



## **Raadsvoorstel 2012.0050409**

Onderwerp Startersleningen 2013

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen / J.J. Nobel  
Steller J. Vijfhuizen  
Collegevergadering 11 september 2012  
Raadsvergadering

### **1. Samenvatting**

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

Al sinds de invoering maakt de starterslening het de starters mogelijk om in onze gemeente middels een koopwoning in hun huisvesting te voorzien. In het eerste halfjaar van 2012 zijn dat er ruim honderd geweest. Daarnaast zorgt de starterslening ook nog voor opwaartse doorstroming, want een verkochte woning kan weer leiden tot de aankoop van een andere woning. Bij een totaal van 350 verkochte woningen in de eerste helft van dit jaar is het belang van de startersleningen zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht voor ons duidelijk. Wij willen dan ook dat deze aflossingvrije en renteloze lening in 2013 voor de starters in onze gemeente beschikbaar is.

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

Om de starterslening voor de bestaande woningen in 2013 te kunnen continueren zijn aanvullende middelen nodig, omdat het bedrag van de uitstaande renteloze leningen en daarmee dus ook onze kosten, zijnde de rentederving, zullen oplopen. Het stellen van beperkingen aan de regeling, waardoor de kosten minder zouden toenemen, zal te veel afbreuk doen aan het succesvol functioneren van de regeling.

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

In totaal zullen in 2013 de kosten circa € 2,1 mln bedragen. Voor een groot deel daarvan is al dekking aanwezig, maar aanvullend is uit de algemene middelen € 575.000,- nodig. Omdat de in 2013 verstrekte leningen ook na 2013 doorlopen, is deze aanvulling van structurele aard. Tevens moet het kredietplafond verhoogd worden naar € 41 mln.

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

Op grond van haar budgetrecht is de gemeenteraad verantwoordelijk voor het vaststellen van de Programmabegroting 2013-2016. De uitvoering, in dezen het toekennen van startersleningen, is de verantwoordelijkheid van het college. Binnen het college zijn de wethouders Wonen coördinerend portefeuillehouders.

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

In de loop van 2013 zal aan de raad een voorstel worden voorgelegd om de regeling in 2014 wel of niet c.q. in aangepaste vorm te continueren.



## **2. Voorstel**

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

1. het kredietplafond voor de startersleningen te verhogen tot 41 miljoen;
2. de daaruit voortvloeiende kosten van rentederving, vanaf 2013 structureel € 575.000, te dekken vanuit de algemene middelen en te betrekken bij de Programmabegroting 2013-2016.

## **3. Uitwerking**

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

Na de ruim 200 in 2011 zijn er door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) de eerste 6 maanden van dit jaar al weer ruim 100 startersleningen verstrekt voor de aankoop van een bestaande woning in onze gemeente. Het belang van de starterslening op onze woningmarkt is daarmee zonneklaar. De starterslening maakt niet alleen voor de starters in onze gemeente het verschil tussen het wel of niet kunnen kopen van de woning, maar in de huidige marktomstandigheden bij nieuwbouwprojecten met starterswoningen ook het verschil tussen het wel of niet daadwerkelijk tot stand komen van een project.

Belangrijk is ook om vast te stellen dat één van de redenen van het succes van de starterslening in onze gemeente is dat wij eenvoudige voorwaarden stellen wat betreft de doelgroep en de aan te kopen woning. Er geldt een maximale koopprijs en men moet inwoner van onze gemeente zijn. Dat zijn de enige voorwaarden. Voor de buitenwacht is de regeling daarmee heel transparant en voor ons heeft dat ook uitvoeringstechnisch voordelen. Die situatie zouden we ook graag zo willen houden.

Ons is er veel aan gelegen om de starterslening in 2013 in de huidige vorm te kunnen continueren. Bij het huidige geringe aanbod in de huursector is het belangrijk dat de starters met de starterslening nog wel in de koopsector terecht kunnen. Daarnaast zorgt de starterslening middels de opwaartse doorstroming ook nog voor beweging op de woningmarkt. De eigenaar van een woning, die dankzij de starterslening is verkocht, kan immers weer een andere woning kopen etc.

In de wetenschap dat er in de eerste helft van dit jaar 350 bestaande woningen zijn verkocht en dat daarvan zo'n 30 % met een starterslening verkocht is, is de starterslening een factor van belang op onze woningmarkt.

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

Het succes van de starterslening heeft echter wel de nodige financiële consequenties. Het gaat daarbij niet zozeer om het absolute bedrag van de leningen. De startersleningen vallen onder de Nationale Hypotheek Garantie en daarmee is er zekerheid dat we vroeg of laat de leningen terug zullen ontvangen. De starterslening is echter een renteloze lening, zodat wij met rentederving te maken hebben en hoe hoger het bedrag van de uitstaande leningen, hoe hoger de rentederving zal zijn.

