



Raadsvoorstel 2017.0015810

Onderwerp Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2017

Portefeuillehouder dr. Tom Horn
Steller J.M. Vijfhuizen
Collegevergadering 11 april 2017
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Vanaf 1 januari 2017 heeft de starterslening een iets andere vorm gekregen. Omdat de huidige verordening daar niet geheel bij aansluit, stellen wij een nieuwe verordening voor. De wijzigingen zijn alleen van technische en redactionele aard.

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de verordening en het beschikbaar stellen van de middelen op grond waarvan het college de startersleningen kan toewijzen. Deze middelen zijn voorlopig nog toereikend. Over de verdere ontwikkelingen met betrekking tot de startersleningen zal in de Bestuurlijke Voortgangsrapportages Wonen gerapporteerd worden.

2. Voorstel

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

1. de Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2017 vast te stellen.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Al enige tijd komen aflossingsvrije hypotheekrenteaftrek niet meer in aanmerking voor de hypotheekrenteaftrek. Tot 1 januari van dit jaar was er voor de startersleningen - dat zijn aflossingsvrije leningen - nog een uitzondering gemaakt. Het vervallen van die uitzondering zou betekenen dat de starterslening, zoals we die tot nu toe kenden, vanaf die datum niet meer mogelijk zou zijn. De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), die de startersleningen verstrekt, heeft de starterslening inmiddels in een iets andere vorm gegoten, zodat er wel aftrek van de hypotheekrente mogelijk is. Om dat te bereiken is aan de startersleningen een zogeheten combinatielening gekoppeld. Deze combinatielening is bij aanvang nihil en wordt elke maand verhoogd met de wel verschuldigde, maar niet betaalde aflossingen op de starterslening. Per saldo betekent dit dat in ieder geval de eerste drie jaar - en afhankelijk van de inkomensontwikkeling ook de jaren daarna - de starterslening renteloos blijft. Omdat de rente die over de combinatielening betaald wordt, niet aftrekbaar is, zijn er voor de aanvragers wel enige financiële consequenties, maar die zijn minimaal.

De huidige verordening op grond waarvan de startersleningen verstrekt worden, sluit echter niet geheel aan bij de vorm waarin de starterslening nu gegoten is. Hoewel het voor de SVn nog wel mogelijk was om op basis van de oude verordening de nieuwe startersleningen te verstrekken - en dat is de afgelopen maanden ook gebeurd - geven wij er de voorkeur aan om te werken met een verordening, die geheel aansluit bij de nieuwe vorm van de starterslening.

Wat gaan we daarvoor doen?

Wij stellen een nieuwe verordening voor die geheel aansluit bij de nieuwe vorm die de starterslening gekregen heeft, en die ook verder actueel is.

In deze nieuwe verordening zijn zowel de doelgroep als de prijsgrens ongewijzigd gebleven, zij het dat nu een maximale koopprijs van € 214.150,- in plaats van de verwervingskosten van (214.150 + 6% bijkomende kosten =) € 227.000,- opgenomen is. Ook de overige wijzigingen zijn alleen van technische en redactionele aard.

Wat mag het kosten?

Het beschikbare kredietplafond is voorlopig nog toereikend om startersleningen te kunnen blijven verstrekken. Ook voor de nieuwe starterslening geldt dat die moet worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), zodat onze risico's volledig afgedekt zijn.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de verordening en het beschikbaar stellen van de middelen. Het college wijst de startersleningen toe.

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

Over de verdere ontwikkelingen zal in de Bestuurlijke Voortgangsrapportages Wonen gerapporteerd worden.

Gevolgen voor herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude (preventief toezicht/beleidsharmonisatie)

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft een eigen verordening starterslening. In het kader van de beleidsharmonisatie zal binnen de afgesproken termijn een verordening opgesteld worden waarbij ook het onderliggend beleid wordt geharmoniseerd. Dit voorstel valt niet onder het preventieve financiële toezicht van Gedeputeerde Staten.

Overige relevante informatie

De verordening zal na vaststelling worden gepubliceerd. Aan de nieuwe aspecten van de starterslening is door de SVn ruime bekendheid gegeven, zodat communicatie daarover onzerzijds niet nodig is.

