

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Martine de Graaf
Telefoon 511.3561
E-mail: m.d.graaf@haarlem.nl
Reg.nr.: 2008/12
Te kopiëren: Bijlagen A,B,C
B & W -vergadering van 29 januari 2008

Onderwerp

Verordening VROM starterslening

Bestuurlijke context

Het college wil zich inzetten om de mogelijkheid voor starters op de Haarlemse (en regionale) woningmarkt te verbeteren (coalitieakkoord 2006-2010). Ondersteunen van starters past bovendien uitstekend in de uitgangspunten van de woonvisie Haarlem, speerpunt betaalbaar. Het college heeft de B&W nota 'Starters in Haarlem' (SO/BD/2007/200287) op 6 november jl. vastgesteld. De nota is in de commissie Ontwikkeling positief ontvangen. In de betreffende nota staat beschreven dat een Modelverordening opgesteld moet gaan worden. Ook wordt in de nota 'Starters in Haarlem' het resultaat van de keuzen t.b.v. de Verordening aangegeven. Voorts wordt de Verordening VROM starterslening ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling kan gestart worden met het daadwerkelijk uitgeven van startersleningen.

De startersregeling maakt het voor de gemeente mogelijk om een koopwoning meer bereikbaar te maken voor starters. De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) faciliteert de startersregeling. De aanwezige gelden van Haarlem in dat fonds zijn gelabeld voor producten van de SVn, zoals de Funderingsaanpak Haarlem (Raadsbesluit 158/2000). Nu de Funderingsaanpak nagenoeg is afgerond, worden de resterende gelden bij de SVn, van €1 miljoen euro, ingezet voor de startersregeling. Daar de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald hoeft te worden door de starter, is de te verwachten (theoretische) rentederving voor de gemeente circa €50.000,-. Dit gebeurt alleen als het geld lang ongebruikt op de rekening bij de SVn blijft staan (wat niet verwacht wordt). Het bedrag bij de SVn zal gelijkelijk over vier jaar verdeeld worden, waardoor het renteverlies beperkt blijft. Het college is met de vaststelling van de nota 'Starters in Haarlem' akkoord gegaan met de financiering. De wijze van financiering wordt aan de raad voorgelegd.

Sinds 2007 hanteert het Rijk een verdubbelingsbijdrage voor elke verleende starterslening door de gemeente. Hierdoor is de verwachting dat ca. 50 startersleningen in eerste instantie verstrekt kunnen worden, afhankelijk van de hoogte van de leningen. Bovendien gaat het principe van Revolving Fund werken. De aflossingen vloeien weer terug in het fonds, zodat nieuwe leningen uitgegeven kunnen worden. Op regionaal niveau is steun voor het oprichten van een (regionale) startersregeling. De regeling zal geëvalueerd worden.

Raadsparagraaf: Het vaststellen van de Verordening VROM starterslening is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad dient akkoord te gaan met bijbehorende krediet.

B&W-besluit:

1. Het college stelt aan de gemeenteraad voor om in te stemmen met de Verordening VROM starterslening.
2. Het college stelt aan de gemeenteraad voor in te stemmen met het inzetten van € 1 miljoen euro uit het gemeentelijk fonds bij SVn voor de startersregeling. Het besluit wordt gedekt uit dit geoordeelde fonds bij de SVn. Het bedrag is bedoeld voor de financiering van circa 50 leningen de komende vier jaar, met de verdubbelingsbijdrage van VROM. Het bedrag voor de startersleningen van € 1 miljoen bij de SVn zal gelijkelijk verdeeld worden over vier jaar, waardoor het renteverlies beperkt blijft. De eerste drie jaar blijven de rente- en aflossingsinkomsten uit. De gederfde inkomsten van dit besluit bedragen in totaal circa €50.000,- en komen ten laste van het fonds.
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit. Na vaststelling van de gemeenteraad zal de media actief geïnformeerd worden.
4. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

De raad van de gemeente Haarlem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 29 januari 2008 nummer: 2008/12;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

VERORDENING VROM STARTERSLENING

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 gemeente van Haarlem 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 Haarlem 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 € 39.000, -.
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 jaarlijks vast te stellen toekenningsplafond¹.
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 leningaanvragen:
 - a. Van in Zuid-Kennemerland² woonachtige verblijfsgerechtigde perso(o)n(en) die op het moment van de aanvraag minimaal twee jaar woonachtig in de regio Zuid-Kennemerland is (zijn), die zich voor de eerste keer manifesteert als koper(s) van een voor eigen huisvesting bestemde woning, waarvan de leeftijd van de hoofdaanvrager(s) bij de aanvraag nog geen 35 jaar is.
 - b. Voor het verwerven van bestaande koopwoningen in Haarlem waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan € 195.000,- of voor het verwerven van een nieuwe koopwoning in de gemeente Haarlem, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger mogen zijn dan € 195.000,-.
 - 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

¹ Het toekenningsplafond geeft het bedrag aan wat door de gemeente maximaal beschikbaar wordt gesteld voor de startersleningen.

