier van financieren. De Starterslening is daarmee een maatschappelijk verantwoord en veilig financieel beleidsinstrument – geknipt voor een bijzondere doelgroep in uw lokale woonbeleid, de koopstarters!

Om de Starterslening onder NHG te kunnen brengen, stelt het WEW een aantal voorwaarden aan de 1e hypotheek:

- De 1e hypotheek moet een rentevastperiode van minimaal 10 jaar hebben.
- Zolang de Starterslening loopt mag de bank geen extra geld onder verband van de 1e hypotheek aan de koopstarter lenen.
- Ook de 1e hypotheek moet onder NHG worden verstrekt.
- 1e hypotheek en Starterslening mogen samen niet hoger zijn dan de door NHG genormeerde aankoopkosten van de woning.

Lokaal maatwerk

Zodra uw gemeente besluit om de Starterslening te gaan voeren, stelt u de Verordening Startersregeling op. Op verzoek heeft SVn voor u een voorbeeldverordening beschikbaar. In de verordening maakt u een aantal keuzes voor het gebruik van de Starterslening. U stelt er de volgende zaken in vast:

- Doelgroep
- Woningcategorie
- Aankoopkostengrens
- Maximale Starterslening
- Jaarbudget of algemeen plafond
- Rentepercentage.

Doelgroep

Uw gemeente bepaalt zelf de doelgroep(en) van de Starterslening. Een goede leidraad hiervoor is de lokale situatie en wat u met uw woonbeleid wilt bereiken. Zo kunt u bijvoorbeeld de doorstroming van huur naar koop stimuleren door de Starterslening in te zetten voor huurders die willen kopen. Ook kunt u jonge huishoudens aan uw gemeente binden door hen met de Starterslening aan een koopwoning te helpen. Uw gemeente maakt dus een eigen, lokale definitie van het begrip 'koopstarter'.

Woningcategorie

Voor welke soort woningen wilt u de Starterslening gebruiken? Ook dit hangt nauw samen met de lokale woningmarktsituatie en de doelstellingen van uw woonbeleid. Als u de verkoop van huurwoningen aan zittende bewoners wilt stimuleren, zet u de Starterslening specifiek voor deze woningcategorie in. Ook kunt u huurders stimuleren om een woning te kopen door de Starterslening te bestemmen voor de aankoop van bestaande woningen in een bepaald prijssegment. Legt u het accent liever op het bereikbaar maken van nieuwbouwkoopwoningen, dan zet u de Starterslening specifiek voor deze categorie in.

Aankoopkostengrens

In de Verordening Startersregeling legt u de maximale aankoopkosten van de gekozen koopwoningcategorie vast. U kunt dit afstemmen op de gewenste effecten die u op uw woningmarkt wilt bereiken. Wij gaan ervan uit dat uw gemeente de Starterslening bij voorkeur onder NHG wil aanbieden. Uw 'speelruimte' wordt dan wel begrensd door de maximale kostengrens die de NHG hanteert voor het verkrijgen in eigendom van de woning (€ 250.000 in 2006).

In de meeste gemeenten vallen de woningprijzen binnen deze grens.

Soms is een hogere kostengrens nodig, bijvoorbeeld als er in uw gemeente geen passend aanbod van koopwoningen in dit prijssegment is. In dat geval kunt u overwegen om de Starterslening zónder NHG aan te bieden. Het kan ook zijn dat in uw gemeente de kostengrens van de NHG aan de ruime kant is. U kunt dan een lagere kostengrens vaststellen.

Maximale Starterslening

In de Verordening Startersregeling bepaalt u de maximale hoofdsom van de Starterslening in uw gemeente. Een potentiële koper gaat naar zijn bank of tussenpersoon om te laten berekenen wat hij/zij maximaal kan financieren onder NHG. Is dit bedrag lager dan de totale aankoopkosten van de woning, dan kunt u het verschil met de Starterslening financieren. De Starterslening kan nooit hoger zijn dan het maximumbedrag uit uw Verordening Startersregeling. Als er na aftrek van de Starterslening nog een tekort is, moet de koper dit met 'eigen geld' afdekken.

