

**B&W ADVIES****Kenmerk: 13bw000029****Nr.:****Datum ambtelijk voorstel:**  
4 februari 2013**Onderwerp:**  
Verordening Starterslening Gemeente Overbetuwe 2013-2015.**Te besluiten:**

De raad voorstellen:

1. de gemeentelijke Starterslening in 2013 voort te zetten;
2. de 'Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2013-2015' vast te stellen;
3. een bedrag van € 450.000,- in de vorm van een geldlening aan SVn beschikbaar te stellen door storting van dit bedrag op de Gemeenterekening Starterslening;
4. de financiële consequenties in overeenstemming met hoofdstuk 6 van dit voorstel achteraf te regelen in een administratieve wijziging.

**Afdeling/ behandelend ambtenaar:**  
TOW/ E.J.C. Goossen**Status advies:**  
Openbaar**Portefeuillehouder:**  
F.M.J. van Rooijen**gezien: Datum b&w-vergadering:** 12 februari 2013**Ingewonnen advies andere teams:**  
Team Administratie, team Advies**In voorbereidende vergadering:**  
5 maart 2013**Ingewonnen advies/informatie extern:**  
N.v.t.**In raadsvergadering:** 26 maart 2013**Ingewonnen advies adviseurs:**  
Communicatie  
Financieel  
Juridisch**Regelgeving, delegatie of mandaat:** ja  
**Advies Planning&Control:** ja, akkoord

|                      | Akkoord | Bespreken | Opmerkingen |
|----------------------|---------|-----------|-------------|
| Burgemeester         |         |           |             |
| G.C. Koopmans-Jacobs |         |           |             |
| F.M.J. van Rooijen   |         |           |             |
| F.H.G.M. Witjes      |         |           |             |
| R.W. Mooij           |         |           |             |
| Gemeentesecretaris   |         |           |             |
| Teammanager          |         |           |             |

**Besluit b&w***Akkoord met advies.**12/2 2013.***Bijlagen:**

- Concept raadsvoorstel (13rv000014) en raadsbesluit (13rb000015, Verordening Starterslening Gemeente Overbetuwe 2013-2015)
- Concept Persbericht

## **Toelichting**

### **1. Aanleiding / Probleemstelling**

Bij raadsbesluit van 26 februari 2008 heeft de gemeente Overbetuwe een bedrag van €600.000,- beschikbaar gesteld voor het verlenen van startersleningen aan kopers van woningen in de periode 2008 tot eind 2010. Naast deze gemeentelijke bijdrage stelde het ministerie van VROM in 2007 geld beschikbaar. Hierdoor werden de startersleningen voor 50 procent door de gemeente en voor 50 procent door het ministerie gefinancierd.

In het voorjaar van 2010 bleken de door het ministerie bijgedragen middelen (landelijk 40 miljoen euro) onverwacht snel uitgeput te zijn geraakt. Het resterende gemeentelijke budget werd nog ingezet en was in het najaar 2010 ook uitgeput. Hierop heeft het college in september 2010 besloten nog een bedrag van €436.000,- van de depotrekening bij SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) over te hevelen naar de gemeentelijke rekening voor startersleningen. Eind 2010 was ook dit budget uitgeput.

Daarop vond najaar 2010 een evaluatie plaats. Op basis van deze uitkomsten besloot de raad tot het vaststellen van een nieuwe Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012. Voor de periode 2011 werd opnieuw tot twee keer toe besloten een bedrag van €450.000,- over te maken aan SVn, in de vorm van een geldlening. Net als in mei 2012.

Op dit moment is het budget opnieuw bijna uitgeput. Hieruit blijkt dat het succes van de Starterslening groeit. In totaal zijn er al ruim 90 startersleningen verstrekt.

Op basis van de Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012 heeft het college de bevoegdheid om te besluiten over eventuele voortzetting en tot het storten van aanvullende middelen op de Gemeenterekening Starterslening (artikel 5.3).

Deze verordening is op 31 december 2012 verlopen. Mocht het college dus de Starterslening in 2013 willen voortzetten, dan zal ook een hernieuwde verordening door de raad moeten worden vastgesteld. Mocht het college niet besluiten tot verlenging van de Starterslening, dan dient er alsnog een actuele verordening vastgesteld te worden om het laatste deel van het budget uit 2012 ook na 1 januari 2013 te kunnen toekennen aan aanvragers.

### **2. Aansluiting bij collegeprogramma('s)**

Wonen

### **3. Doelstelling en beoogd effect**

Bijgevoegd voorstel heeft als doel het vaststellen van een juridische basis voor voortzetting van de Starterslening, zodat starters (beter) toegang hebben tot de koopwoningmarkt.

### **4. Ingewonnen adviezen/informatie**

A. Consulenten:

1. Financieel
2. Juridisch

Het B&W advies is intern afgestemd, waarbij de financiële paragraaf door de financieel consulent is ingevuld. Het voorstel is – inclusief de concept verordening - daarnaast nog voorgelegd aan de juridisch consulent en P&C.

## 5. Ambtelijk advies aan het college

De Starterslening is bedoeld om starters (beter) toegang te laten krijgen tot de koopwoningmarkt. In de tijd dat de Starterslening van kracht werd, speelden vooral de hoge kooprijsgrenzen een rol, waardoor mensen met een laag- of middeninkomen onvoldoende in staat waren een eigen woning te kopen. Sinds de economische crisis eind 2008 is een belangrijk bijkomend punt dat banken veel terughoudender zijn geworden bij het verstrekken van hypotheekleningen. Een Starterslening kan dit verschil overbruggen. Daarnaast is het een instrument ter bevordering van de doorstroming vanuit de (sociale) huursector naar de koopsector.

Gezien de huidige woningmarkt en de vele aanvragen wordt voorgesteld de startersregeling in Overbetuwe voor de rest van 2013 voort te zetten en hiervoor opnieuw een budget van €450.000,- beschikbaar te stellen. Voor dit bedrag kunnen circa 15 startersleningen worden verstrekt.