² Zuid-Kennemerland bestaat uit de gemeenten: Bennebroek, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort.

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 op 1 april 2008

Artikel 12

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening VROM Startersregeling".

Besloten in de openbare vergadering van 6 maart 2008.

De griffier,

De voorzitter,

B. Nijman

mr. B.B. Schneiders

Algemeen

In deze uitvoeringsregels worden beschreven:

- Kenmerken van de VROM Starterslening
- Voorwaarden aan de bancaire hypothecaire lening
- Definities gebruikt bij de aanvangsdraagkrachttoets en de draagkrachthertoets VROM Startersleningen
- Inhoud van de aanvangsdraagkrachttoets VROM Startersleningen
- Inhoud van de draagkrachthertoets VROM Startersleningen

Kenmerken van de VROM Starterslening

De ingangsdatum van de VROM Starterslening is 1 januari 2007. De lening is van toepassing zolang het saldo van de VROM Startersrekening bij SVn positief en toereikend is.

De VROM Starterslening is een financieringsproduct waarvan de kosten worden gedekt uit een door de gemeente bij SVn aangehouden revolving fund; "Gemeenterekening VROM Starterslening" en uit een door VROM bij SVn aangehouden VROM Startersrekening. SVn verstrekt VROM Startersleningen binnen het kader van de van toepassing zijnde: SVn productspecificaties VROM Starterslening, de gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening, de algemene voorwaarden zoals tussen VROM en SVn overeengekomen en vastgelegd in het Convenant VROM Starterslening, en de door de gemeente vastgestelde gemeentespecifieke randvoorwaarden.

De Gemeente bepaalt algemene en bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn.

De algemene voorwaarden betreffen:

- de doelgroep van de starters
- het marktsegment van de woningobjecten: nieuwbouwprojecten en/of bestaande woningen)
- de maximale koopprijsgrens wanneer deze lager is dan de maximale verwervingskostengrens die NHG jaarlijks heeft vastgesteld
- de maximale hoogte van de VROM Starterslening is standaard maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning zijnde de aankoopkosten van de woning plus de bijkomende kosten conform de definitie van NHG
- de voorwaarden die gesteld worden met betrekking tot de eerste hypothecaire lening en de VROM Starterslening in relatie tot de Nationale Hypotheek Garantie
- de onverenigbaarheid van toekenning van een VROM Starterslening in combinatie met koopsubsidie BEW+voor een individueel startershuishouden

De bijzondere voorwaarden hebben betrekking op individuele VROM Startersleningen.

- De VROM Starterslening wordt verstrekt door SVn.
- Het rentepercentage van de lening bedraagt gedurende de eerste drie jaar 0,0%. Gedurende de eerste drie jaar is geen aflossing verschuldigd.
- Ingaande het 4e jaar van de looptijd wordt de rente aangepast op [...] (SVn-rente 15 jaar vast vanaf de ingangsdatum lening). Het percentage staat vast tot en met het vijftiende jaar, gerekend vanaf het moment van de ingangsdatum van de lening.
- Voorafgaand aan het 4de, 7de, 11de en 16de jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die SVn circa drie maanden van tevoren toestuurt en na overmaking van de kosten hertoetsing. Indien uit deze draagkrachthertoetsing blijkt dat de financiële draagkracht onvoldoende is om aan de marktconforme maandtermijn te voldoen, dan worden de rente en aflossing aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels.

- Op het moment dat de marktconforme maandtermijn is bereikt, is hertoetsen niet meer mogelijk.
- Indien na 15 jaar de marktconforme maandtermijn nog niet bereikt is, blijft de op dat moment door de gemeente vastgestelde maandtermijn voor de rest van de looptijd ongewijzigd.
- De lening wordt afgelost via jaarannuïteiten met een maandelijkse betaling van één twaalfde deel.
- De VROM Starterslening en de 1e hypotheek wordt uitsluitend met Nationale Hypotheek Garantie afgesloten.

