



Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2007	RA07.0054	A	11	07/387

Onderwerp:

VROM Starterlening

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dienst Beleid

Fysiek ruimtelijke ontwikkeling

C. Harms, telefoon ((0591)68 53 04)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

De Verordening VROM Starterslening gemeente Emmen 2007 vast te stellen.

Samenvatting

Door beschikbaarstelling van €40 miljoen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeente (SVn) stelt VROM gemeenten in staat het aantal startersleningen te verdubbelen. Om hiervan gebruik te kunnen maken moet de gemeente de Verordening VROM Starterslening vast stellen. Daarnaast is aanpassing van de huidige regeling gewenst teneinde deze ook toegankelijk te maken voor starters van buiten de gemeente Emmen.

Bijlagen: Gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening (RIS.2657)

Stukken ter inzage: het collegevoorstel en de daarop betrekking hebbende stukken.

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA07.0054	A 11	07/387

1. Aanleiding voor het voorstel

VROM startersleningen

Eind 2006 heeft het ministerie van VROM €40 miljoen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beschikbaar gesteld voor startersleningen (VROM Startersfonds). Gemeenten die de VROM Startersregeling gaan voeren kunnen rekenen op een bijdrage van 50% op iedere door de gemeente toegekende starterslening VROM Starterslening. Daarmee kunnen gemeenten het aantal startersleningen verdubbelen. Voorwaarde is wel dat de gemeente haar voorwaarden in lijn brengt met de voorwaarden die VROM aan startersleningen stelt.

Advies jongeren op de woningmarkt

Bij brief van 21 maart j.l. hebben wij u middels het beleidsadvies “Jongeren op de woningmarkt” geïnformeerd over de gewenste aanpak m.b.t. starters. Op basis van dit advies hebben wij besloten de gemeentelijke regeling voor startersleningen ook open te stellen voor starters van buiten de gemeente Emmen. Ook dit is een aanleiding om de gemeentelijke voorwaarden voor de verstrekking van startersleningen aan te passen.

Voorgeschiedenis

De gemeente Emmen heeft in 2000 besloten €2.268.901,- als revolving fund onder te brengen bij het SVn om hieruit activiteiten in het (brede) kader van de volkshuisvesting te financieren. In 2004 is door het college besloten €1.000.000,- uit het Revolving Fund specifiek te reserveren voor startersleningen.

Sindsdien zijn er 28 starterleningen verstrekt en is het beschikbare budget ad €1.000.000 voor in totaal €728.042,- (73%) uitgeput.

Per 1/4/07 resteert derhalve nog een bedrag **ad € 271.958,-** voor starterleningen. Daarbij wordt aangetekend dat er op het moment van schrijven nog 4 aanvragen in behandeling waren. De gemiddelde starterslening bedraagt tot nu toe zo'n €26.000,-. Uit onderstaande tabel blijkt dat de belangstelling voor de starterslening toe lijkt te nemen.

jaar	aantal starters leningen	uitgeleend bedrag	gemiddeld leenbedrag
2004	5	€ 134.273,00	€ 26.855
2005	7	€ 175.659,00	€ 25.094
2006	11	€ 289.876,60	€ 26.352
2007 (tot 1/4/07)	5	€ 128.233,00	€ 25.647
totaal	28	€ 728.041,60	€ 26.001

Rente en aflossing van deze leningen vloeien terug in het (revolving) fonds en kunnen uiteindelijk opnieuw worden ingezet.

Voorwaarden tot nu toe

De starterslening is een tweede hypothecaire lening die het verschil kan overbruggen tussen het bedrag dat maximaal onder Nationale Hypotheek Garantie kan worden geleend en het bedrag dat de starter nodig heeft om de aankoop van de woning te financieren. De lening wordt verstrekt door de ‘Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten’ (SVn) op verzoek van de gemeente Emmen.

Tot nu toe zijn door de gemeente Emmen de volgende voorwaarden gesteld¹:

- De starterslening is alleen voor inwoners van de gemeente Emmen die een huis willen kopen en die op dit moment een huurhuis hebben of thuiswonend zijn.
- De woning kost maximaal € 150.000,- exclusief kosten koper en verbeterkosten.
Als het gaat om een *bestaande woning* mogen de 'kosten koper' maximaal 12% zijn en de kosten voor verbetering van de woning niet meer dan 5 % van de koopprijs bedragen. Het totale benodigde bedrag is maximaal € 176.400,-.
Als het gaat om een *nieuwbouw woning* mogen de 'kosten koper' maximaal 8 % zijn en de kosten voor verbetering van de woning niet meer dan 5 % van de koopprijs bedragen. Het totale benodigde bedrag is maximaal € 170.100,-.
- De eerste hypotheek moet worden verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- De Starterslening mag niet meer dan 20% van de koopsom zijn. Bovendien geldt een maximum bedrag van € 35.280,- voor bestaande bouw en een maximum bedrag van € 34.020,- voor nieuwbouw. Het minimumbedrag dat kan worden geleend is € 4.000,-.