De Starterslening mag niet onevenredig hoog zijn, maar moet in een verantwoorde verhouding tot het inkomen van de koper staan. Diens inkomen moet na enige jaren voldoende zijn om rente en/of aflossing op de lening te kunnen betalen. Daarom bepaalt u in de Verordening Startersregeling de maximale hoogte van de Starterslening.

Advies van SVn:

Koppel de bovengrens van de Starterslening aan een percentage van 20% tot 25% van de verwervingskosten van de woning, eventueel gecombineerd met een maximumbedrag.

Voorbeeld:

Uw gemeente geeft in de Verordening Startersregeling aan dat de Starterslening 25% van de verwervingskosten van de woning bedraagt, met een maximum van € 40.000.

Zijn de verwervingskosten € 140.000, dan bedraagt de Starterslening maximaal € 35.000. Bij verwervingskosten van € 170.000 bedraagt de Starterslening maximaal € 40.000.

Jaarbudget of algemeen plafond

Uw gemeente kan waarschijnlijk niet elke koopstarter direct van dienst zijn, u bent gebonden aan een bepaald maximumbedrag dat uw gemeente voor Startersleningen vrij kan maken.

Het is daarom raadzaam dat u een jaarbudget of algemeen plafond instelt.

Elke Starterslening wordt uiteindelijk afgelost. Die middelen vloeien terug in uw fonds bij SVn, zodat u op den duur uit de terugontvangen rente en aflossingen weer nieuwe Startersleningen kunt aanbieden.

Het tempo waarin het uitgeleende geld in uw fonds terugkeert, hangt nauw samen met de volgende factoren:

- Inkomensgroei bepaalt het tijdstip waarop en de mate waarin eigenaren rente en/of aflossing gaan betalen;
- Mutatiegraad: bij eventuele verkoop van de woning wordt de Starterslening terugbetaald.

Deze factoren maken het fondsverloop moeilijk te voorspellen. Uw gemeente doet er goed aan zich op dit punt aan de praktijksituatie te conformeren.

Advies van SVn:

Stelt u in elk geval voor de eerste vier jaar het jaarbudget voor de Startersleningen vast. Na het vierde jaar (de eerste hertoets van het inkomen is dan gedaan) krijgt u meer inzicht in het mogelijke fondsverloop.

Rentepercentage

De Starterslening heeft een rentevastperiode van 15 jaar. Bij de eerste inkomenstoets wordt de hoogte van de Starterslening bepaald. Bij deze toets kan uw gemeente het rekenrentepercentage zelf vaststellen. In de meeste gevallen wordt dit gekoppeld aan het 15 jaar rentevastpercentage van SVn.

Het is ook mogelijk om dit rentepercentage te koppelen aan bijvoorbeeld de gemiddelde rente die hoort bij de rentevastperiode van (minimaal) 10 jaar van de 1e hypotheek, of aan de projectrente die voor een bepaald woningproject geldt.

Hoe dichter het werkelijke rentepercentage van de 1e hypotheek en het rekenrentepercentage van de inkomenstoets voor de Starterslening elkaar benaderen des te nauwkeuriger wordt de hoogte van de Starterslening bepaald.

Keuzes afstemmen

Het is belangrijk dat uw gemeente de keuzes die zij in de Verordening Startersregeling maakt onderling afstemt. Dit is direct van invloed op het effect van de Starterslening.

Bijgaand voorbeeld maakt u duidelijk waarom.

Voorbeeld:

In uw gemeente is te weinig doorstroming, daarom kiest u als doelgroep de koopstarters die een huurwoning achterlaten. In de verordening bepaalt u de verwervingskosten van de aan te kopen woning op € 150.000.

In die prijsklasse is – zo blijkt uit onderzoek - voldoende aanbod op uw woningmarkt. Uw doorstromers blijken echter vooral geïnteresseerd zijn in een grondgebonden eengezinswoning.

Tot € 150.000 bestaat het aanbod voornamelijk uit appartementen.