Voorwaarden aan de bancaire hypothecaire lening

- De bank verstrekt de lening onder eerste hypotheek; SVn verstrekt de VROM Starterslening onder tweede hypotheek waarbij het volgende van toepassing is:
 - Bij een nieuwbouwwoning wordt, indien de kosten en de eerste termijn kleiner zijn dan de hoofdsom van de VROM Starterslening, de VROM Starterslening in een te openen Bouwkrediet bij SVn gestort. De kosten en de eerste termijnbetaling worden direct in mindering gebracht op de hoofdsom van de VROM Starterslening. De volgende termijnen worden daarna gedeclareerd uit het bouwdepot van de VROM Starterslening en vervolgens uit het bouwdepot van de marktconforme bancaire lening.
 - Indien de hoofdsom van de VROM Starterslening kleiner is dan de kosten en de eerste termijnbetaling, wordt de hoofdsom van de VROM Starterslening ineens uitbetaald aan de notaris.
- De bank meldt de eigen lening onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij WEW en draagt de borgtochtprovisie af voor de eerste hypotheek
- De VROM Starterslening wordt verstrekt onder hypotheek waarbij zonodig genoeg wordt genomen met een 2e hypotheek.
- De rentevastheids periode van de bancaire hypothecaire lening moet tenminste 10 jaar bedragen.
- De bancaire hypothecaire lening mag niet hoger zijn dan een bedrag gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie, minus de hoogte van de VROM Starterslening. Voor toetsing en advisering wordt de hoofdsom van de VROM Starterslening als “contante waarde subsidie” ingevoerd.
- De hypothecaire inschrijving voor de eerste, bancaire lening mag niet hoger zijn dan de in dat jaar geldende maximale verwervingskosten volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.
- De bank verplicht zich na het ingaan van de lening geen gelden meer onder verband van de eerste hypotheekstelling ter leen te verstrekken aan de schuldenaar. Voormelde verplichting rust op de bank uitsluitend voor zolang als de door SVn aangegeven VROM Starterslening niet volledig is afgelost.
- De bank meldt de eigen financiering onder Nationale Hypotheek Garantie aan bij het Waarborgfonds Eigen Woningen, waarbij de VROM Starterslening als contante waarde subsidie is opgenomen.
- De bank draagt de borgtochtprovisie voor Nationale Hypotheek Garantie af voor de eerste hypotheek, SVn doet dit voor de VROM Starterslening.
- De transportakte en de hypotheekakte voor uw eerste hypotheek en de akte voor uw tweede hypotheek (Starterslening) dienen in de gebruikelijke volgorde, maar beslist in één en dezelfde afspraak bij de notaris te passeren. Indien eigendom en eerste hypotheek eerder passeren kan de Starterslening **geen** doorgang vinden.

Definities gebruikt bij de aanvangsdraagkrachttoets en de draagkracht-hertoets

Bij de aanvangsdraagkracht toets en de draagkracht hertoets wordt gebruik gemaakt van de volgende definities:

1. Ontvangstdatum Datum waarop de aanvraag door SVn is ontvangen.
2. Aanvrager De aanstaande eigenaar die de aanvraag voor de VROM Starterslening doet. Bij twee of meer aanstaande eigenaren gelden beiden gezamenlijk als 'aanvrager'.
3. 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 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.
4. Individueel toetsinkomen Voor ieder lid van het huishouden wordt afzonderlijk het toetsinkomen vastgesteld conform de dan geldende NHG-normen
5. Partner 1 Het lid van het huishouden met het hoogste individueel toetsinkomen op de ontvangstdatum.
6. Partner 2 Indien het huishouden twee personen telt: degene(n) die niet het hoogste individueel toetsinkomen op de ontvangstdatum heeft. Indien partner 1 feitelijk met meer dan één andere persoon een gezamenlijke huishouding voert, wordt als partner 2 aangemerkt degene –naast partner 1- met het hoogste individueel toetsinkomen.
7. Toetsinkomen huishouden 95% van individueel toetsinkomen partner 1 en indien van toepassing, 95% van individueel toetsinkomen partner 2.
8. Toetsrente Rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals geldt op de ontvangstdatum van de aanvraag.
9. Financieringslastpercentage Het financieringslastpercentage conform de op de ontvangstdatum geldende Normen NHG, dat behoort bij het individueel toetsinkomen van partner 1 en rekening houdend met de toetsrente.

Volgens de NHG norm wordt bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd de 'financieringslasttabel vanaf 65 jaar' van de NHG-voorwaarden en normen gehanteerd.