Nieuwe voorwaarden

De VROM-regeling bestaat uit een aantal uniforme onderdelen die voor alle gemeenten gelijk (moeten) zijn. Daarnaast is er ruimte voor lokaal maatwerk. Zo bepaalt de gemeente zelf of de regeling generiek danwel gericht wordt ingezet, welke doelgroepen en welke woningsegmenten (nieuwbouw en/of bestaande bouw) in aanmerking komen en wat de maximale hoogte van de koopprijsgrens / starterslening is. Ten aanzien van het laatste stelt VROM overigens wel een maximum van €265.000,-² aan de verwervingskosten en is de hoogte van de starterslening begrensd op €53.000,-.

Mede op grond van het advies "Jongeren op de woningmarkt" wordt voorgesteld de volgende voorwaarden voor verlening van startersleningen in de gemeente Emmen op te nemen in de door u vast te stellen "Verordening VROM Startersleningen":

doelgroep: *personen die op het moment van de aanvraag inwonend zijn of zelfstandig een huurwoning bewonen en die nog niet eerder eigenaar van een koopwoning zijn geweest.* Hiermee wordt de regeling opengesteld voor starters van buiten de gemeente Emmen.

woningsegment: *nieuwe of bestaande koopwoningen in de gemeente Emmen.* Deze voorwaarde komt overeen met de oorspronkelijke regeling.

koopprijsgrens: *de kosten van het verkrijgen in eigendom van de woning bedragen, zowel voor bestaand als voor nieuwe woningen, maximaal €175.000.*

Hiermee wordt het onderscheid in koopprijsgrens voor nieuwe en bestaande woningen opgeheven. Voor nieuwe en bestaande woningen geldt dan dezelfde begrenzing. Het college krijgt op grond van de verordening overigens de bevoegdheid de koopprijsgrens indien gewenst aan te passen.

hoogte van de lening: *de hoofdsom van de VROM starterslening bedraagt maximaal 20% van de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning, oftewel maximaal €35.000,-. De minimale hoogte bedraagt €4.000,-.*

Het maximum van 20% is een VROM voorwaarde. Hieruit volgt in combinatie met het gemeentelijk maximum aan de koopprijsgrens een maximale starterslening van €35.000,-. Het minimumbedrag komt overeen met de oorspronkelijke regeling.

¹ RA04.0125 Nota "De inzet van startersleningen in de gemeente Emmen" vastgesteld door de Raad d.d. 30/9/2004

² = maximale Nationale Hypotheekgarantie-grens per 1/1/2007

Bij de invoering van de VROM Starterslening dient de door de Raad op 30/9/2004 vastgestelde beleidsnotitie 'De inzet van startersleningen in de gemeente Emmen', waarin tot nu toe de voorwaarden waren vastgelegd waaronder startersleningen in Emmen werden toegekend, gelijktijdig te worden ingetrokken.

2. Argumentatie/beoogd effect

Door gebruik te maken van de VROM Startersleningen kan de gemeente het aantal starterleningen binnen dezelfde bestedingsruimte verdubbelen. Met andere woorden er kunnen tweemaal zoveel starters worden geholpen.

Door het openstellen van de regeling voor starters van buiten de gemeente Emmen, wordt invulling gegeven aan de regionale opvangtaak van het streekcentrum Emmen in het kader van het provinciaal ruimtelijk beleid m.b.t. het wonen. Bovendien past deze verruiming in de gemeentelijke ambities in het kader van de Strategienota Emmen 2020.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Collegebesluit 04.827 d.d. 24 augustus 2004 inzake Starters op de woningmarkt in Emmen
Raadsbesluit RA04.0125 d.d. 30 september 2004 inzake Starters op de woningmarkt.
Collegebesluit 07.308 d.d. 20 maart 2007 inzake Jongeren op de woningmarkt.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Over de invoering van de VROM Starterlening heeft overleg met het SVn plaatsgevonden. Na vaststelling zal via de daartoe geëigende kanalen de nodige publiciteit worden gegeven aan de nieuwe startersregeling. Professionals zullen daarnaast ook nog eens gericht worden benaderd.

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

De voorgestelde vervanging van de oorspronkelijke starterslening door de VROM starterslening heeft geen financiële consequenties.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 10 april 2007.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA07.0054	A 11	07/387

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 april 2007, nummer: 07/387;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

VERORDENING VROM STARTERSLENIING GEMEENTE EMMEN 2007

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- b. Gemeenterekening VROM Starterslening: het fonds waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toekennen, en waarin de rente en de aflossingen over het gemeentelijk 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, en die worden verstrekt op basis van de productspecificaties zoals vastgelegd in de SVn-informatiemap en de Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening;
- d. Aanvrager: de aanstaande eigenaar die de aanvraag doet. Bij twee of meer aanstaande eigenaren gelden beiden gezamenlijk als aanvrager;
- e. Huishouden: het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de ontvangstdatum van de aanvraag voor de Starterslening een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2

1. De gemeenteraad van Emmen heeft een Gemeenterekening VROM Starterslening ingericht waaruit aan in artikel 6, lid 1, sub a. bedoelde huishoudens Startersleningen kunnen worden toegekend voor de verwerving van in artikel 6, lid 1, sub b. bedoelde woningen.
2. De Gemeenterekening VROM Starterslening is ondergebracht bij SVn.