De eengezinswoningen zitten daar qua prijs net boven.

Uw gemeente had dus de aankoopkostengrens wat hoger moeten vaststellen. Er is in dit geval geen goede afstemming tussen doelgroep, woningvoorkeur en prijssegment. Het gewenste effect blijft dan ook uit.

Spelregels Starterslening

Hoe gaan toewijzing, verstrekking en hertoetsing van de Starterslening in zijn werk?
Hieronder staan de spelregels.

Toewijzing

Een geïnteresseerde koopstarter meldt zich voor een Starterslening bij de gemeente. Aan de hand van de Verordening Startersregeling bepaalt uw gemeente of deze aanvrager tot de doelgroep behoort. Zo ja, dan krijgt de kandidaat het aanvraagformulier voor de Starterslening mee.

Vervolgens beslist de koopstarter eerst of hij/zij de woning wil kopen, en gaat hiervoor in gesprek met de verkoper (makelaar/corporatie).

De kandidaat besluit tot aankoop van de woning. Met het aanvraagformulier vraagt hij/zij bij SVn een Starterslening aan.

SVn neemt de aanvraag in behandeling en doet de inkomenstoets, waarbij de hoofdsom van de Starterslening wordt vastgesteld. Op basis van deze inkomenstoets adviseert SVn uw gemeente over de hoogte van de Starterslening. Aansluitend wijst uw gemeente de Starterslening toe met de 'toewijzingsbrief'. Uw gemeente bepaalt dus formeel zelf de definitieve hoogte van de Starterslening.

De koopstarter gaat met de toewijzingsbrief naar de (plaatselijke) bank voor de rest van de benodigde financiering. De bank brengt een offerte voor de 1e hypotheek uit en stuurt een kopie van de ondertekende offerte naar SVn. Na ontvangst hiervan beoordeelt SVn of alle voorwaarden in de offerte zijn opgenomen en of het offertebedrag en de Starterslening samen voldoen aan de NHG-normen. Hierna brengt SVn een offerte voor de Starterslening uit.

Beknopt overzicht van het te doorlopen traject:

- Koper meldt zich bij gemeente voor 'doelgroepcheck' en ontvangt bij positieve uitkomst het aanvraagformulier voor de Starterslening.
- Koper – al dan niet via makelaar/tussenpersoon – stuurt complete aanvraag voorzien van de benodigde bijlagen naar SVn.
- SVn doet inkomenstoets en stuurt advies over hoogte Starterslening naar gemeente.
- Gemeente wijst Starterslening toe met de (standaard) toewijzingsbrief. Daarin staat het definitieve Startersleningbedrag vermeld.
- Makelaar/tussenpersoon stuurt dossier met toewijzingsbrief naar de 1e geldgever voor een offerte, of de koper meldt zich rechtstreeks bij de bank voor een offerte.
- Koper, makelaar/tussenpersoon stuurt SVn een exemplaar van deze offerte. Daarna brengt SVn aan koper de offerte voor de Starterslening uit.
- De hypotheekakte(n) kunnen passeren bij de notaris.

Verstrekking

Na akkoord van de koopstarter kunnen beide leningen passeren bij de notaris. De lening van de bank wordt onder 1^e hypotheek verstrekt; de Starterslening onder 2e hypotheek.

Bij een nieuwbouwwoning wordt de Starterslening gebruikt om de financieringskosten en de eerste termijnbetaling (grondkosten) te betalen. Een eventueel restant komt in depot en wordt gebruikt voor de (gedeeltelijke) betaling van de tweede termijn. Daarna worden de volgende termijnen betaald uit het bouwdepot van de 1e geldgever.

Bij bestaande woningen is een Bouwkrediet niet nodig. Uitbetaling ineens vindt dan plaats bij de notaris om de koopsom te voldoen.

Hertoetsing

De offerte van de Starterslening is zo opgesteld dat een aanvrager na een renteloze en aflossingsvrije periode van drie jaar de volledige annuïteit over de lening gaat betalen.