10. Peiljaar
- Indien de ontvangstdatum in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de ontvangstdatum ligt.
- Indien de ontvangstdatum in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de ontvangstdatum ligt.
11. Beschikbaar eigen geld
- 25 x belastbaar inkomen in box 3 van de inkomstenbelasting in het peiljaar, van beide partners tezamen. (Op de aanslag Inkomstenbelasting staat vermeld het belastbaar inkomen. Dit is 4% van het belaste vermogen, het vermogen dus na aftrek van de vrijstelling).
12. Verwervingskosten
- Kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning zoals omschreven in de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De maximale hoogte van de verwervingskosten wordt vastgesteld door de gemeente.
13. Genormeerde last marktconforme lening
- De genormeerde bruto last van de marktconforme lening aan het begin van iedere periode ingaande periode 2, berekend op basis van jaarannuïteiten, de toetsrente, het restant van de oorspronkelijke looptijd van 30 jaar en de restanthsom aan het begin van de betreffende periode.
In beginsel is deze last voor de resterende jaren steeds gelijk. Indien echter één of meer van de aanvragers 56 jaar of ouder zijn, maar nog geen 65 jaar, wordt de genormeerde last zodanig naar beneden bijgesteld dat deze past bij het alsdan geldende inkomen (uitgaande van een aanname dat het inkomen dan daalt tot 70%).
14. Looptijd
- De looptijd van de VROM Starterslening bedraagt 30 jaar, verdeeld over 5 perioden.
- In aanvulling op de voorgaande definities worden bij de draagkracht hertoets de volgende begrippen en definities gehanteerd:
15. Ingangsdatum lening
- Periode 1 gaat in op de ingangsdatum van de lening.
De ingangsdatum lening is de eerste dag van de maand volgend op de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd.
16. Periode
- Een aaneengesloten tijdvak waarin de maandelijkse som van rente en aflossing constant blijft.
- De VROM Starterslening kent 5 perioden:
- | | |
|-----------|---------------------|
| Periode 1 | jaar 1 t/m jaar 3 |
| Periode 2 | jaar 4 t/m jaar 6 |
| Periode 3 | jaar 7 t/m jaar 10 |
| Periode 4 | jaar 11 t/m jaar 15 |
| Periode 5 | jaar 16 t/m jaar 30 |
17. Herzieningsdatum
- De eerste dag van een periode met ingang van periode 2. Een herzieningsdatum valt altijd op de eerste dag van een kalendermaand.
18. Peildatum
- De dag die drie kalendermaanden voorafgaat aan de herzieningsdatum.

19. Huishouden (t.b.v. draagkracht hertoets)	<p>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 voorafgaand aan de peildatum draagkracht hertoets tenminste zes maanden een gezamenlijke huishouding voert, niet zijnde kinderen of pleegkinderen.</p> <p>Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren.</p>
20. Hertoetsrente	<p>In de draagkracht hertoets voor de perioden 2, 3 en 4: de toetsrente draagkrachtaanvangstoets zoals vastgelegd in de offerte.</p> <p>In de draagkracht hertoets voor de periode 5: het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast zoals geldt op de peildatum draagkracht hertoets periode 5.</p>
21. Financieringslastpercentage draagkracht hertoets	<p>Het financieringslastpercentage conform de op de peildatum draagkracht hertoets geldende NHG-normen dat behoort bij het individueel toetsinkomen van partner 1 en rekening houdend met de hertoetsrente.</p> <p>Volgens de NHG-norm wordt bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd de 'financieringslasttabel vanaf 65 jaar' van de NHG-voorwaarden en normen gehanteerd.</p>
22. Peiljaar draagkracht hertoets	<p>Indien de peildatum draagkracht hertoets in de eerste helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat twee jaar voorafgaat aan het jaar waarin de peildatum draagkracht hertoets ligt.</p> <p>Indien de peildatum draagkracht hertoets in de tweede helft van het kalenderjaar ligt: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de peildatum draagkracht hertoets ligt.</p>
23. Restantlooptijd	<p>De resterende looptijd op de herzieningsdatum zijnde 30 jaar minus het aantal op de herzieningsdatum verstreken jaren van de looptijd, met de volgende uitzonderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 jaar bij een hoofdsom tussen EUR 5.000 en EUR 10.000; - 5 jaar bij een hoofdsom lager dan EUR 5.000.
24. Marktconforme annuïteit VROM Starterslening	<p>De jaarannuïteit van de VROM Starterslening over de restantlooptijd en restanthoofdsom, bij gegeven hertoetsrente.</p>

Inhoud van de aanvangsdragkrachttoets Startersleningen

Voor de aanvangsdragkrachttoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of een lening Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is met een bepaald inkomen. De kosten van de aanvangsdragkrachttoets zijn voor rekening van SVn.

Uitzonderingen op de NHG toetsingsregels:

1. Bij de aanvangsdragkrachttoets wordt ook rekening gehouden met vermogen.
2. Het toetsinkomen dat in de aanvangsdragkrachttoets wordt meegeteld bedraagt 95% van het individuele toetsinkomen van partner 1 en partner 2.
3. Persoonlijke verplichtingen worden voor de aanvangsdragkrachttoets van de VROM Starterslening buiten beschouwing gelaten. De persoonlijke verplichtingen worden wel meegenomen in de NHG-toets van de eerste hypothecaire lening.