Bovendien is er vanaf 1 januari 2013 een rijksbijdrage beschikbaar om nog meer startersleningen te kunnen verstrekken. Dankzij deze rijksbijdrage van 20 miljoen euro legt het Rijk tijdelijk de ene helft voor de Starterslening in. Gemeenten (en provincies) betalen de andere helft. Dit betekent dat we met hetzelfde budget het dubbele aantal aan startersleningen binnen Overbetuwe kunnen verlenen (totdat het budget van 20 miljoen is uitgeput). Hiermee verwachten we voldoende budget te hebben om in 2013 en 2014 in de aanvragen te kunnen voorzien.

De in 2011 uitgevoerde Evaluatie Startersleningen liet zien dat:

- vooral jongeren van 23 tot 30 jaar gebruik maken van de Starterslening.
- het in meer dan de helft van de gevallen gaat om bewoners die een sociale huurwoning achterlaten (doorstromers).
- het vooral om tweepersoonshuishoudens gaat.
- ruim de helft van de aanvragers uit de gemeente Overbetuwe afkomstig is.
- het vooral om woningen in de prijsklasse €150.000,- tot € 185.000,- gaat (categorie sociaal/ betaalbaar).
- het in de meeste gevallen om het maximale leningsbedrag van €30.000,- gaat.

Het is wenselijk om de Starterslening voort te zetten op grond van de volgende argumenten:

- het is voor starters moeilijk om toegang te krijgen tot de sociale huursector. Er is onvoldoende aanbod door de stagnerende doorstroming vanuit de bestaande voorraad sociale huurwoningen en het beperkte aantal sociale huurwoningen dat wordt gebouwd. Met de invoering van de '90% norm' per 1 januari 2011 op grond van de EU beschikking, komen starters met een inkomen net boven modaal (€34.085,-) nauwelijks nog in aanmerking voor een sociale huurwoning.
- starters met een inkomen tot circa anderhalf keer modaal (ca. €50.000,-) zijn veelal niet in staat om op eigen kracht de financiering van een eigen woning rond te krijgen: een hypotheek van €180.000,- vereist bij de norm vier keer het jaarinkomen een bruto huishoudeninkomen van ten minste €45.000,-.
- de Starterslening draagt bij aan de doorstroming vanuit de sociale huursector, waardoor meer sociale huurwoningen vrijkomen voor andere woningzoekenden. Tevens draagt het bij aan de vermindering van het aantal scheefwonders; mensen die een te hoog inkomen hebben in vergelijking met de huur van hun sociale huurwoning. Dit schept vervolgens weer aanbod voor mensen die op grond van hun inkomen wel voor een sociale huurwoning in aanmerking komen.
- het is tenslotte denkbaar dat de Starterslening bijdraagt aan het stimuleren van de woningbouw, doordat de afzet van (in ieder geval betaalbare) koopwoningen

wordt vergroot. De exacte effecten voor Overbetuwe zijn niet onderzocht. Nijmegen bijvoorbeeld zet de Starterslening bewust in als middel om de woningbouw te stimuleren.

Er is ook een tegengeluid: de Starterslening zou leiden tot onverantwoorde financiële risico's voor starters (teveel lenen) en een prijsopdrijvend effect op de woningmarkt. Deze risico's zijn echter beperkt. Landelijk gezien worden vrijwel alle startersleningen afgelost (zie evaluatierapport uit augustus 2010). Overbetuwe begrenst de lening op €30.000,- en spant zich in om een groot deel van de nieuwbouw onder de €172.000,- te houden, waardoor de risico's beperkt worden.

Paragraaf 6c van dit voorstel gaat verder in op de financiële risico's voor de gemeente.

Gezien de recent opgestelde Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012 en de huidige ontwikkeling, is het advies om een inhoudelijk identieke verordening vast te stellen voor 2013-2015. Daarnaast is het advies om de raad voor te stellen op nieuw een budget te storten van €450.000,- op de Gemeenterekening Starterslening, om ook in 2013 startersleningen te kunnen verstrekken.

## 6. Middelen

### a. Communicatie

|                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Is er een communicatieplan over dit onderwerp? Nee</b>                        |
| <b>Zo nee, waarom niet?</b>                                                      |
| n.v.t.                                                                           |
| <b>Heeft er al communicatie plaatsgevonden? N.a.v. vorige startersleningen</b>   |
| <b>Zo ja, welke communicatie heeft er al plaatsgevonden?</b>                     |
| Promotie via website, flyers, voorlichting betrokken partijen etc.               |
| <b>Welke in- en externe doelgroepen worden er over het besluit geïnformeerd?</b> |
| Makelaars, woningcorporaties, potentiële kopers                                  |
| <b>Hoe wordt het voorstel gecommuniceerd?</b>                                    |
| Via een persbericht en een bericht op de gemeentelijke website                   |

### b. Juridisch

|                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wie is het bevoegde bestuursorgaan? raad (verordening)</b>                 |
| <b>Is er een beslistermijn van toepassing? Nee</b>                            |
| <b>Zo ja, voor welke datum moet het besluit bekend worden gemaakt? n.v.t.</b> |
| <b>Is bekendmaking van het besluit verplicht? Ja (verordening)</b>            |
| <b>Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) bekendgemaakt?</b>           |
| Publicatie in De Betuwe                                                       |
| <b>Is mededeling van het besluit verplicht? Nee</b>                           |
| <b>Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) meegedeeld?</b>              |
| Brief aan SVn                                                                 |

### c. Financieel

#### Budget

Op basis van bovenstaande inschattingen stellen wij u voor een aanvullend budget ter grootte van € 450.000 bij SVn in te brengen. Dit bedrag wordt in de vorm van een geldlening ineens aan SVn overgemaakt.