Klanten met een Starterslening ontvangen uiterlijk 3 maanden vóór de herzieningsdatum bericht van SVn dat hen herinnert aan de verschuldigde maandtermijn die vanaf de herzieningsdatum gaat gelden.

Denkt de klant dat zijn inkomen nog ontoereikend is voor betaling van de marktconforme maandlast, dan moet hij/zij zelf bij SVn een hertoetsing aanvragen, en wel binnen 4 weken doch uiterlijk 2 maanden vóór de herzieningsdatum.

Bij de hertoetsing wordt de maandlast van de Starterslening aangepast aan het actuele huishoudinkomen.

Bij de hertoetsing zijn drie criteria van belang:

- De toetsrente. Dit is de rente die in de offerte staat (15 jaar vaste rente SVn). Deze rente is dus bij de eerste drie hertoetsingen altijd gelijk.
- Het huishoudinkomen. Bij hertoetsingen wordt altijd gerekend met het dan actuele inkomen van het koopstartershuishouden.
- Het financieringslastpercentage van de NHG. Bij hertoetsingen wordt gerekend met het dan actuele financieringslastpercentage van de NHG.

Voorbeeld:

Een klant heeft in 2006 een woning gekocht van € 160.000. Op basis van het inkomen van € 29.000 heeft hij/zij een Starterslening van € 30.000 gekregen. Het rentepercentage (15 jaar vast) is 4,5% en het financieringslastpercentage NHG is 27,7%.

Na de eerste drie jaar (renteloos + aflossingsvrij) bedraagt de marktconforme maandlast op basis van de volledige annuïteit (in principe) € 161,80.

In 2009 vraagt de klant een hertoets aan. Het huishoudinkomen is gestegen tot € 32.000. De toetsrente is 4,5% (is bij aanvang van de lening al vastgesteld). Het dan actuele financieringslastpercentage NHG is 29% (aanname).

Uit de hertoets blijkt dat de klant nog niet de volledige annuïteit van de Starterslening kan betalen; de lening blijft dus aflossingsvrij en de klant betaald alleen de rente.

De beschikbare inkomensruimte van de klant wordt vastgesteld op een bedrag van € 1.247 per jaar. Hiermee wordt het rentepercentage vastgesteld op 4,1%.

Op deze manier ontwikkelt de maandlast zich conform het inkomen én blijft altijd binnen de normen van de NHG.

Aanpassingen

De klant ontvangt van SVn uiterlijk 1 maand vóór de herzieningsdatum bericht over de – al dan niet bij hertoets vastgestelde – verschuldigde maandtermijn van rente en/of aflossing in de volgende periode.

Uw gemeente ontvangt van SVn een schriftelijke verantwoording van de aanpassing.

Aanpassingen van de maandtermijn – vooraf gegaan door hertoetsingen – gaan in na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar. Als een klant op één van deze momenten de marktconforme maandtermijn bereikt, zijn daarna geen hertoetsingen meer mogelijk.

Een klant die de eerste keer gebruik maakt van de hertoets en daarna een lagere dan de marktconforme maandtermijn gaat betalen, wordt vóór de eerstvolgende herzieningsdatum opnieuw aangeschreven.

Ook bij de hertoets wordt de berekende maandtermijn voor een periode van drie jaar vastgesteld. Daarna volgt automatisch weer de marktconforme maandtermijn (annuïteit). Op deze manier ligt het belang van de actie altijd bij de klant van de Starterslening.

Als uit de vierde (en laatste) hertoets in het 15e jaar blijkt dat het inkomen van de klant nog niet toereikend is, blijft de dan vast te stellen maandtermijn voor de gehele resterende looptijd van toepassing. Aflossing vindt dan uitsluitend plaats bij verkoop van de woning of na 30 jaar.

Dit is mogelijk omdat de 1e hypotheek is afgesloten onder NHG en dus na 30 jaar tenminste de helft van de lening is afgelost.

Op dat moment ontstaat er voldoende ruimte voor aflossing en herfinanciering van de hoofdsom van de Starterslening.

