

Doetinchem, 17 september 2008

## ALDUS VASTGESTELD 25 SEPTEMBER 2008

### Startersleningen koopwoning

#### Voorstel:

1. De Verordening VROM-Startersleningen vaststellen.
2. Een bedrag van € 1 miljoen van de totaal beschikbare middelen van € 2,3 miljoen in het fonds bij SVn inzetten ten behoeve van het verstrekken van startersleningen.

Starters op de koopwoningmarkt hebben het moeilijk, onder andere vanwege de sterk gestegen woningprijzen. Om starters tegemoet te komen en om de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren, willen wij de VROM-Starterslening introduceren.

De VROM-Starterslening is een product van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), waarmee de gemeente een deelnemersovereenkomst heeft. Voorwaarde van deze overeenkomst is dat het beschikbare geld in het fonds (circa € 2,3 miljoen) ook daadwerkelijk wordt ingezet. Op dit moment voldoen wij hieraan niet. In 2007 kregen wij daarom een waarschuwing voor een boete. Deze boete hoeft de gemeente uiteindelijk niet te betalen als wij het geld in het fonds nu wel inzetten.

Met zo'n lening kan een startershuishouden het bedrag overbruggen tussen de maximaal verkrijgbare hypotheek op basis van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de totale verwervingskosten van de koopwoning. Deze lening wordt voor de helft door VROM en voor de helft door de gemeente gefinancierd. VROM heeft hiervoor € 40 miljoen beschikbaar gesteld. Wij stellen u voor dat de gemeente Doetinchem € 1 miljoen inzet ten behoeve van de VROM-Starterslening.

De gemeente stelt zelf de voorwaarden voor onder andere de doelgroep, het markt-segment en de maximale hoogte van de lening. Voor deze lening komen in Doetinchem alle starters op de koopwoningmarkt in aanmerking die ten minste één jaar in de gemeente Doetinchem woonachtig zijn en een woning kopen met een koopprijs tot € 170.000,-. De maximaal toe te wijzen lening is 20% van de verwervingskosten, inclusief makelaar, overdrachtsbelasting, notaris, etc. maar exclusief onderhouds- en verbouwingskosten.

Uitgaande van een koopprijs van € 170.000,- en 12% verwervingskosten is de maximaal mogelijke lening € 38.080,-. De uiteindelijke hoogte van de te verstrekken lening is echter onder andere afhankelijk van het inkomen, de koopprijs en de rente.

Met de inzet van € 1 miljoen kunnen, uitgaande van de medefinanciering door VROM en van de maximale lening, derhalve zeker 52 starters worden geholpen.

Vanwege het ontbreken van ervaringen met deze regeling in Doetinchem en het ontbreken aan inzicht in het startersprobleem kunnen wij niet aangeven hoe lang het budget van € 1 miljoen toereikend is. Evenmin is bekend of de voorwaarden juist gesteld zijn. Het is daarom wenselijk om na verloop van tijd, bijvoorbeeld een jaar, de regeling te evalueren en indien nodig de voorwaarden en/of het budget bij te stellen.

Doetinchem, 17 september 2008

Wij stellen voor om van het totaal beschikbare bedrag van € 2,3 miljoen in het fonds bij SVn € 1 miljoen in te zetten ten behoeve van de VROM-Starterslening. Dit budget dient ter financiering van de bedoelde leningen gedurende drie jaar. Hiervoor geldt in principe op=op. Dat beginsel is ook van toepassing op het VROM-budget van € 40 miljoen. Als het VROM-budget uitgeput is, dient de gemeente de volledige VROM-Starterslening te financieren. Voor de lening geldt een maximale looptijd van dertig jaar.

De eerste drie jaar hoeft de starter geen aflossingen of rente te betalen. Na drie jaar gaat de starter in principe maandelijks aflossen en marktconforme rente betalen, tenzij het inkomen niet toereikend is.

Zolang de inkomensontwikkeling niet zodanig is dat de starter marktconforme aflossingstermijnen heeft, worden er op vier momenten inkomenstoetsen gedaan: na het derde, zesde, tiende en vijftiende jaar. De lening wordt in ieder geval bij verkoop van de woning dan wel na dertig jaar volledig afgelost.

SVn brengt aan de gemeente een advies uit op een aanvraag voor een VROM-Starterslening. De uiteindelijke toewijzing van de lening en de daarbij behorende voorwaarden is een bevoegdheid van ons.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,  
De secretaris, De burgemeester,

ING. N. VAN WAART DRS. H.J. KAISER

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over VROM-Startersleningen en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen;

gelet op artikel 108, lid 1, juncto artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. de Verordening VROM-Startersleningen vast te stellen;
2. een bedrag van € 1 miljoen van de totaal beschikbare middelen van € 2,3 miljoen in het fonds bij SVn in te zetten ten behoeve van het verstrekken van startersleningen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 25 september 2008,

, griffier

, voorzitter