#### Kosten en baten

|                           | 2013   | 2014   | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
|---------------------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| rentekosten gemeente      | 0      | 20.250 | 20.250  | 20.250  | 20.250  | 20.250  | 20.250  |
| beheerkosten              | 2.250  | 2.250  | 2.250   | 2.250   | 2.250   | 2.250   | 2.250   |
| renteopbrengst SVn        | -1.125 | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Renteopbrengst geldnemers | 0      | 0      | -12.375 | -24.750 | -24.750 | -24.750 | -24.750 |
| saldo                     | 1.125  | 22.500 | 10.125  | - 2.250 | - 2.250 | - 2.250 | - 2.250 |

Uitgangspunten:

- rentekosten gemeente 4,5%
- beheerkosten 0,5% x totaal bedrag verstrekte leningen (€ 450.000)
- renteopbrengsten SVn à 0,5% over gemiddeld zes maanden saldo
- renteopbrengsten geldnemers eerste 3 jaar geen rente, daarna 5,5%

De totale kosten voor 2013 worden geraamd op € 2.250. Deze kosten bestaan alleen uit beheerkosten. Omdat de lening pas in de loop van dit jaar wordt verstrekt en voor de berekening van onze rentekosten wordt uitgegaan van de boekwaarde op 01 januari, zijn er in 2013 namelijk geen rentekosten gemeente. Voorgesteld wordt om de beheerskosten te dekken ten laste van de post onvoorzien. Daarnaast zal er in 2013 sprake zijn van een eenmalige renteopbrengst SVn omdat SVn een (beperkte) rentevergoeding geeft over het saldo op de rekening waarvan de startersleningen verstrekt worden.

De kosten in 2014 en volgende jaren zijn uit te splitsen in beheerskosten (structureel) en rentenadelen (eenmalig). Voorgesteld wordt deze kosten op dezelfde wijze te dekken als bij eerdere leningen aan SVn in 2008 en 2011. Het overzicht laat zien dat vanaf 2016 sprake is van een batig saldo, doordat de renteopbrengsten groter zijn dan de rentekosten. Na drie jaar vindt afhankelijk van de inkomensontwikkeling van het huishouden aflossing van de leningen plaats.

#### Risico's

Toetsing vindt plaats door SVn op basis van de NHG normen. Als voorwaarde wordt gesteld dat zowel de eerste hypotheek als de Starterslening verstrekt wordt onder voorwaarde en borging door de NHG. De NHG wordt uitgevoerd voor de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Het waarborgfonds staat bij een eventuele gedwongen verkoop met verlies garant voor de terugbetaling van het openstaande hypotheekbedrag aan de geldverstrekker. De gemeente loopt dus geen direct risico.

#### Financiële matrixen:

##### I. Structurele lasten

a. Investerings - - > betreft geen investering, maar een geldlening aan SVn

b. Uitsplitsing investering naar kostensoorten:

- Interne ordernummer:

| Kostensoort | Omschrijving       | Bedrag     | BTW-code |
|-------------|--------------------|------------|----------|
| 4560000     | Geldlening aan SVn | 450.000,00 | n.v.t.   |
|             |                    |            |          |
|             | Totale investering | 450.000,00 |          |

c. Structurele lasten en dekking:

**- Kostenplaats: 2.822.0040 Startersleningen gem. Overbetuwe**

| Kostensoort                 | Omschrijving                                                      | Bedrag    |                 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| 4611000                     | Rentelasten verstrekte lening (4,5%)<br>(pas vanaf boekjaar 2014) | 20.250,00 |                 |
| Overige structurele lasten: |                                                                   |           | <b>BTW-code</b> |
| 4343000                     | Beheerskosten                                                     | 2.250,00  | C3              |
|                             |                                                                   |           |                 |
|                             | Totale structurele lasten                                         | 22.500,00 |                 |

**d. Dekking ten laste van:**

|                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| - post onvoorzien                                                                                         | 2.250,00  |
| - op andere wijze, namelijk renteopbrengsten <u>na drie jaar</u> na het verstrekken van de lening (5,50%) | 24.750,00 |
|                                                                                                           |           |
| Totale structurele dekking                                                                                | 27.000,00 |

**II. Eenmalige baten**

**a. Lasten**

| Kostensoort | Omschrijving            | Bedrag | BTW-code |
|-------------|-------------------------|--------|----------|
|             | Rentevoordeel jaar 2013 | 1.125  | n.v.t.   |
|             |                         |        |          |
|             | Totale eenmalige bate   | 1.125  |          |

**b. Toevoeging aan:**

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| - algemene reserve          | 1.125 |
| - op andere wijze, namelijk |       |
|                             |       |
| Totale eenmalige toevoeging | 1.125 |

**III. Toelichting BTW (in telegramstijl)**

BTW is niet van toepassing op de startersleningen en op de aan SVn verstrekte geldlening van € 450.000. De BTW op de beheerskosten is compensabel.

**IV. Besluitvormingsprocedure:**

|                                                    |                                                                                     |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aankruisen</b>                                  |                                                                                     |
| <b>Collegebesluit:</b>                             |                                                                                     |
|                                                    | - alleen collegebesluit voor budget grondexploitatie<br>(voldoen aan 3 voorwaarden) |
| X                                                  | - collegebesluit/administratieve wijziging (vaststelling door raad achteraf)        |
| <b>Begrotingswijziging door raad op basis van:</b> |                                                                                     |
|                                                    | - bedragen boven de grenzen artikel 4-a Financiële verordening                      |
|                                                    | - politieke redenen                                                                 |

**7. Uitvoering en evaluatie**

Indien besloten wordt tot voortzetting van de Starterslening, wordt de nieuwe verordening ter vaststelling aan de raad voorgelegd met het voorstel tot storten van een nieuw budget op de Gemeenterekening Starterslening. Daarnaast zal begin 2013 een voorstel voor een bestuursopdracht aan uw college worden voorgelegd. Hierin wordt een voorstel gedaan om te onderzoeken welke mogelijke alternatieven er naast en met de Starterslening zijn om starters op de woningmarkt te helpen.

Onderwerp: Verordening Starterslening Gemeente Overbetuwe 2013-2015

Ons kenmerk: 13rv000014

Programma(speerpunt): Wonen

Nummer:

Elst, 12 februari 2013

AAN DE RAAD

## **1. Samenvatting**

Bij raadsbesluit van 26 februari 2008 heeft de gemeente Overbetuwe een bedrag van €600.000,- beschikbaar gesteld voor het verlenen van startersleningen aan kopers van woningen in de periode 2008 tot eind 2010. Naast deze gemeentelijke bijdrage stelde het ministerie van VROM in 2007 geld beschikbaar. Hierdoor werden de startersleningen voor 50 procent door de gemeente en voor 50 procent door het ministerie gefinancierd.

In het voorjaar van 2010 bleken de door het ministerie bijgedragen middelen (landelijk 40 miljoen euro) onverwacht snel uitgeput te zijn geraakt. Het resterende gemeentelijke budget werd nog ingezet en was in het najaar 2010 ook uitgeput.

Op basis van de Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012 heeft het college de bevoegdheid om te besluiten over eventuele voortzetting en tot het storten van aanvullende middelen op de Gemeenterekening Starterslening (artikel 5.3).

Hierop heeft het college in september 2010 besloten nog een bedrag van €436.000,- van de depotrekening bij SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) over te hevelen naar de gemeentelijke rekening voor startersleningen. Eind 2010 was ook dit budget uitgeput.

Daarop vond najaar 2010 een evaluatie plaats. Op basis van deze uitkomsten besloot de raad tot het vaststellen van een nieuwe Verordening Starterslening gemeente Overbetuwe 2011-2012. Voor de periode 2011 werd opnieuw tot twee keer toe besloten een bedrag van €450.000,- over te maken aan SVn, in de vorm van een geldlening. Net als in mei 2012. Op dit moment is het budget opnieuw bijna uitgeput. Hieruit blijkt dat het succes van de starterslening groeit. In totaal zijn er al ruim 90 startersleningen verstrekt.

Ook de verordening is op 31 december 2012 verlopen. Om de starterslening in 2013 te kunnen voortzetten, zal een hernieuwde verordening door de raad moeten worden vastgesteld.

Gezien het succes van de huidige regeling wordt opnieuw voorgesteld € 450.000,- beschikbaar te stellen voor 2013. Dit zijn circa 15 leningen. Daarnaast heeft het rijk per 1 januari 2013 een budget van 20 miljoen beschikbaar gesteld, waarmee zij opnieuw (tijdelijk) 50 procent van alle aanvragen financiert. Met het voorgestelde budget kunnen het komende jaar dus meer dan 15 leningen worden verstrekt.

Wij bieden uw raad ter vaststelling de Verordening Starterslening Gemeente Overbetuwe 2013-2015 aan, die voor wat betreft spelregels ongewijzigd is ten opzichte van de vorige verordening 2011-2012.

## **Wat is een Starterslening?**

Als iemand voor het eerst een huis koopt, kan hij of zij soms een extra lening krijgen bovenop de hypotheek. Dit is de Starterslening. De starterslening overbruggt het verschil tussen de totale wervingskosten van een woning en het maximale bedrag dat een koper – op basis van het inkomen – kan lenen bij de bank volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De Starterslening heeft een rentevaste periode van 15 jaar. De eerste 3 jaar betaalt de starters geen rente en aflossing. Als daarna het inkomen genoeg is gestegen, moet men rente en aflossing betalen.

De gemeente heeft de mogelijkheid om budget te storten in een eigen fonds bij SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten). Uit dit fonds (Gemeenterekening Starterslening) leent de gemeente geld aan inwoners die voor het eerst een woning willen kopen. In de Verordening Starterslening geven we de voorwaarden aan waaraan starters op de koopwoningmarkt moeten voldoen om voor een Starterslening in aanmerking te komen.

Huizenkopers kunnen de rente van een starterslening ook onder de nieuwe hypotheekregels van de belasting blijven aftrekken.

## **2. Waarom naar de raad**

De Starterslening is ingevoerd op grond van een motie van de raad in 2007. Het vaststellen van een verordening, zoals de Verordening Starterslening Gemeente Overbetuwe 2013-2015, is een bevoegdheid van de gemeenteraad (artikelen 147 en 149 Gemeentewet).

## **3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect**

Doelstelling:

- het vaststellen en invoeren van een regeling voor het verstrekken van startersleningen in 2013 en zo mogelijk verder.

Beoogde effecten:

- verruiming van het instrumentarium om starters (beter) toegang te laten krijgen tot de koopwoningmarkt;
- bevordering van de doorstroming vanuit de sociale huursector naar de koopsector;
- vergroting van keuzevrijheid voor woonconsumenten;
- stimulering van de woningbouw.

Resultaten van de Starterslening in Overbetuwe laten tot nu toe zien dat:

- vooral jongeren van 23 tot 30 jaar gebruik maken van de Starterslening;
- het in meer dan de helft van de gevallen gaat om bewoners die een sociale huurwoning achterlaten (doorstromers);
- het vooral om tweepersoonshuishoudens gaat;
- ruim de helft van de aanvragers uit de gemeente Overbetuwe afkomstig is;
- het vooral om woningen in de prijsklasse €150.000,- tot € 185.000,- gaat (categorie sociaal/ betaalbaar);
- het in de meeste gevallen om het maximale leningsbedrag van €30.000,- gaat.

## **4. Argumenten en alternatieven**

- het is voor starters moeilijk om toegang te krijgen tot de sociale huursector. Er is onvoldoende aanbod door de stagnerende doorstroming vanuit de bestaande voorraad sociale huurwoningen en het beperkte aantal sociale huurwoningen dat wordt gebouwd. Met de invoering van de '90% norm' per 1 januari 2011 op grond



van de EU beschikking, komen starters met een inkomen net boven modaal (€34.085,-) nauwelijks nog in aanmerking voor een sociale huurwoning.