Voeding van uw fonds

U financiert de Starterslening uit uw gemeentelijk revolverend fonds bij SVn. Uw gemeente heeft verschillende mogelijkheden om dit fonds toereikend te voeden. Denkt u aan de verkoopopbrengst van aandelen nutsbedrijf of geld uit een gemeentelijke reserve. Ook kunt u een 'startersopslag' op bouwkvavels of op een project van derden in uw Startersfonds storten.

Bij de verkoop van nieuwbouwwoningen kan ook de projectontwikkelaar een bepaald bedrag per woning aan uw fonds bijdragen.

Voorbeeld:

Uw gemeente bezit de grond voor een project nieuwbouwwoningen; het plan wordt gerealiseerd door een ontwikkelaar/bouwer. Aanvankelijk wilt u met een korting op de grondprijs de woningen beter bereikbaar maken voor koopstarters.

Uw gemeente en de ontwikkelaar spreken af dat de woningen voor een marktconforme prijs worden verkocht. Het extra bedrag dat de ontwikkelaar voor de grond betaalt – stel € 10.000 – wordt in uw Startersfonds bij SVn gestort.

Uit dit fonds krijgt een deel van de kopers een Starterslening.

De woningen blijven zo toch bereikbaar voor de beoogde doelgroep(en).

Communicatie

Goede voorlichting en communicatie over de Startersregeling en het product Starterslening blijken bijzonder belangrijk. Ze dragen onmiskenbaar bij aan een soepele werkwijze bij de aanvraag en de uiteindelijke verstrekking van de leningen. En daarmee ook aan de effecten die u met de Starterslening in uw woonbeleid wilt bereiken.

Als uw gemeente de Starterslening gaat voeren, is het zaak hier voldoende bekendheid aan te geven. Naast de potentiële particuliere klanten van de Starterslening zijn er professionele partijen die u tijdig moet informeren dat uw gemeente de Starterslening gaat aanbieden: 1e geldgevers (banken), makelaars/tussenpersonen en woningcorporaties.

Communicatie overzicht Startersregeling voor gemeenten

De informatievoorziening over de Starterslening valt onder de reguliere voorlichtingstaken van uw gemeente. Bij de communicatie (mondeling en schriftelijk) over de inhoudelijke kanten van de Starterslening aan de particuliere en professionele doelgroepen, reikt SVn uw gemeente graag de helpende hand. Wij hebben een '*Communicatie overzicht Startersregeling voor gemeenten*' voor u beschikbaar. In dit overzicht vindt u onder meer tips over persberichten, mailings en de opzet van een voorlichtingsbijeenkomst voor particuliere belangstellenden en voor professionele partijen. U kunt dit overzicht '*Communicatie overzicht Startersregeling voor gemeenten*' aanvragen bij SVn.

Andere publicaties

Voor een efficiënte communicatie met de particuliere en professionele doelgroepen van de Starterslening heeft SVn nog twee andere publicaties voor u beschikbaar: *de*

'Klantenbrochure Starterslening' en het *'Stappenplan Starterslening voor 1e geldgever en makelaar/tussenpersoon'*.

Klantenbrochure Starterslening:

De doelgroep koopstarters bereikt u het beste met gerichte publicaties. In uw gemeentehuis mag een gemeentelijke brochure (infoblad) over de Starterslening eigenlijk niet ontbreken. Als u dat wilt, kunt u met dit oogmerk gebruik maken van onze *'Klantenbrochure Starterslening'*. Exemplaren van deze brochure kunt u aanvragen bij SVn.

Stappenplan Starterslening voor 'professionals':

Ook is het van belang dat de lokaal opererende - plaatselijke en landelijke- financiële instellingen en ook makelaars en tussenpersonen vertrouwd raken met de Starterslening. Als adviseur/1e geldgever moeten zij de klanten informeren over de bedoelingen en de mogelijkheden van dit bijzondere leningproduct. SVn meldt zelf de Starterslening aan bij de Nationale Hypotheek Garantie. Hierdoor kan de Starterslening gekoppeld worden aan (vrijwel) alle bestaande hypothecaire producten, mits deze voldoen aan de voorwaarden van de NHG.