Artikel 3

1. Op deze verordening is het bepaalde in de gesloten deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Emmen en SVn van toepassing.
2. De als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening maken deel uit van deze verordening.

Artikel 4

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een VROM Starterslening toe te kennen.
2. Burgemeester en Wethouders stellen de hoogte van de Starterslening vast op basis van de als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening.
3. De maximale hoogte van de Starterslening bedraagt € 35.000,-, de minimale hoogte bedraagt €4.000,-.
4. De VROM Starterslening dient te worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
5. Burgemeester en wethouders kunnen bij hun beslissing op grond van het eerste en tweede lid rekening houden met financiële steun die op grond van enige andere regeling is of kan worden toegekend.
6. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toekenning van VROM Startersleningen nadere voorschriften verbinden.
7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in het derde lid genoemde bedrag aan te passen.

Artikel 5

1. Uit de Gemeenterekening VROM Startersregeling kunnen slechts leningen worden toegewezen tot maximaal het door burgemeester en wethouders vastgestelde toekenningsplafond.
2. Alle aanvragen op voet van deze verordening worden in volgorde van binnenkomst afgehandeld.
3. Aanvragen welke in verband met het eerste en tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door burgemeester en wethouders afgewezen.

Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik

Artikel 6

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaansvragen:
 - a. Van personen die op het moment van de aanvraag inwonend zijn of zelfstandig een huurwoning bewonen, die nog niet eerder eigenaar van een koopwoning zijn geweest en van wie de financiële mogelijkheden ontoereikend zijn om de woning te kunnen kopen zonder starterslening;
 - b. Voor het verwerven van een nieuwe of een bestaande voor permanente bewoning bestemde koopwoning in de gemeente Emmen, waarvan de kosten voor het

verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan € 175.000,- (koopsom vermeerderd met kosten koper en eventuele verbeteringskosten);

- c. De hoofdsom van de VROM Starterslening bedraagt maximaal 20% van de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in het eerste lid, sub b. genoemde bedrag aan te passen.

Hoofdstuk 4 Aanvraag en toekenning

Artikel 7

1. Huishoudens die, op grond van artikel 6 en gelet op artikel 1, lid e, in aanmerking komen voor een Starterslening kunnen bij burgemeester en wethouders om een op naam gesteld aanvraagformulier verzoeken.
2. Burgemeester en wethouders toetsen of het in lid 1 bedoeld huishouden voldoet aan de in artikel 6, lid 1 opgenomen criteria en sturen binnen 5 werkdagen na ontvangst van het verzoek het aanvraagformulier toe. Tegelijkertijd sturen burgemeester en wethouders SVn een kopie van het voorblad van dit aanvraagformulier.
3. De verdere afhandeling vindt plaats conform de als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en de Productspecificaties VROM Starterslening die zijn vastgelegd in de SVn-informatiemap.

Hoofdstuk 5 Intrekken van de Starterslening

Artikel 8

1. Burgemeester en wethouders kunnen een toewijzingsbrief waarin wordt voorzien in de toekenning van een VROM Starterslening geheel of gedeeltelijk intrekken als:
 - a. Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - b. De VROM Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
2. Burgemeester en wethouders trekken een toewijzingsbrief in ieder geval in als de koopovereenkomst wordt ontbonden.
3. Bij de intrekking kunnen burgemeester en wethouders de contante waarde van het reeds genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk (terug)vorderen, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
4. In geval van overtreding van de voorschriften in deze verordening de eigenaar verschoonbaar is, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Hoofdstuk 6 Aflossing van de Starterslening

Artikel 9

1. Aflossingen worden verricht volgens het in de leningsovereenkomst met SVn bepaalde.
2. Extra aflossing op de VROM Starterslening is altijd en zonder boete mogelijk.
3. Bij verkoop van de woning wordt de restant schuld ineens en volledig afgelost.

Hoofdstuk 7 Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen

Artikel 10

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 11

Deze verordening treedt in werking met ingang van de tweede dag na die van de bekendmaking. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de door de Raad d.d. 30 september 2004 vastgestelde beleidsnotitie 'De inzet van startersleningen in de gemeente Emmen' ingetrokken.

Artikel 12

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening VROM Startersregeling gemeente Emmen 2007".

Vastgesteld in de openbare vergadering van 31 mei 2007.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

J.H. de Wildt