Hoogte VROM Starterslening

De geadviseerde hoogte van de VROM Starterslening wordt door BO berekend zoals onderstaand aangegeven. De gemeente bepaalt de uiteindelijke hoogte van de VROM Starterslening.

Hoogte VROM Starterslening = Verwervingskosten -/- beschikbaar eigen geld -/- genormeerde marktconforme lening

De berekening van de genormeerde marktconforme lening is gebaseerd op een simulatie van de marktconforme lening die de aanvrager met NHG kan krijgen.

Indien geen van de partners op de ontvangstdatum 56 jaar of ouder is, verloopt de berekening van de genormeerde marktconforme lening als volgt:

Normfinancieringslast = Toetsinkomen huishouden x financieringslastpercentage

Genormeerde marktconforme lening = de maximale marktconforme lening op basis van de geldende NHG-normen per peildatum aanvangsdragkrachttoets.

Toets bij 56 jaar of ouder

Indien per peildatum van de aanvangsdragkrachttoets één of meer van de partners 56 jaar of ouder is, maar nog geen 65 jaar, gelden de volgende aanvullende regels:

- Vanaf het begin van een jaar waarin een partner 65 jaar wordt, wordt rekening gehouden met een inkomen van 70% van het actuele toetsinkomen. Hierbij wordt gerekend in hele jaren vanaf de peildatum aanvangsdragkrachttoets. Het toetsinkomen huishouden wordt vanaf het begin van dat jaar overeenkomstig verlaagd.
- De financieringslast moet vanaf het begin van een jaar waarin een partner 65 jaar wordt passen bij het dan geldende toetsinkomen huishouden. Hiertoe wordt er in de berekening vanuit gegaan dat er gedurende de eerste periode extra wordt afgelost op de eerste, bancaire hypotheek.
- In de berekening van de nieuwe normfinancieringslast vanaf het begin van het jaar waarin een partner 65 jaar wordt, wordt steeds uitgegaan van het financieringslastpercentage van partner 1.

Normlast marktconforme lening

Als onderdeel van de aanvangsdragkrachttoets wordt vastgesteld hoe hoog de genormeerde last van de marktconforme lening bedraagt aan het begin van ieder van de volgende perioden. Deze bedragen zijn van belang bij de hertoetsen.

Toets vermogen

Bij de toets wordt er vanuit gegaan dat het belastbare vermogen in box 3 (dus boven de vrijstelling) wordt gebruikt als eigen geld ter financiering van de verwervingskosten.

Inhoud van de draagkracht hertoets Startersleningen

Belangrijk:

- Persoonlijke verplichtingen worden bij de draagkracht-hertoets van de VROM Starterslening buiten beschouwing gelaten.
- Wanneer SVn op de mogelijke hertoetsmomenten, op verzoek van de aanvrager, een draagkracht hertoets uitvoert, bedraagt het tarief hiervoor EUR 144,-, prijspeil 2006. Na 2006 wordt het tarief jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex alle huishoudens (zie: [scp1494b.htm](#): Consumentenprijsindex totalen), en wel als volgt:
$$\frac{\text{index september voorafgaand jaar}}{\text{index september 2006}} \times \text{EUR 144,-}$$
- De kosten van de draagkracht hertoets komen voor rekening van de aanvrager. SVn brengt deze kosten in rekening bij de aanvrager. De aanvrager tekent hiertoe vooraf een machtiging tot eenmalige automatische incasso.
- SVn brengt de kosten niet bij de aanvrager in rekening wanneer de gemeente in het genoemde besluit bepaalt dat de gemeente de kosten voor haar rekening neemt. In dat geval worden de kosten geboekt ten laste van de Gemeenterekening

Toetsinkomen

Voor de draagkracht hertoets wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de NHG-toetsing, waarin bepaald wordt of een lening Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is met een bepaald inkomen.

Het toetsinkomen dat in de draagkracht hertoets wordt meegeteld bedraagt 100% van het individuele toetsinkomen van partner 1 en partner 2.

De kosten van de draagkracht hertoets zijn voor rekening van de aanvrager.

Uitzondering op de NHG-toepassingsregels:

- Persoonlijke verplichtingen worden voor de draagkracht hertoets van de VROM Starterslening buiten beschouwing gelaten.

Herziening rente en aflossing

De normfinancieringslast op de peildatum draagkracht hertoets is de basis voor de herziening van de rente en aflossing voor de eerstvolgende periode.

Normfinancieringslast = Toetsinkomen huishouden x financieringslastpercentage hertoets

Beschikbare financieringsruimte = Normfinancieringslast -/- financieringslast van de eerste, bancaire lening bij aanvang van deze lening

Marktconforme annuïteit VROM Starterslening = de jaarannuïteit van de VROM Starterslening over de restantlooptijd bij de hertoetsrente.