SVn heeft alle grote landelijk opererende financiële instellingen op de hoogte gebracht van de Starterslening. In samenspraak met u neemt SVn dit meer technisch/inhoudelijke communicatietraject in de richting van financiers en tussenpersonen ook in uw gemeente op zich. Onze specifieke aandacht gaat daarbij uit naar werkwijze, procedure en voorwaarden die de Nationale Hypotheek Garantie aan de 1^e hypotheek stelt. Dit stelt de financier in staat om op juiste wijze een correcte offerte aan de klanten van de Starterslening uit te brengen.

Stappenplan invoering Startersregeling

1 Heeft uw gemeente na het lezen van deze brochure belangstelling voor de Starterslening? Neem dan contact op met SVn. Wij maken dan met u een eerste afspraak voor een mondelinge toelichting op de Startersregeling en de Starterslening.

2 Nadat uw College besluit de Startersregeling in te voeren, volgt in principe een tweede gesprek met SVn. Wij gaan dan dieper op de materie in en ook de verdere implementatie komt aan de orde. U ontvangt dan ook de *'SVn Informatiepakket'* met daarin het *'Informatiepakket Startersregeling'*.

3 Uw gemeente stelt de *'Verordening Startersregeling'* op. Hierin mag een aantal voorwaarden niet ontbreken.

De verordening moet in elk geval vermelden:

- Dat de gesloten deelnemingsovereenkomst tussen uw gemeente en SVn van toepassing is.
- Dat uw gemeente gebruik maakt van de door SVn vastgestelde productspecificaties en uitvoeringsregels van de Starterslening.
- De definitie van de doelgroep(en) van de Starterslening.
- De maximale hoofdsom van de Starterslening.
- De maximale aankoopkostengrens voor het in eigendom verkrijgen van de woning, eventueel met de uitspraak dat u verbeterkosten en/of meerwerkkosten wel of niet meefinanciert, en zo ja tot welk maximumbedrag of percentage van de koop/aanneemsom.
- Dat uw gemeente de Starterslening mét dan wel zonder NHG aanbiedt.
- Het jaarbudget Startersleningen (zie ook ons advies daaromtrent).
- Of de regeling generiek of projectmatig is. Bij projectmatig moet u aangeven: nieuwbouw, bestaande bouw of verkoop huurwoningen.
- Eventuele extra voorwaarden voor toekenning van de Starterslening.
- Onder welke voorwaarde uw gemeenten de Starterslening kan intrekken.

4 Zodra de Verordening Startersregeling operationeel is, kunt u de Starterslening toekennen. Hierbij volgt u de procedure zoals die is omschreven in 'Procedures Starterslening' en de 'Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening' van SVn.

Informatiepakket Startersregeling

Zodra uw gemeente de Starterslening invoert, ontvangt u van SVn het '*Informatiepakket Startersregeling*'. Dit informatiepakket maakt deel uit van de SVn Informatiemap die elke SVn deelnemer ontvangt.

Het *Informatiepakket Startersregeling* bestaat uit de volgende onderdelen:

- Productspecificatie: kenmerken en condities van de Starterslening.
- Voorbeeldverordening Startersregeling.
- Gemeentelijke uitvoeringsregels: essentieel onderdeel van de Verordening Startersregeling. De uitvoeringsregels omvatten de definities en het (juridisch) begripkader, de kenmerken van de Starterslening, de voorwaarden voor de 1e hypotheek, de uitgangspunten van de inkomensstoets en de hertoetsingen, de vaststelling van de gegevens van de Starterslening, en de toewijzing door de gemeente.
- Procedures: stap voor stap wordt beschreven hoe de aanvraag voor de Starterslening in zijn werk gaat en welke doorlooptijden gelden. De stappen beslaan de periode vanaf het moment dat u aan een koopstarter het aanvraagformulier uitreikt tot en met de periodieke inkomenshertoetsingen.
- Productspecificatie: kenmerken en condities van de Starterslening.
- Voorbeeldverordening Startersregeling.
- Gemeentelijke uitvoeringsregels: essentieel onderdeel van de Verordening Startersregeling. De uitvoeringsregels omvatten de definities en het (juridisch) begripkader, de kenmerken van de Starterslening, de voorwaarden voor de 1e hypotheek, de uitgangspunten van de inkomensstoets en de hertoetsingen, de vaststelling van de gegevens van de Starterslening, en de toewijzing door de gemeente.
- Procedures: stap voor stap wordt beschreven hoe de aanvraag voor de Starterslening in zijn werk gaat en welke doorlooptijden gelden. De stappen beslaan de periode vanaf het moment dat u aan een koopstarter het aanvraagformulier uitreikt tot en met de periodieke inkomenshertoetsingen.