- starters met een inkomen tot circa anderhalf keer modaal (ca. €50.000,-) zijn veelal niet in staat om op eigen kracht de financiering van een eigen woning rond te krijgen: een hypotheek van €180.000,- vereist bij de norm vier keer het jaarinkomen een bruto huishoudeninkomen van ten minste €45.000,-.
- de starterslening draagt bij aan de doorstroming vanuit de sociale huursector, waardoor meer sociale huurwoningen vrijkomen voor andere woningzoekenden. Tevens draagt het bij aan de vermindering van het aantal scheefwoners; mensen die een te hoog inkomen hebben in vergelijking met de huur van hun sociale huurwoning. Dit schept vervolgens weer aanbod voor mensen die op grond van hun inkomen wel voor een sociale huurwoning in aanmerking komen.
- het is tenslotte denkbaar dat de starterslening bijdraagt aan het stimuleren van de woningbouw, doordat de afzet van (in ieder geval betaalbare) koopwoningen wordt vergroot. De exacte effecten voor Overbetuwe zijn niet onderzocht. Nijmegen bijvoorbeeld zet de starterslening bewust in als middel om de woningbouw te stimuleren.

Er is ook een tegengeluid. De starterslening zou leiden tot onverantwoorde financiële risico's voor starters (teveel lenen) en een prijsopdrijvend effect op de woningmarkt. Deze risico's zijn echter beperkt. Landelijk gezien worden vrijwel alle startersleningen afgelost. Overbetuwe begrenst de lening op €30.000,- en spant zich in om een groot deel van de nieuwbouw onder de €172.000,- te houden, waardoor de risico's beperkt worden.

#### 5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

De nieuwe startersleningen worden onder dezelfde voorwaarden en volgens dezelfde werkwijze verstrekt als de in 2008 tot en met 2012 verstrekte startersleningen. Na uitputting van het budget zal opnieuw een evaluatie ten behoeve van de raad plaatsvinden. Tegelijkertijd vindt in 2013 een onderzoek plaats naar mogelijke alternatieven of aanvullingen voor startersleningen. We zullen de raad eind 2013 informeren over de uitkomsten van dit onderzoek.

#### 6. Communicatie

De gemeente heeft de Starterslening op verschillende wijzen onder de aandacht gebracht en zal dit op dezelfde wijze voor de nieuwe Starterslening doen. Onder andere via de gemeentelijke website en met een persbericht in de krant. Ook vindt na vaststelling van de verordening publicatie in het Gemeentenieuws plaats.

#### 7. Kosten, baten en dekking

##### Plafond

Wij stellen u voor om via een begrotingswijziging op basis van bovenstaande inschattingen een budget ter hoogte van € 450.000 bij SVn in te brengen. Dit bedrag wordt in de vorm van een geldlening ineens aan SVn overgemaakt op het moment dat de verordening in werking treedt.

##### Kosten en baten

|                      | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| rentekosten gemeente | 0      | 20.250 | 20.250 | 20.250 | 20.250 | 20.250 | 20.250 |
| beheerkosten         | 2.250  | 2.250  | 2.250  | 2.250  | 2.250  | 2.250  | 2.250  |
| renteopbrengst SVn   | -1.125 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |



|                           |       |        |         |         |         |         |         |
|---------------------------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Renteopbrengst geldnemers | 0     | 0      | -12.375 | -24.750 | -24.750 | -24.750 | -24.750 |
| saldo                     | 1.125 | 22.500 | 10.125  | - 2.250 | - 2.250 | - 2.250 | - 2.250 |

**Uitgangspunten:**

- rentekosten gemeente 4,5%
- beheerkosten 0,5% x totaal bedrag verstrekte leningen (€ 450.000)
- renteopbrengsten SVn à 0,5% over gemiddeld zes maanden saldo
- renteopbrengsten geldnemers eerste 3 jaar geen rente, daarna 5,5%

De totale kosten voor 2013 worden geraamd op € 2.250. Deze kosten bestaan alleen uit beheerkosten. Omdat de lening pas in de loop van dit jaar wordt verstrekt en voor de berekening van onze rentekosten wordt uitgegaan van de boekwaarde op 01 januari, zijn er in 2013 namelijk geen rentekosten gemeente. Voorgesteld wordt om de beheerskosten te dekken ten laste van de post onvoorzien. Daarnaast zal er in 2013 sprake zijn van een eenmalige renteopbrengst SVn omdat SVn een (beperkte) rentevergoeding geeft over het saldo op de rekening waarvan de startersleningen verstrekt worden.

De kosten in 2014 en volgende jaren zijn uit te splitsen in beheerskosten (structureel) en rentenadelen (eenmalig). Voorgesteld wordt deze kosten op dezelfde wijze te dekken als bij eerdere leningen aan SVn in 2008 en 2011. Het overzicht laat zien dat vanaf 2016 sprake is van een batig saldo, doordat de renteopbrengsten groter zijn dan de rentekosten. Na drie jaar vindt afhankelijk van de inkomensontwikkeling van het huishouden aflossing van de leningen plaats.

**Risico's**

Toetsing vindt plaats door SVn op basis van de NHG normen. Als voorwaarde wordt gesteld dat zowel de eerste hypotheek als de starterslening verstrekt wordt onder voorwaarde en borging door de NHG. De NHG wordt uitgevoerd voor de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Het waarborgfonds staat bij een eventuele gedwongen verkoop met verlies garant voor de terugbetaling van het openstaande hypotheekbedrag aan de geldverstrekker. De gemeente loopt dus geen direct risico.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,  
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

R.T. Metz

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend teammanager voor technische vragen, voor deze:

E.J.C. Goossen, tel.: (0481) 362300, email: e.goossen@overbetuwe.nl



Onderwerp: Verordening starterslening gemeente Overbetuwe 2013-2015

Ons kenmerk: 13RB000015

Nr.