Vervolgens wordt de rente en looptijd als volgt vastgesteld:

- a. Indien de beschikbare financieringsruimte groter is dan of gelijk is aan de marktconforme annuïteit VROM Starterslening, geldt gedurende de restantlooptijd de genoemde annuïteit. De rente blijft vast t/m het einde van periode 4. Daarna gaat een nieuwe rentevastheidsperiode in van maximaal 15 jaar, met het rentepercentage van SVn bij 15 jaar rentevast, zoals geldt op de peildatum van periode 5.
- b. Indien de beschikbare financieringsruimte kleiner is dan de marktconforme annuïteit VROM Starterslening, dan geldt gedurende de eerstvolgende periode dat de financieringslast voor de VROM Starterslening gelijk is aan de beschikbare financieringsruimte. In geval de eerstvolgende periode periode 5 is, dan is de financieringslast voor de VROM Starterslening voor de resterende looptijd gelijk aan de beschikbare financieringsruimte
Het rentepercentage wordt daarbij als volgt berekend:

$$\frac{\text{Beschikbare financieringsruimte}}{\text{Hoogte VROM Starterslening}} \times 100\%$$

Het rentepercentage wordt naar beneden afgerond op eentiende procent.

Gaat voor de betreffende periode een volledige annuïteit gelden, dan vinden er ten behoeve van de volgende perioden geen draagkracht hertoetsen meer plaats.

Wordt alleen rente berekend naast een beperkte annuïteit, dan wordt voorafgaand aan de volgende periode opnieuw de mogelijkheid tot een draagkracht-hertoets aangeboden.

PRODUCTSPECIFIKATIES VROM Starterslening

BIJLAGE C

Behorend bij Verordening VROM starterslening

2008/12

Ingangsdatum

- De ingangsdatum van de VROM Starterslening is 1 januari 2007.

Verstrekking

- De lening wordt verstrekt door SVn na toewijzing door de gemeente, voorzover de gemeente met betrekking tot minimaal 50% van de lening voldoende saldo heeft op de "Gemeenterekening VROM Starterslening" bij SVn. De VROM Startersrekening bij SVn voldoende resterend saldo heeft ter afdekking van maximaal 50% van de door SVn geraamde rentedervingskosten.
- Het is niet toegestaan de VROM Starterslening in combinatie met koopsubsidie BEW+ in te zetten voor een individueel startershuishouden.

Hoofdsom van de lening

- De uiteindelijke hoogte van de hoofdsom van de VROM Starterslening wordt door de gemeente vastgesteld, maar zal niet meer bedragen dan 20% van de verwervingskosten. De verwervingskosten zijn overeenkomstig de normen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Looptijd

- De looptijd bedraagt maximaal 30 jaar.
Indien de lening lager is dan EUR 10.000 dan geldt, vanaf het moment dat een annuïteit gaat lopen, een looptijd van:
 - 10 jaar bij een hoofdsom tussen EUR 5.000 en EUR 10.000;
 - 5 jaar bij een hoofdsom lager dan EUR 5.000.

Rentepercentage

- De VROM Starterslening is bij aanvang renteloos.
- Vanaf het vierde jaar tot en met het vijftiende jaar geldt het marktconforme rentepercentage. Het percentage is gebaseerd op de SVn rente 15 jaar vast en is reeds vastgesteld bij de aanvraag van de lening.
- Uiterlijk twee maanden voor het begin van het 4^e, 7^e, 11^e en 16^e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn uiterlijk drie maanden voor het 4^e, 7^e, 11^e en/of 16^e jaar ontvangt en na overmaking aan SVn van de kosten hertoetsing.
- Indien uit deze draagkrachthertoetsing(en) blijkt dat er geen financiële draagkracht is, blijft de maandlast renteloos.
Indien er sprake is van enige draagkracht wordt de rente door SVn aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels VROM Starterslening en gelijkgesteld aan de beschikbare financieringsruimte.
- Indien na 15 jaar de marktconforme rente nog niet bereikt is, blijft het op dat moment door de gemeente vastgestelde rentepercentage voor de rest van de looptijd ongewijzigd.

Rentevastheid

- De rentevastheidsperiode bedraagt 15 jaar vanaf ingangsdatum van de lening.

Aflossing

- De VROM Starterslening is bij aanvang aflossingsvrij. Vanaf het vierde jaar geldt een jaarannuïteit op basis van de restant looptijd en het geldende rentepercentage.