4. Ondertekening

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. Carel Brugman



drs. Theo Weterings

Bijlage(n):

- Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2017

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 april 2017
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2017

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: de starter, die voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
- b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer;
- c) *Gemeente*: de gemeente Haarlemmermeer;
- d) *Gemeenterekening Starterslening*: een fondsrekening waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen kunnen worden teruggestort;
- e) *Aanvangsdraagkrachtoets*: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG- regels, waarin ten behoeve van de toewijzing door de gemeente de hoogte van de Starterslening wordt berekend.
- f) *Starterslening*: een lening die, na toewijzing door het College, door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde combinatielening;
- g) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening mag worden afgesloten, waaruit tot een maximum van 50 % van de waarde van de gefinancierde woning de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze combinatielening wordt samen met Starterslening aangeboden en blijft beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.
- h) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- i) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM – vergunningnummer 12013647;
- j) *Toewijzing*: de beschikking van de Gemeente waarin de Gemeente vaststelt dat een Aanvrager in aanmerking kan komen voor het toekennen van een Starterslening en zijn aanvraag daartoe kan indienen bij SVn;
- k) *Verstrekken*: nadat de Gemeente in haar beschikking aan de Aanvrager de lening heeft toegewezen, doet SVn een kredietwaardigheidsstoetsing en betaalt het leenbedrag uit indien door de Aanvrager is voldaan aan de leningsvoorwaarden.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Haarlemmermeer heeft een gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan Aanvrager, die blijkt zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening kan worden toegewezen. De gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Van verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag:
 - Of minimaal twee jaar onafgebroken woonachtig zijn in de Gemeente en als zodanig geregistreerd staan in de Gemeentelijke Basisadministratie of;
 - Gedurende de voorgaande tien jaar minimaal zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van de Gemeente en als zodanig geregistreerd staan in de Gemeentelijke Basisadministratie;
 - b. Voor het verwerven van een bestaande koopwoning in Haarlemmermeer waarvan de koopprijs niet hoger is dan € 214.150,- , inclusief meerwerk. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de starterslening;
 - c. Of voor het verwerven van een nieuwe koopwoning in de Gemeente, die daartoe door het College is aangewezen en waarvan de koopprijs niet hoger mag zijn dan het maximum volgens de meest actuele normen van Nationale Hypotheek Garantie. Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de starterslening.
3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget

1. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
2. Aanvragen, die in verband met het eerste lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

1. Het College is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Starterslening toe te wijzen.
2. Het College stelt de hoogte van de Starterslening vast die de Aanvrager van een Starterslening bij SVn kan aanvragen, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de kosten van het verkrijgen in eigendom met een maximum van € 40.000,=. De totale kosten van het verkrijgen in eigendom kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offrenen van de Starterslening, geldende actuele NHG normen.
3. De Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie BEW+ en/of een ander koopinstrument, (rente)kortings- of financiële regeling is toegewezen.
4. Het College wijst, zo nodig op advies van SVn, een aanvraag Starterslening af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
5. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moet worden verstrekt met NHG.
6. Het College kan aan de toewijzing van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toekenning

1. Aan een Aanvrager die, op grond van artikel 2 binnen het toepassingsbereik van de Starterslening valt, kan het College een SVn-aanvraagformulier Starterslening toezenden.
2. De verdere afhandeling en besluitvorming vinden plaats in overeenstemming met de hierna bedoelde Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening (met inbegrip van de nadere toelichting van uitvoeringsaspecten Starterslening).
3. Het College deelt de beslissing middels een toewijzing- of afwijzingsbesluit schriftelijk mee aan de Aanvrager.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag

1. Het College wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
 - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - c. de Starterslening is toegewezen op grond van onjuiste gegevens;
2. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het College besluiten sancties achterwege te laten en de Starterslening toe te wijzen.

Artikel 7 Voorwaarden SVn

Op een Starterslening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties Starterslening', 'Procedures en Uitvoeringsregels Starterslening' en 'Toelichting op een Starterslening', zoals die op het moment van aanvragen zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, dan wel door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager bij het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

Artikel 8 Nadere regels

Het College kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 2 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 10 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juni 2017.
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2013 ingetrokken.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2017'.

Aldus vastgesteld te Hoofddorp op