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2013;

gelezen het advies van de voorbereidende vergadering van 5 maart 2013;

gelet op artikel(en) 147 en 149 van de Gemeentewet;

**b e s l u i t :**

vast te stellen de

### **Verordening starterslening gemeente Overbetuwe 2013-2015**

#### **Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen**

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

Deze verordening verstaat onder:

- a. aanvrager: de starter die op grond van deze verordening tot de doelgroep van de starterslening behoort. Bij twee aanvragers voor eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager;
- b. college: het college van burgemeester en wethouders;
- c. gemeente: gemeente Overbetuwe;
- d. gemeenterekening Starterslening: de rekening die de gemeente bij SVn aanhoudt en waaruit op grond van de deelnemingsovereenkomst met SVn een starterslening kan worden toegekend en waarin rente en aflossingen over het gemeentelijk deel van deze leningen worden teruggestort;
- 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 het aanvraagformulier een gezamenlijke huishouding voert dan wel 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;
- 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. koopvarianten: verkoop onder voorwaarden (o.a. Koopgarant, Slimmer Kopen, Sociale Koop, Koop Goedkoop, Kopen met Korting, etcetera);
- h. NHG: Nationale Hypotheek Garantie;



- i. starter: degene die:
  - 1. voor het eerst zelfstandig gaat wonen in een koopwoning, of
  - 2. zelfstandig in een huurwoning woont en doorstroomt naar een eerste koopwoning, of
  - 3. zijn huurwoning koopt, of
  - 4. als particulier deelneemt aan een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO), en op die manier voor het eerst een eigen woning koopt en bouwt en die tevens hoofdelijk aansprakelijk is voor het eigen woondeel.
- j. starterslening: een lening verstrekt door SVn aan een starter waarbij de hoofdsom van de lening afkomstig is uit de gemeenterekening Starterslening, terwijl het resterende deel van de lening verstrekt wordt door SVn;
- k. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- l. woning: zelfstandige woonruimte die geschikt en bestemd is voor permanente en niet-recreatieve bewoning door particulieren.

## **Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen**

### **Artikel 2 Gemeenterekening Starterslening**

- 1. De gemeente heeft een gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan de in artikel 6, eerste lid, onder a. bedoelde aanvragers een starterslening kan worden toegekend voor de verwerving van de in artikel 6, eerste lid, sub b. bedoelde woningen.
- 2. De gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.

### **Artikel 3 Toepasselijkheid deelnemingsovereenkomst**

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

### **Artikel 4 Starterslening**

- 1. Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een starterslening toe te kennen.
- 2. Het college stelt de hoogte van de starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten van de woning. De maximale grens van de verwervingskosten bedraagt € 200.000,-.
- 3. De maximale hoogte van de starterslening bedraagt € 30.000,-.
- 4. Voor het toekennen van een starterslening geldt een drempelbedrag van € 10.000,-.
- 5. De starterslening kan worden verstrekt in combinatie met koopvarianten.
- 6. De eerste hypotheek en de starterslening moeten worden verstrekt onder borgstelling van NHG.
- 7. De starterslening kan niet worden verstrekt als Koopsubsidie BEW + is toegekend.
- 8. Het college kan aan de toekenning van een starterslening nadere voorschriften verbinden.
- 9. Het college is bevoegd de bedragen, genoemd in het tweede, derde en vierde lid, aan te passen.

### **Artikel 5 Plafond en budget**

- 1. Aanvragen worden op volgorde van binnenkomst getoetst en afgehandeld.
- 2. Het college kent een starterslening slechts toe voor zover:
  - a. het beschikbare plafond van € 450.000,- nog niet is bereikt, én
  - b. er voldoende budget beschikbaar is.



3. Het college kan als het plafond, als bedoeld in het tweede lid, onder a. is bereikt, besluiten tot het storten van aanvullende middelen op de gemeenterekening Starterslening.
4. Aanvragen die wegens het bereikt zijn van het plafond, als bedoeld in het tweede lid, onder a., en/ of wegens onvoldoende beschikbaar budget, als bedoeld in het tweede lid, onder b., niet kunnen worden toegekend, wijst het college af.

### **Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik**

#### **Artikel 6 Toepassingsbereik**

1. Deze verordening is van toepassing op aanvragen om een starterslening:
  - a. van in Nederland woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag:
    - I. een huurwoning bewonen, blijkend uit zowel de gemeentelijke basisadministratie (GBA) als uit een door aanvrager te overleggen schriftelijke huurovereenkomst, of
    - II. thuis- of inwonend zijn, blijkend uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA), of
    - III. een onzelfstandige woonruimte bewonen, eveneens blijkend uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA).
  - b. voor het verwerven van een nieuwe of bestaande koopwoning in de gemeente waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan maximaal € 200.000,-. Dit bedrag is inclusief de aankoopkosten, eventueel meerwerk en/ of verbeteringskosten.
2. Het college is bevoegd de in het eerste lid, onder a. genoemde toegankelijkheid en het in het eerste lid, onder b. genoemde bedrag aan te passen.
3. De aanvrager moet de woning waarvoor een starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

### **Hoofdstuk 4 Aanvraag, toekenning of afwijzing**

#### **Artikel 7 Aanvraagformulier en besluit**

1. Huishoudens die op grond van artikel 6 van de verordening binnen het toepassingsbereik van de starterslening vallen, kunnen bij de gemeente een op naam gesteld aanvraagformulier verkrijgen.
2. De afhandeling en besluitvorming vindt plaats in overeenstemming met de in de 'Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening' en de 'Productspecificaties Starterslening' vastgelegde procedures, die uit de deelnemingsovereenkomst voortvloeien, alsmede het gemeentelijke 'Uitvoeringsprotocol', zoals vastgesteld door het college.
3. Het college deelt de beslissing door middel van een toekennings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.