- Uiterlijk twee maanden voor het begin van het 4^e, 7^e, 11^e en 16^e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen op basis van een brief die hij van SVn uiterlijk drie maanden voor het 4^e, 7^e, 11^e en/of 16^e jaar ontvangt en na overmaking van de kosten hertoetsing. Indien uit deze draagkrachthertoetsing blijkt dat er geen financiële draagkracht is, blijft de maandlast gedurende de eerstvolgende periode renteloos en aflossingsvrij. Indien er sprake is van enige draagkracht wordt de financieringslast en de hierop gebaseerde maandelijkse betaling gedurende de eerstkomende periode door SVn aangepast op basis van de gemeentelijke uitvoeringsregels en gelijkgesteld aan de beschikbare financieringsruimte.
- Op het moment dat de eerder genoemde jaarannuïteit volledig is bereikt, is hertoetsen niet meer mogelijk.
- Indien na 15 jaar de eerder genoemde jaarannuïteit nog niet volledig bereikt is, blijft de op dat moment door de gemeente vastgestelde maandtermijn voor de rest van de looptijd ongewijzigd.
- Bij verkoop wordt de restantschuld in zijn geheel afgelost.
- Een eventuele restantschuld na 30 jaar wordt in één keer volledig afgelost.

Betaling van rente en aflossing

- Via jaarannuïteiten, steeds voor 1/12 deel te voldoen per de laatste van elke maand.
- De maandelijkse betalingen worden valutair per 31 december van ieder jaar met de schuldrest verrekend. Automatische incasso is verplicht.

Vervroegde aflossing

- Is te allen tijde boetevrij toegestaan.

Afsluitprovisie

- 1,5% over de hoofdsom van de lening.

Overige kosten

- Notariskosten.
- Borgtochtprovisie in verband met Nationale Hypotheek Garantie.
- Eventuele kosten hertoets.

Akte

- Van de lening wordt een notariële akte opgemaakt.

Zekerheden

- Hypotheek, waarbij zonodig genoeg wordt genomen met een 2^e hypotheek.
- Zowel voor de eerste als voor de tweede hypothecaire lening –de bancaire lening en de VROM Starterslening – wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
- De gemeente mag extra zekerheden verlangen.

Voorwaarden aan eerste, bancaire hypothecaire lening

- Voor de eerste bancaire hypothecaire lening wordt Nationale Hypotheek Garantie verkregen.
- De rentevastperiode bedraagt tenminste 10 jaar.
- De eerste hypothecaire lening mag niet hoger zijn dan een bedrag, gelijk aan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning, volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie, minus de hoogte van de VROM Starterslening.
- De hypothecaire inschrijving van de eerste, bancaire lening mag niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde maximale verwervingskostengrens volgens NHG garantie.
- De bank die de eerste hypothecaire lening verkrijgt verplicht zich na het ingaan van de lening geen gelden meer onder verband van de eerste hypotheekstelling ter leen te verstrekken aan de schuldenaar. Deze verplichting rust op de bank uitsluitend voor zolang als de door SVn aangegane VROM Starterslening niet volledig is afgelost. Deze bepaling dient in de desbetreffende hypotheekakte of in de desbetreffende offerte te worden opgenomen.
- De transportakte en de hypotheekakte voor uw eerste hypotheek en de akte voor uw tweede hypotheek (Starterslening) dienen in de gebruikelijke volgorde, maar beslist in één en dezelfde afspraak bij de notaris te passeren. Indien eigendom en eerste hypotheek eerder passeren kan de Starterslening **geen** doorgang vinden.

Krediettoets

Na aanvraag voor een VROM Starterslening vindt een aanvangsdraagkrachttoets plaats. Onderdeel hiervan is een BKR toets en VIS-toets.

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling Stadszaken/ Wonen, Welzijn, Gezondheid en Zorg
Registratienummer 2008/12

Onderwerp: Verordening VROM Starterslening

1 Inleiding

De starters op de woningmarkt hebben het niet gemakkelijk in Haarlem e.o. De startersregeling maakt het voor de gemeente mogelijk om een koopwoning meer bereikbaar te maken voor starters. Door het vaststellen van de Verordening VROM starterslening kan daadwerkelijk begonnen worden met het afgeven van startersleningen. De gemeenteraad dient daarnaast akkoord te gaan met bijbehorend krediet.

2 Aanleiding

Het college heeft in het coalitieakkoord 2006-2010 aangegeven zich te willen inzetten om de mogelijkheid voor starters op de Haarlemse (en regionale) woningmarkt te verbeteren. Ondersteunen van starters past ook uitstekend in de uitgangspunten van de woonvisie Haarlem (speerpunt betaalbaar). Het college heeft de B&W nota 'Starters in Haarlem' (SO/BD/2007/200287) op 6 november jl. vastgesteld. De nota is in de commissie Ontwikkeling positief ontvangen. In deze nota staat aangegeven dat de Modelverordening opgesteld moet worden. Het resultaat van de keuzen benodigd om tot de Verordening te komen, staan eveneens in de genoemde nota beschreven. Voorts wordt de Verordening VROM starterslening ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling van de Verordening door de raad, kan gestart worden met het daadwerkelijk uitgeven van startersleningen. Het vaststellen van de Verordening VROM starterslening is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

3 Samenvatting

- De startersregeling maakt het voor de gemeente mogelijk om een koopwoning meer bereikbaar te maken voor starters. Het college wil de startersregeling inzetten voor zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen in Haarlem. Haarlem kiest voor een aankoopkostengrens van €195.000,- (incl. bijkomende kosten). Het college hanteert deze grens voor sociale koopwoningen, gebaseerd op de WOZ-waarde van woningen die het Ministerie van VROM hanteert (peildatum 2007). De maximale lening voor de starter bedraagt €39.000,-. De regeling is specifiek voor jonge huishoudens tot een leeftijd van 35 jaar.
- In eerste instantie zullen er circa 50 leningen afgegeven kunnen worden. Doordat de startersregeling gefinancierd wordt m.b.v. een Revolving Fund, kan op de langere termijn meer leningen uitgegeven worden. De mate waarin de Revolving Fund opnieuw gevoed wordt, is afhankelijk van de aflossing van de leningen.
- Regionaal is overeenstemming over het oprichten van de startersregeling. De colleges van de regiogemeenten Zuid-Kennemerland hebben, met uitzondering van de gemeente Heemstede, ingestemd om een (regionale)

startersregeling te gaan oprichten. Afgesproken is dat elke gemeente zelf de hoogte van de aankoopkostengrens van de starterslening bepaalt, alsmede een eigen fonds gaat beheren en voeden. De hoogte van de aankoopkostengrens is afhankelijk van de lokale situatie.

- Een evaluatie is onderdeel van de startersregeling. Op basis van de resultaten van de evaluatie kan, eventueel, de regeling aangepast worden. Hierdoor blijft de startersregeling specifiek op de doelgroep starters gericht.

4 Financiële paragraaf

- De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) faciliteert de startersregeling. De aanwezige gelden van Haarlem in dat fonds zijn gelabeld voor producten van de SVn, zoals de Funderingsaanpak Haarlem (Raadsbesluit 158/2000). Nu de Funderingsaanpak nagenoeg is afgerond, worden de resterende gelden bij de SVn, van circa €1 miljoen euro, ingezet voor de startersregeling. Daar de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald hoeft te worden door de starter, is de te verwachte (theoretische) rentederving voor de gemeente circa €50.000,-. Dit is alleen het geval als het geld lang ongebruikt op de startersregeling bij de SVn blijft staan (wat niet verwacht wordt).
- In de begroting 2008, zijn de gelden bij de SVn (t.b.v. de startersregeling) opgenomen bij nummer: 050201 wonen, kostenplaats 1296 nieuwbouw.

5 Participatie & communicatie

Door vaststelling van de Verordening wordt nu overgegaan tot het daadwerkelijk oprichten van de startersregeling. Daarnaast zal via de media bekend worden gemaakt waar een starter zich kan aanmelden alsmede de voorwaarden waaronder men in aanmerking kan komen. Ook zullen de makelaars, banken en andere intermediairs geïnformeerd worden over de startersregeling. Er is overeenstemming met de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland over het oprichten van de startersregeling, behalve Heemstede.

6 Planning

De startersregeling zal per 1 april a.s. moeten ingaan. Gestreefd wordt om regionaal gelijktijdig de Verordening VROM starterslening te laten vaststellen. Daarnaast zal de startersregeling worden geëvalueerd. In deze evaluatie wordt o.a. aandacht geschonken aan de effectiviteit van de regeling, de mate waarin de regeling door starters gebruikt wordt, de hoogte van de afgegeven startersleningen alsmede of de gehanteerde grens voor o.a. Haarlem doeltreffend is.

Wij stellen de raad voor:

1. In te stemmen met de Verordening VROM starterslening.
2. In te stemmen met bijbehorend krediet van € 1 miljoen euro om uit het gemeentelijk fonds bij SVn voor de startersregeling in te zetten. Vanwege uitblijven van rente- en aflossingsinkomsten gedurende de eerste drie jaar bedragen de gederfde inkomsten van dit besluit circa €50.000,- ten laste van het fonds. Het besluit wordt gedekt uit het Revolving Fund bij de SVn.

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit: ·

1. In te stemmen met de Verordening VROM starterslening.
2. In te stemmen met bijbehorend krediet van € 1 miljoen euro om uit het gemeentelijk fonds bij SVn voor de startersregeling in te zetten. Vanwege uitblijven van rente- en aflossingsinkomsten gedurende de eerste drie jaar bedragen de gederfde inkomsten van dit besluit circa €50.000,- ten laste van het fonds. Het besluit wordt gedekt uit het Revolving Fund bij de SVn.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter