



## **Raadsvoorstel 2012.0023049**

Onderwerp Vaststelling Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2012

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen/ J.J. Nobel  
Steller J. Vijfhuizen  
Collegevergadering 15 mei 2012  
Raadsvergadering

### **1. Samenvatting**

#### ***Wat willen we bereiken?***

Op onze woningmarkt zijn, zowel bij nieuwbouwprojecten als bij bestaande woningen, de startersleningen zeer belangrijk geworden. Dat succes heeft echter ook zijn keerzijde, omdat onze kosten navenant oplopen. In het licht van de prijsontwikkelingen op de woningmarkt zijn bij de regeling voor de bestaande woningen zondermeer aanpassingen mogelijk zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de opzet van de regeling: het geven van een financieel steuntje in de rug aan de Haarlemmermeerse starters om in de koopsector onderdak te vinden.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

We stellen voor op twee onderdelen de regeling met betrekking tot de bestaande woningen aan te passen. Ten eerste wordt het grensbedrag (= de aankoopssom waarvoor men nog in aanmerking komt voor een starterslening) neerwaarts bijgesteld van € 245.000,- tot een bedrag van € 210.000,-. Daarmee blijft zowel een appartement als een eenvoudige eengezinswoning onder de regeling vallen. Ten tweede wordt uit het oogpunt van de beheersing van onze kosten het maximale bedrag van de startersleningen op € 40.000,- gesteld, terwijl dat nu nog € 53.000,- kan zijn.

#### ***Wat mag het kosten?***

Deze voorstellen beogen de kosten, die gemoeid zijn met de regeling, enigszins te beteugelen. Op jaarbasis schatten wij in dat om een verlaging met 25 % zou kunnen gaan.

#### ***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

De gemeenteraad heeft conform artikel 108 lid 1 juncto artikel 149 Gemeentewet verordenende bevoegdheid. De uitvoering van de verordening, in dezen het toekennen van startersleningen, is de verantwoordelijkheid van het college. Binnen het college zijn wethouders Wonen coördinerend portefeuillehouders.

#### ***Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?***

Zowel in de Voorjaarsrapportage 2012 als bij de Programmabegroting 2013-2016 zullen over de startersleningen nadere voorstellen worden gedaan.

## **2. Voorstel**

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de 'Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2012' vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de 'Verordening VROM Starterslening Haarlemmermeer 2007' en de 'Verordening Starterslening Herstarters Haarlemmermeer 2007'.

## **3. Uitwerking**

### ***Wat willen we bereiken?***

Voor de starters op de woningmarkt is het al jarenlang moeilijk om in onze gemeente, hetzij in de huursector, hetzij in de koopsector, een woning te krijgen. Om het voor hen in de koopsector makkelijker te maken hebben wij de starterslening ingevoerd, aanvankelijk alleen voor nieuwbouwwoningen, maar snel daarna ook voor bestaande woningen. Dit voorstel betreft alleen de startersleningen voor de bestaande woningen. De startersleningen voor de nieuwbouwwoningen kunnen buiten beschouwing blijven, omdat daar per project over wordt besloten en de kosten daarvan anders gedekt worden dan bij de bestaande woningen. Bij de bestaande woningen heeft de starterslening de laatste jaren een hoge vlucht genomen. Waren het er in 2009 en 2010 nog respectievelijk 116 en 154, in 2011 zijn dat er 211 geworden. Op de woningmarkt in onze gemeente is de starterslening daarmee bijna niet meer weg te denken. Niet alleen hebben in het afgelopen jaar 211 Haarlemmermeerse starters een woning gekocht, die ze anders niet hadden kunnen kopen, maar er is door het domino-effect een impuls aan de woningmarkt gegeven. Immers 211 woningen zijn van eigenaar verwisseld en de oude eigenaren hebben weer een andere woning kunnen kopen etc..

De starterslening heeft de afgelopen jaren z'n waarde zondermeer bewezen. Er zijn echter ontwikkelingen, die nopen tot een aanpassing van de regeling. Ten eerste zijn dat de prijsontwikkelingen op de woningmarkt, maar daarnaast zijn er ook de financiële consequenties van de hoge vlucht, die het aantal startersleningen heeft genomen. Op die financiële consequenties zullen wij in de Voorjaarsrapportage 2012 terugkomen en in de Programmabegroting 2013-2016 zal dat voor de daarop volgende jaren het geval zijn. In ieder geval zijn de prijsontwikkelingen op zich voldoende aanleiding om nu tot een aanpassing van de verordeningen over te gaan. Daarnaast is al duidelijk dat aanpassingen ook uit het oogpunt van kostenbesparing zeer gewenst zijn teneinde de komende tijd startersleningen te kunnen blijven verstrekken.

### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

Belangrijk element in de regeling is het zogeheten grensbedrag oftewel het bedrag dat een woning maximaal mag kosten om nog in aanmerking te komen voor een starterslening. Wij zijn ooit begonnen met een grensbedrag van € 180.000,-. Na een eerste evaluatie is besloten om die grens op te trekken naar € 220.000,- om ook een eenvoudige eengezinswoning onder de regeling te laten vallen. Vervolgens is als crisismaatregel het grensbedrag opgetrokken naar € 236.000,- en per 1 juli 2011 is de grens door de verlaging van de overdrachtsbelasting omhoog gegaan naar € 245.000,-.

Als we daar de prijsontwikkelingen op de woningmarkt bij betrekken is het duidelijk dat bij een woning van € 245.000,- niet meer van een woning voor een starter gesproken kan worden. Voor dat bedrag kan men momenteel een ruime eengezinswoning kopen. Wij willen weer terug naar de oorspronkelijke opzet van de starterslening, namelijk het de starters mogelijk te maken een appartement of een eenvoudige eengezinswoning te kopen. Dat betekent dat wij nu als grensbedrag € 210.000,- willen voorstellen. Het aantal woningen,

waarbij men nog in aanmerking kan komen voor een starterslening, zal daardoor minder worden, maar de doelstelling van regeling blijft daarmee zondermeer overeind. We beseffen dat met deze nieuwe grens het domino-effect op de woningmarkt kan afnemen, maar ook bij een grensbedrag van € 210.000,- kan de starterslening aan de onderkant van de woningmarkt een impuls geven aan de doorstroming op de woningmarkt.

Naast het grensbedrag kunnen met het stellen van een maximum aan het bedrag van de starterslening de kosten beïnvloed worden. Bij het nieuwe grensbedrag van € 210.000,- bedraagt de starterslening maximaal (21,6 % van 210.000 =) € 45.360,-. Wij willen voor bestaande woningen als maximumbedrag € 40.000,- gaan instellen. Dat betekent dat men bij de aankoop van een woning met een prijs van rond de €185.000,- nog in aanmerking komt voor het volledige bedrag. Wanneer men een duurdere woning wil, is dat mogelijk tot een prijs van € 210.000,-, maar aan dat meerdere dragen wij niet meer bij met de starterslening.

Dit gaat betekenen dat wij het gat tussen wat de aspirant-kopers op grond van hun inkomen en vermogen kunnen financieren en wat zij voor de aankoop van een woning nodig hebben, voor maximaal € 40.000,- overbruggen met een renteloze en aflossingsvrije lening. Vervolgens vindt er om de drie jaar een inkomenstoets plaats, zodat bij een inkomensstijging wel rente betaald moet worden over (een deel van) het leningsbedrag. In een bijlage zijn enige rekenvoorbeelden opgenomen.

Met deze aanpassingen houden wij de startersleningen in stand, maar gaan wij wel terug naar de oorspronkelijke doelstelling: de Haarlemmermeerse starters een financieel steuntje in de rug te geven om in de koopsector een onderdak te vinden.

#### ***Wat mag het kosten?***

De consequentie van de maatregelen is dat een starterslening nooit meer zal bedragen dan € 40.000,-, terwijl dat momenteel nog bijna € 53.000,- kan zijn. De aanpassing van het grensbedrag kan ook tot minder startersleningen leiden. Op basis van de cijfers over 2011 zou het om een kwart minder startersleningen kunnen gaan, maar als er uitgeweken wordt naar woningen beneden de € 210.000,-, zal de afname in aantallen beperkt zijn.

#### ***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

De gemeenteraad heeft conform artikel 108 lid 1 juncto artikel 149 Gemeentewet verordenende bevoegdheid. De uitvoering van de verordening, in dezen het toekennen van startersleningen, is de verantwoordelijkheid van het college. Binnen het college zijn wethouders Wonen coördinerend portefeuillehouders.

#### ***Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?***

Bij de Voorjaarsrapportage 2012 zullen wij terugkomen op de dekking van de kosten van starterslening over dit jaar, inclusief een voorstel tot verhoging van het kredietplafond.

Bij de Programmabegroting 2013 zullen wij met nadere voorstellen komen over het inzetten van de startersleningen in 2013 en de daarop volgende jaren. Het zal duidelijk zijn dat met dit voorstel al wel een bijdrage wordt geleverd aan de verdere instandhouding van de starterslening in onze gemeente.

**Overige relevante informatie**

Voor een zorgvuldige overgang zullen wij alvast de ons bekende makelaars en financiële tussenpersonen over dit voorstel en de beoogde ingangsdatum van 1 juli a.s. informeren.

Om praktische redenen leggen wij u onder gelijktijdige intrekking van de huidige twee verordeningen, één nieuwe verordening voor. Op dit moment werken wij nog met twee verordeningen. Dat was noodzakelijk om, toen het Rijk nog voor de helft meebetaalde aan de starterslening, ook de herstarters voor een starterslening in aanmerking te laten komen. Het Rijk betaalt echter al enige tijd niet meer mee, zodat wij weer terug kunnen naar één verordening in plaats van twee nagenoeg gelijklopende verordeningen.

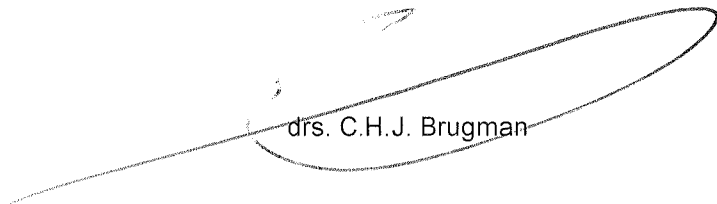
De wijzingen betreffen alleen het nieuwe grensbedrag en het maximumbedrag voor de starterslening. In de nieuwe verordening zult u overigens het nieuwe grensbedrag niet aantreffen, omdat in de verordening de maximale verwervingskosten moet worden vastgelegd, zijnde de aankoopprijs + bijkomende kosten (= standaard 8 %), dus € 227.000,- (afgerond).

Na vaststelling zal publicatie in Informeer volgen.

**4. Ondertekening**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)

Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2012

## **VERORDENING STARTERSLENIING HAARLEMMERMEER 2012**

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 mei 2012, nr. 2012.0023049;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

### **B E S L U I T :**

vast te stellen de volgende 'VERORDENING STARTERSLENIING HAARLEMMERMEER 2012'

#### **Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen**

##### **Artikel 1**

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- b. Gemeenterekening 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. 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 Starterslening;
- d. Aanvrager: de aanstaande eigenaar die de aanvraag doet. Bij twee of meer aanstaande eigenaren gelden beiden gezamenlijk als aanvrager;
- e. Koopsubsidie (Wet Bevordering Eigenwoningbezit BEW+): een maandelijks bijdrage in de hypotheeklasten, die afhankelijk is van het inkomen van de gebruiker en de hoogte van de lening;
- f. 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 gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft een Gemeenterekening 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 en c. bedoelde woningen.
2. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.

### **Artikel 3**

1. Op deze verordening is het bepaalde in de gesloten deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Haarlemmermeer en SVn van toepassing.
2. De Gemeentelijke Uitvoeringsregels 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 Starterslening toe te kennen.
2. Burgemeester en Wethouders stellen de hoogte van de Starterslening vast op basis van de Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening.
3. De maximale hoogte van de Starterslening bedraagt 20% van de verwervingskosten met voor bestaande woningen een maximum van € 40.000,-.
4. De Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie BEW + is toegekend.
5. De Starterslening en de eerste hypotheek dient te worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
6. 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.
7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in het derde lid genoemde bedrag aan te passen.
8. De aanvrager dient de woning waarvoor de starterslening wordt verstrekt, zelf te gaan bewonen.

### **Artikel 5**

1. Alle aanvragen op voet van deze verordening worden in volgorde van binnenkomst afgehandeld.
2. Aanvragen welke in verband met het eerste 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 verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag:
    - óf minimaal twee jaar onafgebroken ingezetene van Haarlemmermeer zijn en als zodanig geregistreerd staan in de Gemeentelijke Basisadministratie;
    - óf gedurende de voorgaande tien jaar minimaal zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van Haarlemmermeer en als zodanig geregistreerd staan in de Gemeentelijke Basisadministratie;
  - b. Voor het verwerven van bestaande koopwoningen in Haarlemmermeer waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan € 227.000,-;
  - c. Voor het verwerven van een nieuwe koopwoning in de gemeente Haarlemmermeer, die daartoe door burgemeester en wethouders is aangewezen en waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger mogen zijn dan het maximum volgens de meest actuele normen van Nationale Hypotheek Garantie.
  - d. De hoofdsom van de Starterslening bedraagt maximaal 20% van de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning met voor bestaande koopwoningen een maximum van € 40.000,-.
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toekenning van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

## **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.
3. De verdere afhandeling vindt plaats conform de Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening en de Productspecificaties 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 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 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 bij 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 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 juli 2012 onder gelijktijdige intrekking van de "Verordening VROM Starterslening Haarlemmermeer 2007" en de "Verordening Starterslening Herstarters Haarlemmermeer 2007" ;

### **Artikel 12**

Deze verordening kan worden aangehaald als " Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2012".

**Sluiting**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ... juni 2012

de griffier,

de voorzitter,

J. van der Rhee B.Ha

drs. Th.L.N. Weterings



### Voorbeeldberekeningen startersleningen 1-persoonhuishouden

*Het bedrag van de starterslening wordt bepaald op het verschil tussen de prijs k.k. en de maximale hypotheek onder NHG, maar kan niet meer zijn dan 20 % van de prijs k.k. met als absoluut maximum € 40.000,-.*

	Koopprijs	Incl. 8% k.k.	Inkomen	Max. hyp.	Vershil	Starterslening
A	160.000	172.800	30.000	135.000	37.800	34.560
B	180.000	194.400	35.000	157.500	36.900	36.900
C	210.000	226.800	40.000	183.000	43.800	40.000

Bij situatie A is de starterslening € 34.560,- , omdat het maximale leningsbedrag 20 % van de prijs k.k. is.

Bij situatie B is de starterslening € 36.900,- , omdat het verschil tussen de prijs k.k. en de maximale hypotheek minder is dan het maximum van 20 % van de prijs k.k.

Bij situatie C is de starterslening € 40.000,- , omdat zowel het verschil tussen de prijs k.k. en de maximale hypotheek als 20 % van de prijs k.k. boven het absolute maximum van € 40.000,- uitkomt.

10-05-12/MEO/WWZ