## **Hoofdstuk 5 Intrekking**

### **Artikel 8 Intrekking toekenningsbesluit**

1. Het college trekt een besluit waarin wordt voorzien in de toekenning van een starterslening in, als:
  - a. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
  - b. de starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
  - c. 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. Als bij overtreding van het bepaalde in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

## **Hoofdstuk 6 Slotbepalingen**

### **Artikel 9 Nadere regels**

Het college kan over het aanvragen, toekennen of afwijzen van een starterslening nadere regels vaststellen.

### **Artikel 10 Hardheidsclausule**

Het college kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing, gelet op het belang van het bevorderen van de doorstroming binnen de lokale woningmarkt, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

### **Artikel 11 Tijdelijke regeling**

Deze verordening geldt van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2015.

### **Artikel 12 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op de dag na de datum van bekendmaking en werkt terug tot en met 1 januari 2013.

### **Artikel 13 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening starterslening gemeente Overbetuwe 2013-2015.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering  
van 26 maart 2013.

DE RAAD VOORNOEMD,  
de griffier,

de voorzitter,

A.J. van den Brink

R.T. Metz.



### **Algemene toelichting**

De Starterslening 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. Door middel van 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 BEW+ is overigens inmiddels beëindigd, doordat het ministerie van VROM geen nieuwe middelen hiervoor beschikbaar stelt. 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.

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

1. 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.
2. De hoogte van de starterslening is standaard maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning. De gemeente is vrij om daarbij de hoofdsom van de starterslening te maximeren.
3. Verder dient zowel de eerste hypotheek als de starterslening onder Nationale Hypotheek Garantie bij het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) aangemeld te worden.
4. Tot slot geldt de algemene voorwaarde dat de 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 Starterslening**

De Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening en de Productspecificaties Starterslening, vastgesteld door SVn, zijn van toepassing op deze verordening. Doordat de gemeente zich door middel van 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 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 starterslening en reikt het SVn-aanvraagformulier Starterslening uit. SVn verzorgt de financiële toetsing en brengt advies uit aan de gemeente over de hoogte van de 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. Als de starterslening 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 Starterlening uit.

### **Artikelsgewijze toelichting**

#### **Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen**

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

Dit artikel omschrijft de in de verordening gehanteerde begrippen.

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

##### **Artikel 2 Gemeenterekening Starterslening**

In artikel 6, tweede lid , onder a. is de doelgroep bepaald die gebruik kan maken van de Starterslening. In artikel 6, tweede lid, onder b. is het marktsegment waar de lening van toepassing is, bepaald.

##### **Artikel 3 Toepasselijkheid deelnemingsovereenkomst**

Om aanspraak te kunnen maken op de Starterslening heeft de gemeente een deelnemingsovereenkomst met SVn gesloten. Deze deelnemingsovereenkomst biedt de gemeente de mogelijkheid om gebruik te maken van de producten van SVn. In de Informatiemap van SVn vindt de gemeente het totale assortiment aan stimuleringsleningen, waaronder de Starterslening. Met het sluiten van de deelnemingsovereenkomst zijn tevens de





productspecificaties en Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening van toepassing. Deze maken deel uit van de SVn Informatiemap.

#### **Artikel 4 Starterslening**

In beginsel ligt de bevoegdheid startersleningen toe te kennen bij de gemeenteraad. Door middel van dit artikel delegeert de gemeenteraad deze bevoegdheid aan het college.

Op grond van het eerste lid van dit artikel heeft het college als dagelijks bestuur de bevoegdheid over de individuele aanvragen te beslissen. Het college toetst aan de hand van artikel 6 van deze verordening of aanvrager in aanmerking komt voor een starterslening.

De SVn toetst op basis van de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening de aanvragen Starterslening op financiële aspecten en de overige voorwaarden en brengt aan de gemeente advies uit over de hoogte van de starterslening. De maximale hoogte van de starterslening is afhankelijk van het inkomen van het huishouden. Het college heeft de bevoegdheid om over de hoogte van de lening te beslissen en deelt dit met een toewijzingsbesluit mee aan de aanvrager. De gemeente mag gemotiveerd van het advies van SVn afwijken, mocht het college hier aanleiding toe zien.

Het ministerie van VROM heeft bepaald dat een starterslening maximaal 20% van de verwervingskosten mag bedragen. De gemeente is vrij om daarbij de hoofdsom van de starterslening te maximeren.

Conform de motie van de raad uit 2008 bedraagt de maximale hoogte van de Starterslening € 30.000,--. Wel geldt een drempelbedrag van € 10.000,-- om in aanmerking te kunnen komen voor een Starterslening (derde en vierde lid).

Met betrekking tot het vijfde en zevende lid: het ministerie van VROM heeft bepaald dat de starterslening niet mag worden verstrekt als ook de Koopsubsidie BEW + is toegekend. Dit wordt stapeling genoemd. De Koopsubsidie BEW+ wordt overigens voortsnog niet meer door het ministerie uitgekeerd, aangezien het beschikbaar gestelde budget is uitgeput. Andere financiële regelingen, zoals koopgarant en koopcomfort, zijn wel toegestaan.

Het zesde lid is opgenomen, omdat het ministerie van VROM heeft bepaald dat op de starterslening Nationale Hypotheek Garantie van toepassing moet zijn. Ook de eerste hypotheek moet met NHG worden verstrekt, om in aanmerking te komen voor een starterslening. Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staat dan borg voor de betaling van rente en aflossing van zowel de 1<sup>e</sup> hypotheek van de bancaire instelling als de starterslening via SVn.

Op grond van de discretionaire beschikkingsbevoegdheid mag het college in navolging van artikel 4:38 tot en met 4:40 Awb aan een begunstigende beschikking voorschriften verbinden of wel aan de leningnemer verplichtingen opleggen om het doel van de toegekende starterslening te verwezenlijken. Deze bevoegdheid is neergelegd in het achtste lid.

Op grond van het negende lid is het college bevoegd de in het tweede, derde en vierde lid van dit artikel genoemde bedragen aan te passen.



### **Artikel 5 Plafond en budget**

Het college maakt het bedrag van € 450.000,- over op de gemeenterekening Starterslening bij SVn. Hiervoor moet in de begroting een budget worden gereserveerd voor de startersleningen. Een vastgesteld budget waarborgt de rechtszekerheid en begrotingsdiscipline. De starterslening is zo ingericht dat de starter in de eerste drie jaar geen rente en aflossing hoeft te betalen dat betekent dat de gemeenterekening bij SVn, die als revolverend fonds door de rente en aflossing in stand gehouden wordt, in de eerste drie jaar niet gevoed wordt door rente en aflossing.

Het vaststellen van een budget maakt het noodzakelijk dat de aanvragen voor de starterslening in volgorde van binnenkomst van de volledig ingevulde aanvraagformulier bij SVn worden afgehandeld. Zodra de gemeenterekening Starterslening is uitgeput moeten de binnenkomende aanvragen worden afgewezen, tenzij het college besluit tot het storten van aanvullende middelen.

## **Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik**

### **Artikel 6 Toepassingsbereik**

In dit artikel wordt het toepassingsbereik van deze verordening bepaald. Het bepalen van het toepassingsbereik van de verordening heeft betrekking op enerzijds de doelgroep van de regeling (artikel 6, tweede lid, onder a.) en het marktsegment waarop de regeling van toepassing is (artikel 6, tweede lid, onder b.).

In het tweede lid, onder a. is de doelgroep die in aanmerking komt voor een starterslening bepaald. Het gaat voornamelijk om personen die niet in bezit zijn van een woonhuis en dit niet eerder zijn geweest.

In het tweede lid, onder b. is het marktsegment waarvoor een starter, omschreven in het tweede lid, onder a., een starterslening kan aanvragen, bepaald.

## **Hoofdstuk 4 Aanvraag, toekenning of afwijzing**

### **Artikel 7 Aanvraagformulier en besluit**

In dit artikel wordt de afhandeling van de aanvragen geregeld. Enkel belanghebbenden kunnen een aanvraag indienen. Er is géén verplichting om verzoeken van niet-belanghebbenden te behandelen. Door eerst te toetsen of de verzoeker binnen het toepassingsbereik van artikel 6 past, wordt voorkomen dat personen die niet hierbinnen vallen (zgn. niet-belanghebbenden) een niet ontvankelijke aanvraag zullen indienen.

## **Hoofdstuk 5 Intrekking**

### **Artikel 8 Intrekking toekenningsbesluit**

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



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

In het eerste lid, onder b. is bepaald dat het toewijzingsbesluit ook kan worden ontbonden als de aanvrager onjuiste gegevens heeft verstrekt. Dit heeft betrekking op de algemene en specifieke voorwaarden die in de verordening zijn vastgesteld.

Het bepaalde in het eerste lid, onder c. spreekt voor zich.

Op grond van het derde lid van dit artikel kan het college (gedeeltelijk) afzien van sancties als het de belanghebbende verschoonbaar acht. Dit besluit valt onder de discretionaire beslissingsbevoegdheid van het college.

## **Hoofdstuk 6 Slotbepalingen**

### **Artikel 9 Nadere regels**

Op grond van dit artikel kan het college over de in dit artikel vermelde onderwerpen nadere regels stellen.

### **Artikelen 10 Hardheidsclausule**

Doen zich situaties voor waarin op het moment van de vaststelling van deze verordening niet is voorzien of waarin onverkorte toepassing, gelet op het belang van het bevorderen van de doorstroming binnen de lokale woningmarkt, van de gestelde bepalingen onverhoopt tot een onbillijkheid van overwegende aard leidt, dan kan het college één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken. Toepassing van de hardheidsclausule heeft wel tot gevolg dat de verordening op dat punt moet worden aangepast. Immers, het is een voorzienbaar geval geworden.

### **Artikel 11 Tijdelijke regeling**

De verordening is tijdelijk van aard en geldt van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2015.

### **Artikel 12 Inwerkingtreding**

Dit artikel behoeft geen toelichting.

### **Artikel 13 Citeertitel**

Dit artikel behoeft geen toelichting.



# Persbericht

5 februari 2013

## Voorzetting Starterslening Overbetuwe

### Overbetuwe wil doorgaan met startersleningen

Burgemeester en wethouders van Overbetuwe willen doorgaan met het verstrekken van startersleningen. Zijn stellen de gemeenteraad voor om in 2013 opnieuw geld beschikbaar te stellen voor het voortzetten van startersleningen. Het gaat om een bedrag van € 450.000,-

### Het rijk betaalt mee

Vanaf 1 januari 2013 is er een rijksbijdrage beschikbaar om nog meer startersleningen te kunnen verstrekken. Danzij deze rijksbijdrage van 20 miljoen euro legt het Rijk tijdelijk de helft voor elke starterslening in. De gemeente betaalt de andere helft.

### Nuttig aanvullend instrument

De gemeente Overbetuwe verstrekt startersleningen sinds 2008. Starters op de woningmarkt en huurders die een woning kopen, kunnen als zij de financiering van de koopwoning niet rond krijgen onder gunstige voorwaarden een aanvullende lening van de gemeente krijgen. Voor een woning die maximaal € 200.000 mag kosten, kan een starterslening van maximaal € 30.000 worden aangevraagd.

Met deze regeling wil de gemeente koopwoningen beter bereikbaar maken en bovendien de doorstroming vanuit de sociale huursector naar de koopsector stimuleren. Zeker nu de banken terughoudender zijn bij het verstrekken van hypotheekleningen is de starterslening een nuttig aanvullend instrument. Het verstrekken van startersleningen kan daarnaast de woningbouw stimuleren.

---

### Noot voor de redactie

Heeft u nog vragen over dit persbericht, dan kunt u contact opnemen met Communicatie van de gemeente Overbetuwe, W. Alink, telefoonnummer (0481) 362 300.

#### Bezoekadres:

Gemeente Overbetuwe  
Dorpsstraat 67  
6661 EH ELST

#### Postadres:

Postbus 11  
6660 AA ELST