Wij hebben uit het oogpunt van kostenbeperking gekeken naar mogelijkheden om de regeling wat in te perken. Al gauw was duidelijk dat beperkingen, die in financieel opzicht echt wat zouden opleveren, ernstig afbreuk zouden doen aan de regeling. De beperkingen, die we wel zonder afbreuk te doen aan de regeling zouden kunnen doorvoeren, zouden de uitvoering alleen maar gecompliceerder maken zonder dat ze in financiële zin veel opleveren.

Om de kosten te beperken zou ook een verlaging van het bedrag van de starterslening overwogen kunnen worden. Per 1 juli 2012 is het maximum bedrag van de lening al teruggebracht van € 53.000,- naar € 40.000,- . Wil een verdere verlaging echt wat opleveren, dan zou dat bedrag substantieel omlaag gebracht moeten worden. Dan zou er echter weer (te) veel afbreuk worden gedaan aan de regeling. Wij zijn dan ook tot de slotsom gekomen dat de starterslening in z'n huidige vorm in 2013 gecontinueerd zou moeten worden.

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

Het handhaven van de starterslening in 2013 betekent dat we er rekening mee moeten houden dat ultimo 2013 het bedrag aan uitstaande leningen voor de bestaande woningen met € 6 mln tot € 35 mln zal oplopen. Dat betekent dat inclusief het bedrag van de startersleningen voor de nieuwbouw een kredietplafond van € 41 mln benodigd is. De startersleningen voor nog komende nieuwbouwprojecten zullen overigens geen beslag leggen op dit kredietplafond, omdat wij voor die leningen gebruik willen gaan maken van de afkoopfaciliteit, die SVn sinds kort biedt. Met een eenmalig bedrag per verstrekte starterslening wordt de rentederving dan bij SVn afgekocht en dan wij hoeven ook geen middelen meer voor de leningen beschikbaar te stellen. Voor die eenmalige bedragen zijn de al gereserveerde BIs-middelen toereikend.

Onze kosten bestaan uit de rentederving van de uitstaande leningen. Gemiddeld kost een starterslening ons verspreid over meerdere jaren €13.000,- . Voor het jaar 2013 gaat het om een bedrag aan rentederving van circa €1,8 mln voor de bestaande bouw en € 0.3 mln voor de nieuwbouwprojecten. Voor een belangrijk deel van dat bedrag is in de begroting al dekking aanwezig. Wel is er nog voor de startersleningen bij de bestaande woningen een resterend bedrag van € 575.000,- benodigd binnen programma 10 Wonen, product 820. Deze aanvulling willen wij beschikbaar stellen vanuit de algemene middelen en betrekken bij de Programmabegroting 2013-2016. Aangezien de in 2013 verstrekte startersleningen ook na 2013 doorlopen, heeft de inzet van deze middelen een structureel karakter, al zullen onze kosten wel minder worden, omdat bij aflossing van de leningen het uitstaande leningbedrag zal afnemen. Dat wordt natuurlijk anders als de starterslening ook nog in 2014 gecontinueerd wordt. De besluitvorming daarover is echter nu niet aan de orde, omdat dit voorstel niet verder reikt dan 2013. De besluitvorming daarover zal in de loop van 2013 plaatsvinden. Zonder op die besluitvorming vooruit te willen lopen is het voor het ons wel duidelijk dat gezien de oplopende kosten van deze regeling het moment dat de regeling niet meer in stand kan worden gehouden, steeds dichterbij komt. In de Programmabegroting 2013-2016 is de genoemde verhoging van het kredietplafond naar € 41 mln opgenomen worden.

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

Op grond van haar budgetrecht is de gemeenteraad verantwoordelijk voor het vaststellen van de Programmabegroting 2013-2016. De uitvoering, in dezen het toekennen van startersleningen, is de verantwoordelijkheid van het college. Binnen het college zijn de wethouders Wonen coördinerend portefeuillehouders.

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

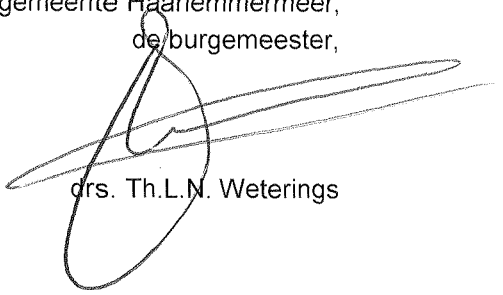
In de loop van 2013 zal aan de raad een voorstel worden voorgelegd om de regeling van de startersleningen in 2014 wel of niet c.q. in aangepaste vorm te continueren.

**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)  
Geen