

Circulaire Aanvulling beleidsregel bankieren uit MG 2001-26 voor het verlenen van ondersteuning in de financieringslasten aan starters op de koopmarkt

Aan: de besturen van toegelaten instellingen en de colleges van burgemeester en wethouders

Onderwerp: Aanvulling beleidsregel bankieren uit MG 2001-26 voor het verlenen van ondersteuning in de financieringslasten aan starters op de koopmarkt.

Relatie met andere circulaire(s): MG 2001-26 d.d. 5 november 2001 en MG 2006-06 d.d. 10 juli 2006

Op grond van wettelijk voorschrift:

Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh)

Strekking: Beleidsregel

Ingangsdatum: zie slotbepaling

Datum: 17 juli 2007

Kenmerk: MG 2007-04

Onderdeel: Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie, Directie Beleidsontwikkeling, Cluster WIJ

Toegelaten instellingen (hierna te noemen t.i.'s) hanteren diverse (financiële) constructies om hun doelgroep van beleid te ondersteunen bij de koop van een woning, teneinde deze voor hen betaalbaar te maken. Daarmee leveren t.i.'s een bijdrage aan de bevordering van het eigenwoningbezit.

T.i.'s nemen in dit kader onder meer initiatieven die ondersteuning in de financieringslasten van starters op de koopmarkt behelzen. Een voorbeeld daarvan is het door t.i.'s willen bijdragen aan de zogeheten startersleningen. Startersleningen worden op dit moment alleen nog door gemeenten en het Rijk ondersteund.

Dit soort ondersteuningsconstructies in de financieringslasten roept in de praktijk de vraag op of en in hoeverre er sprake is van 'bankieren' door t.i.'s zoals bedoeld in MG 2001-26. Ik heb geconstateerd dat het om die reden van belang is het destijds aangegeven begrip bankieren nader te definiëren en wel als volgt:

Onder bijlage 1 van de MG 2001-26 onder 6. 'Bankieren' dient na de derde volzin het volgende te worden ingevoegd: 'Ook is het toegestaan om middelen vrij te maken om ondersteuning in de financieringslasten te verlenen aan startende kopers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: a. de financiering welke benodigd is voor de verwerving van de woning

wordt uitsluitend verstrekt door een of meerdere instellingen die onder toezicht staan van de Nederlandse Bank danwel door SVn (Stimuleringsfonds Volks-huisvesting Nederlandse gemeenten); b. een startende koper is degene die voor de eerste maal een eigen woning koopt en tevens tot de doelgroep van beleid van de t.i. conform het Bbsh hoort; c. de ondersteuning in de financieringslasten van de startende koper wordt alleen gegeven voorzover en zolang de startende koper deze lasten niet geheel zelf kan dragen: het inkomen van de koper wordt op door de t.i. vastgestelde momenten getoetst en indien in dat geval het inkomen het toelaat, wordt de ondersteuning in de financieringslasten aangepast of gestaakt;

d. de ondersteuning in de financieringslasten heeft uitsluitend betrekking op het deel van de financiering dat maximaal 20 % van de verwervingskosten van de woning bedraagt; met verwervingskosten van de woning zoals deze in de normen en voorwaarden van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) zijn gedefinieerd;

e. de hypothecaire financiering ter verwerving van de woning dient geheel onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) te worden verstrekt;

f. de ondersteuning in de financieringslasten wordt niet verstrekt in combinatie met een koopsubsidie op grond van de Wet bevordering eigenwoningbezit en tevens niet in combinatie met andere inkomensafhankelijke regelingen van het Rijk;

Voor het overige blijft de tekst van Bijlage 1 onder 6. onverkort gelden.'

Toelichting

De voorwaarden waaronder de t.i.'s ondersteuning in de financieringslasten mogen verstrekken hebben als doel om de koper te beschermen tegen ongewenste financiële risico's en ook om voor corporaties een begrenzing aan de inzet van maatschappelijk kapitaal ten behoeve van verkoop van woningen te stellen. Zo is de ondersteuning in de financieringslasten begrensd tot het deel van de

financiering dat maximaal 20% van de verwervingskosten van de woning bedraagt en dient de financiering te worden aangetrokken onder de normen en voorwaarden van de nationale hypotheekgarantie. Het inkomen van de koper wordt op door de t.i. vastgestelde momenten getoetst en indien in dat geval het inkomen het toelaat, wordt de ondersteuning in de financieringslasten aangepast of gestaakt. Daarnaast is het ook niet mogelijk om tegelijkertijd gebruik te maken van ondersteuning in de financieringslasten en een andere inkomensafhankelijke rijksregeling. Gezien het feit dat de ondersteuning in de financieringslasten als een inkomensafhankelijke regeling wordt beschouwd mag deze derhalve niet gecombineerd worden met bijvoorbeeld de koopsubsidieregeling van het Rijk. Hiermee wordt een begrenzing aan de inzet van maatschappelijk kapitaal in combinatie met rijks gelden ten behoeve van dezelfde koper gesteld.

Tenslotte dient de hypothecaire lening te worden verstrekt door een onder toezicht van de Nederlandse Bank staande instelling danwel SVn, waarmee met name bescherming vanuit mededingingsoogpunt wordt beoogd.

Indien blijkt dat de t.i. niet voldoet aan de in deze circulaire gestelde voorwaarden, dient de ondersteuning in de financieringslasten terstond te worden teruggedraaid.

Deze circulaire zal in de Staatscourant worden geplaatst en treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst. Deze circulaire is tevens geplaatst op de internetsite van VROM (www.vrom.nl/mg) en is aldaar te downloaden.

Voor nadere informatie over deze circulaire kunt u terecht bij de Directie Stad en Regio van het Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie: telefoonnummer 070 – 3393345/3391953.

Hoogachtend,

*De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
C.P. Vogelaar.*