Profiel van SVn

De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een gekwalificeerd maatschappelijk financier. In die kwaliteit is zij een financieel partner van gemeenten.

Per deelnemende gemeente beheren wij een fonds met 'geormerkte' middelen voor investeringen in de kwaliteitsverbetering van wonen, stedelijke vernieuwing en de gebouwde leefomgeving.

Uit dit fonds verstrekt SVn namens de gemeente zogeheten laagrentende stimuleringsleningen. De ontvangers zijn particuliere en professionele initiatiefnemers van projecten die bijdragen aan een betere woon- en leefkwaliteit.

Conform de methode Revolving Fund vloeien rente en aflossing op deze 'zachte' leningen terug in het fonds. Zo houdt de gemeente onafgebroken geld beschikbaar voor nieuwe, gerichte stimuleringsleningen.

Een revolverend fonds bij SVn staat garant voor verantwoord en duurzaam financieren met een hoog maatschappelijk rendement.

Momenteel beheren wij bijna 200 revolverend fondsen van even zovele gemeenten. De actuele gezamenlijke fondswaarde bedraagt ruim € 380 miljoen.

SVn is opgericht in 1996, wij zijn gevestigd in Hoevelaken."



Voor raadsvergadering d.d. 14 oktober 2008 agendapunt ...

Aan de griffier, de raadsvoorzitter, het raadspresidium en de gemeenteraad van Tynaarlo

Vries, 22 september 2008

Onderwerp:	besluit beschikbaarstelling bedrag voor Gemeenterekening VROM Starterslening
Portefeuillehouder:	(dit is een initiatiefvoorstel)
Behandelend ambtenaar:	(dit is een initiatiefvoorstel)
Gevraagd besluit	vast te stellen het bijgevoegde "besluit beschikbaarstelling bedrag voor Gemeenterekening VROM Starterslening"
Bijlagen:	conceptbesluit

TOELICHTING

Inleiding

Teneinde uitvoering te geven aan het bepaalde in (met name artikel 2, lid 3 van) de vastgestelde of vast te stellen Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008, althans om voor het verlenen van VROM Startersleningen middelen beschikbaar te stellen, is het wenselijk om middelen toe te voegen aan de in te richten Gemeenterekening VROM Starterslening als bedoeld in de voormelde verordening. Het onderliggende besluit voorziet hierin. Voor de verdere uitleg over de VROM Startersleningen wordt verwezen naar het voorstel "vaststellen Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008".

Procedure

Mogelijk leent het voorstel zich voor een gezamenlijke behandeling met de voorgestelde Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008. Wel is aparte besluitvorming wenselijk: de verordening gaat over het algemene juridische kader, en het onderliggende besluit over de bedragen die de raad bereid is beschikbaar te stellen.

Vervolgprocedure

Het Gemeenterekening VROM Starterslening zal moeten worden ingericht en genoemde bedragen zullen hierop overgemaakt dienen te worden. Hier dient het college voor zorg te dragen, met inachtneming van het bepaalde in de voornoemde verordening.

Financiële consequenties

Voorgesteld wordt om voor de jaren 2008 en 2009 ten laste van de Algemene Reserve Grote investeringen in totaal €400.000,- ter beschikking te stellen voor het verstrekken van VROM Startersleningen (inclusief beheerkosten) en toe te voegen aan de in te richten Gemeenterekening VROM Starterslening, en dit als volgt te verdelen:

- a. 2008: €100.000,-;
- b. 2009: €300.000,-.

De toekomstige “Gemeenterekening VROM Starterslening” is een zogenaamd “revolving fund”. Dit houdt in dat het geld dat de gemeente inlegt, na aflossing door de starter weer terugkomt in het fonds, zodat er opnieuw geld beschikbaar komt voor nieuwe leningen. De Starterslening is tot en met het derde jaar aflossings- en rentevrij. Na het derde jaar wordt in principe gestart met het aflossen en rentebetaling. In de komende jaren zullen dus nog geen aflossingen en rentebetalingen binnenkomen. Het zal dus ook voor 2010 en 2011 relevant zijn een bepaald bedrag aan de Gemeenterekening VROM Starterslening toe te voegen. Het college wordt opgedragen om over dat laatste een nader besluit te formuleren en aan de raad ter goedkeuring voor te leggen.

De raad kan uiteraard desgewenst andere bedragen vaststellen, de bedragen te laste van een andere post brengen, en verder de modaliteiten van een en ander bijstellen, indien dit in het besluit wordt neergelegd. Wellicht bestaat er behoefte hierover discussie te voeren. De passages uit het besluit die belangrijke beleidskeuzen impliceren, zijn vet gemarkeerd.

Voor de verdere algemene uitleg wordt verwezen naar het voorstel “vaststellen Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008”.

Gevraagd besluit

Vast te stellen het bijgevoegde “besluit beschikbaarstelling bedrag voor Gemeenterekening VROM Starterslening”.

Ingediend door de raadsleden van de fractie Leefbaar Tynaarlo/EVZ-2000
Namens dezen,
C.H. Kloos, fractievoorzitter



Raadsbesluit nr.

Betreft: besluit beschikbaarstelling bedrag voor Gemeenterekening VROM Starterslening

De raad van de gemeente Tynaarlo;

gezien het hiertoe ingediende voorstel;

gelet op de artikel 108 van de Gemeentewet en op artikel 2, lid 3, en de overige bepalingen, van de Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008;

overwegende dat het wenselijk is om uit hoofde van de voornoemde verordening een bepaald bedrag beschikbaar te stellen voor het verstrekken van VROM Startersleningen;

B E S L U I T:

1. een bedrag beschikbaar te stellen voor het verstrekken van VROM Startersleningen uit hoofde van de Verordening VROM Starterslening gemeente Tynaarlo 2008, onder de bepaling dat dit bedrag **inclusief beheerkosten** zal zijn;
2. te bepalen dat dit bedrag aan de Gemeenterekening VROM Starterslening als bedoeld in de voormelde verordening, zal worden toegevoegd zodra de genoemde rekening is ingericht, en (voor nu) betrekking zal hebben op de jaren **2008** en **2009**;
3. dit bedrag ten laste van de **Algemene Reserve Grote Investeringen** te brengen;
4. het college op te dragen dit bedrag aan de genoemde rekening over te maken;
5. dit bedrag vast te stellen op **in totaal vierhonderdduizend euro** (**€400.000,-**);
6. dit beschikbare bedrag te verdelen over de jaren 2008 en 2009, en wel als volgt
 - a. voor het jaar **2008** een bedrag van **honderdduizend euro** (**€100.000,-**);
 - b. voor het jaar **2009** een bedrag van **driehonderdduizend euro** (**€300.000,-**);
7. het college op te dragen zonodig eventuele verdere begrotingstechnische besluiten te formuleren en aan de raad ter goedkeuring voor te leggen, en om in het jaar 2009 (of eerder) een besluit te formuleren en aan de raad ter goedkeuring voor te leggen voor het toevoegen van verdere gelden aan de Gemeenterekening VROM Starterslening in de jaren volgend op het jaar 2009, en om voorts voor de goede uitvoering van het onderhavige besluit, en inzake de onderhavige materie nader door de raad genomen besluiten, zorg te dragen.

Vries, 14 oktober 2008

De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier