



GEMEENTE
LOPPERSUM

De raad van de gemeente Loppersum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 maart 2011;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

Vast te stellen de volgende:

“VERORDENING STARTERSLENIING LOPPERSUM”

Hoofdstuk 1 - Begripsbepalingen

Artikel 1

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, voor wat betreft het gemeentelijk leningdeel, rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort.
- c. VROM Starterslening: een lening verstrekt door SVn aan een starter waarbij de hoofdsom van de lening voor minimaal 50% afkomstig is uit de Gemeenterekening VROM Starterslening, terwijl het resterende deel van de Starterslening verstrekt wordt door SVn.
- d. Aanvrager: de starter, die voor de eerste maal een eigen woning koopt en 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.
- e. NHG: Nationale Hypotheek Garantie.
- f. Koopsubsidie (Wet Bevordering Eigenwoningbezit, BEW+): een maandelijkse bijdrage in de hypotheeklasten die afhankelijk is van het inkomen van de gebruiker en de hoogte van de lening.
- g. 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; er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.

Hoofdstuk 2 - Algemene bepalingen

Artikel 2

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

Artikel 3

Op deze verordening is de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Loppersum en de SVn van toepassing.

Artikel 4

1. Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in 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 20% bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van € 20.000.
3. De VROM Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie BEW + is toegekend.
4. De VROM Starterslening moet worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
5. De eerste hypotheek moet worden verstrekt met NHG.
6. Het college kan aan de toekenning van VROM Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5

1. Het college geeft per jaar een prognose van de te verwachten aantallen aanvragen VROM Starterslening en maakt het benodigde budget over op de Gemeenterekening VROM Starterslening.
2. VROM Startersleningen worden enkel toegekend voor zover het 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

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:
 - a. Van in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde personen die voor het eerst een koopwoning verwerven;
 - b. voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Loppersum waarvan de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning niet hoger zijn dan € 175.000,-.
2. De aanvrager moet de woning waarvoor een VROM Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Hoofdstuk 4 - Aanvraag en toekenning

Artikel 7

1. Huishoudens die, op grond van artikel 6 binnen het toepassingsbereik van de VROM Starterslening vallen, kunnen bij de gemeente een op naam gesteld aanvraagformulier verkrijgen.
2. De verdere afhandeling en besluitvorming vindt plaats conform de in de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening vastgelegde procedures welke uit de deelnemingsovereenkomst voortvloeien.
3. Het college deelt de beslissing middels een toewijzingsbesluit mee aan de aanvrager.

Hoofdstuk 5 - Intrekken van de VROM Starterslening

Artikel 8

1. Het college trekt een besluit waarin wordt voorzien in de toekenning van een VROM Starterslening in 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;
 - c. als de koopovereenkomst wordt ontbonden.
2. Bij de intrekking vordert het college de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
3. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Hoofdstuk 6 - Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 6 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voorzover toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 10 Inwerkingtreding

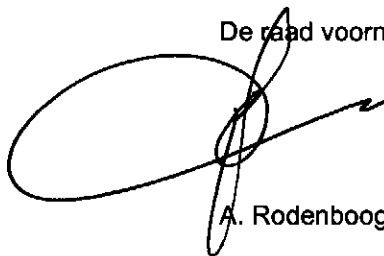
Deze verordening treedt in werking op 1 juni 2011.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening Starterslening Loppersum".

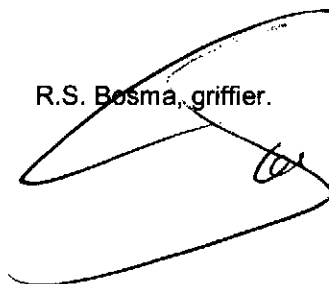
Vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Loppersum
gehouden op 30 mei 2011, nr. 14.

De raad voornoemd,



A. Rodenboog, voorzitter.

R.S. Bosma, griffier.



Toelichting

Toelichting op de VROM Starterslening Modelverordening

Algemene toelichting

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

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

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

Starterslening

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

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

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

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

Naast de eisen die het ministerie van VROM stelt, hebben gemeenten een grote mate aan beleidsvrijheid om lokaal maatwerk te leveren en op de lokale situatie in te spelen.

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

Procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening

De Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en de Productspecificaties VROM Starterslening, vastgesteld door SVn, zijn van toepassing op deze verordening. Doordat de gemeente zich middels een deelnemingsovereenkomst heeft uitgesproken voor deelname aan de producten van SVn, zijn ook de procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels van de verschillende producten van kracht. Hierin zijn de voorwaarden en procedures opgenomen voor deelname aan de VROM Starterslening.

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

De gemeente toetst vervolgens aan de hand van de verordening of de verzoeker in aanmerking komt voor een VROM Starterslening en reikt het SVn-aanvraagformulier VROM Starterslening uit. SVn verzorgt de financiële toetsing en brengt advies uit aan de gemeente over de hoogte van de VROM Starterslening. De gemeente besluit over de toekenning van de lening en de te stellen condities, zoals de hoogte van de lening en eventuele bijzondere voorwaarden. Dit wordt door de gemeente vastgelegd in een toewijzingsbesluit. Indien de lening niet wordt toegekend wordt de aanvrager hiervan middels een afwijzingsbesluit door de gemeente op de hoogte gesteld.

Na de toekenning heeft de aanvrager de gelegenheid een bancaire lening aan te vragen en deze offerte binnen vier weken na verzenddatum van het toewijzingsbesluit naar SVn te sturen. Na een toetsing van de bancaire offerte brengt SVn een offerte voor de VROM Starterslening uit.