



## **Raadsvoorstel 2013.0003758**

Onderwerp Vaststelling Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2013

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen/ J.J. Nobel  
Steller J. Vijfhuizen  
Collegevergadering 29 januari 2013  
Raadsvergadering

### **1. Samenvatting**

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

Door het Rijk is voor circa 4400 startersleningen een bijdrage van 50% beschikbaar gesteld. Het spreekt vanzelf dat wij willen dat ook de starterslening vanuit onze gemeente daarvoor in aanmerking komen.

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

Om die rijksbijdrage veilig te stellen dient in onze verordening inzake de startersleningen de huidige praktijk dat een aanvrager voor een starterslening niet eerder eigenaar van een koopwoning mag zijn geweest, te worden geformaliseerd.

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

Dit voorstel zal er toe leiden dat onze kosten voor de startersleningen lager zullen uitvallen dan waar in de Programmabegroting 2013-2016 nog van was uitgegaan.

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

De gemeenteraad heeft conform artikel 147 e.v. van de Gemeentewet verordenende bevoegdheid. De uitvoering van de verordening, 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 het kader van de Planning- en Controlcyclus zal de raad over met name de financiële ontwikkelingen rond de startersleningen in 2013 geïnformeerd worden. Daarnaast zal in de Bestuurlijke Voortgangsrapportages Wonen over de inzet van de startersleningen gerapporteerd worden.

### **2. Voorstel**

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

1. de 'Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2013' vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de 'Verordening VROM Starterslening Haarlemmermeer 2012'.

### **3. Uitwerking**

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

In het regeerakkoord van het kabinet Rutte-II is opgenomen dat 'de gunstige leningsfaciliteit voor starters van de Stichting Volkshuisvesting Nederland zal worden uitgebreid', waarvoor 20 miljoen euro is uitgetrokken. Eind 2012 is bekend geworden hoe dat vormgegeven wordt. Met ingang van 1 januari 2013 neemt het Rijk bij de startersleningen de helft van het bedrag van een starterslening voor haar rekening, totdat het budget van € 20 mln. uitgeput is. Dit budget is toereikend om ongeveer 4400 startersleningen mede te financieren. Voor ons betekent dit dat, als wij bijvoorbeeld een starterslening van € 40.000 verstrekken, we daarvoor geen € 40.000 hoeven uit te trekken, maar slechts € 20.000. Onze kosten, zijnde de rentederving van deze renteloze leningen, worden daarmee ook gehalveerd. Het Rijk heeft wel als voorwaarde gesteld dat startersleningen uitsluitend verstrekt mogen worden aan degenen die voor de eerste maal een woning kopen. In onze gemeente is het echter wel mogelijk om, als je eerder eigenaar bent geweest van een woning, een starterslening te krijgen. Om de rijksbijdrage veilig te stellen, dient de Verordening Starterslening te worden aangepast.

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

In onze huidige verordening is niet als voorwaarde opgenomen dat men niet eerder eigenaar van een koopwoning mag zijn geweest. Dat is gedaan om zogeheten herstarters in aanmerking te laten komen voor een starterslening. Bij een herstarter moet gedacht worden aan een woningzoekende, die na een relatiebreuk een herstart op de woningmarkt moet maken. In zo'n situatie kan de starterlening soelaas bieden.

Enige maanden geleden is echter door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen bepaald dat een starterlening bij een herstarter alleen onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kan vallen, als het meer dan 3 jaar geleden is geweest dat men eigenaar van een woning was. Daarmee konden de herstarters die wij voor ogen hadden, dus geen starterslening meer krijgen. Omdat de NHG-garantie als voorwaarde in onze verordening is opgenomen, was het niet nodig om op dat punt onze verordening aan te passen. Onze communicatie is daarop wel aangepast.

Op grond van onze verordening is het dus niet onmogelijk een starterslening te krijgen als men al eerder – zij het meer dan 3 jaar geleden – eigenaar was van een woning en dat staat de 50% rijksbijdrage in de weg. Om die rijksbijdrage veilig te stellen en ook omdat het door de nadere NHG-voorwaarden in de praktijk weinig zal uitmaken, willen wij dat nu ook in onze gemeente de regel gaat gelden dat uitsluitend "echte" starters voor een starterslening in aanmerking kunnen komen.

Dat betekent dat aan artikel 6, lid, sub a, van de huidige verordening toegevoegd moet worden dat een aanvrager niet eerder eigenaar van een woning mag zijn geweest. Daarmee is dan voldaan aan de voorwaarde van het rijk en is de 50% rijksbijdrage veilig gesteld. Wij stellen u voor een nieuwe verordening vast te stellen, die alleen op dit punt afwijkt van de nu vigerende verordening.

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

Een ander zal betekenen dat onze kosten voor de startersleningen dit jaar lager zullen uitvallen dan waar bij het opstellen van de Programmabegroting 2013-2016 van uitgegaan is. In het kader van de Planning- en Controlcyclus zullen wij daarop terugkomen.

**Wie is daarvoor verantwoordelijk?**

De gemeenteraad heeft conform artikel 147 e.v. van de Gemeentewet verordenende bevoegdheid. De uitvoering van de verordening, 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 het kader van de Planning- en Controlcyclus zal de raad over met name de financiële ontwikkelingen rond de startersleningen in 2013 geïnformeerd worden. Daarnaast zal in de Bestuurlijke Voortgangsrapportages Wonen over de inzet van de startersleningen gerapporteerd worden.

**Overige relevante informatie**

Na vaststelling van de nieuwe verordening zal publicatie in de InforMeer volgen. De impact van dit besluit voor de direct en indirect betrokkenen (woningzoekenden, makelaars, hypotheekadviseurs) is gering.

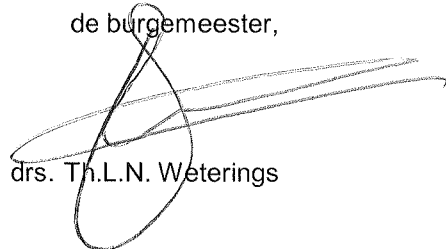
**4. Ondertekening**

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 2013

## VERORDENING STARTERSLENIING HAARLEMMERMEER 2012

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 januari 2013, nummer 2013.0003758;

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 2013'

#### **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;
    - én niet eerder eigenaar zijn geweest van een koopwoning.
  - 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.
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 VROM 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**

De "Verordening VROM Starterslening Haarlemmermeer 2012" wordt ingetrokken.

### **Artikel 12**

Deze verordening treedt in werking op ..... en werkt terug tot en met 1 januari 2013.

**Artikel 13**

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2013".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ..... februari 2013

de griffier,

de voorzitter,

J. van der Rhee B.Ha

drs. Th.L.N. Weterings