

Verordening Starterslening Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Aan de raad,

Voorgeschiedenis / aanleiding

Op 28 februari 2012 heeft de raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude de verordening VROM starterslening 2012 vastgesteld. Op basis van deze verordening kan een starterslening verstrekt worden aan huishoudens (starters) die voor de eerste keer een huis kopen.

Inmiddels zijn de landelijke regels voor het verstrekken van hypotheekleningen veranderd wat vraagt om een aanpassing van de starterslening. Zo hebben nieuw af te sluiten hypotheekleningen de verplichting om direct te starten met aflossen, terwijl de starterslening de eerste drie jaar aflossingsvrij is. Om deze rentevrije periode te realiseren, wordt een Combinatielening aan het 'pakket' toegevoegd. Hiervoor is wel een nieuwe verordening nodig.

In de nieuwe verordening zijn zoveel mogelijk dezelfde doelgroepen, maximale bedragen en percentages overgenomen uit de huidige verordening.

Voorgesteld besluit

1. De Verordening Starterlening Haarlemmerliede en Spaarnwoude vast te stellen;
2. De verordening VROM starterslening, vastgesteld 28 februari 2012 in te trekken.

Toelichting

Net als de huidige Starterslening biedt ook de gewijzigde Starterslening voor de doelgroep de mogelijkheid een woning te kopen waarvoor hij/zij op dit moment met de huidige financieringsnormen nog onvoldoende inkomen voor heeft. Met de Starterslening wordt die ene koopwoning nu net wel bereikbaar en betaalt de starter de lening terug op het moment dat zijn/haar inkomen voldoende is gegroeid om de financieringslast te betalen. De Starterslening is dus een tijdelijke ondersteuning. Uit ervaringscijfers van SVn blijkt dat na drie jaar bij 71% van de starters de renteloze periode eindigt omdat ofwel de Starters de volledige maandtermijn gaat betalen (61%) ofwel de Starterslening is afgelost (10%). Na de tweede hertoetsing is dit percentage opgelopen tot $73 + 13 = 86\%$ (Bron: jaarverslag SVn 2015)

Haarlemmerliede en Spaarnwoude

De afgelopen jaren zijn de volgende startersleningen verstrekt:

Jaar	Aantal startersleningen verstrekt
2010	3
2011	3
2012	-
2013	2
2014	1

2015	1
2016	3

Wijzigingen onder de motorkap

De Starterslening blijft dé lening zoals iedereen die kent; de eerste drie jaar maandlastenvrij, fiscaal aftrekbaar en geborgd door NHG. Om dit mogelijk te maken, wordt de Combinatielening aan het 'pakket' toegevoegd. Uit de Combinatielening wordt de verplichte aflossing van de Starterslening 'betaald'. Op die manier behoudt de Starterslening haar unieke karakter en voldoet het aan de verplichte aflossingseis.

NHG en SVn

NHG borgt ook de gewijzigde Starterslening. Dit is een belangrijke zekerheid voor starters en gemeenten. Bovendien is het waarschijnlijk dat door de verplichte annuïtaire aflossing op de hypotheek minder vaak een beroep hoeft te worden gedaan op NHG. In 2014 heeft NHG bepaald dat het risico van de 10% van de hypotheek bij de geldgever ligt. SVn heeft in 2014 besloten dat risico niet aan gemeenten door te belasten, maar tot 2017 voor haar rekening te nemen. Deze periode wordt in ieder geval met 4 jaar verlengd, tot 2021.

De Combinatielening valt niet onder de borging van NHG. Dit kan in het geval van een verliesdeclaratie voor zowel starter als de gemeente ongunstig zijn. Ook daarom heeft het bestuur van SVn besloten dat SVn in het geval van een verliesdeclaratie bij NHG, de resterende Combinatielening voor rekening neemt. Hiermee reduceert SVn het risico van gemeenten tot nagenoeg nihil. Dit geldt ook voor het risico van de starter. Hij/zij wordt in geval van een verliesdeclaratie bij NHG niet met een onverwachte restschuld geconfronteerd.

Financiële aspecten

De Starterslening wordt verstrekt uit een (revolverend) fonds van de gemeente bij SVn en is bij aanvang renteloos. Naast de Starterslening wordt door SVn een zogenaamde Combinatielening aangeboden, ten laste waarvan bij aanvang van de Starterslening de aflossingen worden geboekt.

Na afloop van drie jaar wordt op basis van een inkomenstoets de betaalcapaciteit voor een volgende periode vastgesteld. De Productspecificaties, Procedures en Uitvoeringsregels kunnen uitsluitend door SVn worden aangepast. De gemeente bepaalt het beleid en stelt in de Verordening doelgroep en het toepassingsbereik vast.

Budget

Op 1 januari 2016 was er € 71.539,82 beschikbaar, voldoende voor drie startersleningen. Vanwege de bouw van de sociale koopappartementen in Spaarnebuiten is het budget verhoogd in maart 2016 met € 80.000. Er zijn uiteindelijk drie startersleningen verstrekt in 2016 (Spaarnebuiten). Mede door aflossing is er op dit moment een bestedingsruimte van € 172.437,95. Dit is voldoende voor minimaal zeven startersleningen.

Juridische aspecten

Vervangt de verordening VROM starterslening, vastgesteld 28 februari 2012.

Communicatieve aspecten

Op de website van de gemeente, SVn en in de gemeentekrant wordt bekendheid gegeven aan de nieuwe starterslening.

Vervolgstappen

Na vaststelling van de verordening worden de vernieuwede aanvraagformulieren gehanteerd.

Voorstel

1. De Verordening Starterlening Haarlemmerliede en Spaarnwoude vast te stellen;
2. De verordening VROM starterslening, vastgesteld 28 februari 2012 in te trekken.

Halfweg, 22 november 2016
Burgemeester en wethouders van
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,
P.J. Heiligers, burgemeester
G.A. Koot, secretaris

De raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 november 2016;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner 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 Haarlemmerliede en Spaarnwoude;
- c) *Gemeenterekening Starterslening*: een rekening-courant bij SVn op naam van de gemeente, waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toewijzen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
- d) *Aanvangsdragkrachttoets*; 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.
- e) *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;
- f) *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 de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.
- g) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- h) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- i) *Toewijzing*: de beschikking van de Gemeente waarin de Gemeente op basis van de door SVn opgemaakte Aanvangsdragkrachttoets vaststelt dat een Aanvrager in aanmerking komt voor het toekennen van een Starterslening;

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft een gemeenterekening Starterslening ingericht ten laste waarvan aan Aanvrager, die blijkt zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening wordt verstrekt.

2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:
 - a. Van in Nederland woonachtige en verblijfrechtige personen, die de afgelopen zes jaar tenminste twee jaar in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude woonachtig zijn geweest en maximaal 30 jaar zijn op het moment van het indienen van de aanvraag Starterslening (bij SVn). In geval er sprake is van twee aanvragers geldt hiervoor genoemde leeftijdeis voor beide aanvragers.
 - b. Voor het verwerven van nieuwe en bestaande koopwoningen in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning niet hoger zijn dan het maximum volgens de meest actuele normen van NHG. 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. De raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude stelt jaarlijks het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede 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, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 10 % bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van € 23.000.
3. Het College wijst 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.
4. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moet worden verstrekt met NHG.
5. Het College kan aan de toewijzing van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toekenning

1. De 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).
2. Het College deelt de beslissing middels een toewijzing- of afwijzingsbesluit 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 toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;

- d. de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.
2. Bij de intrekking vordert het college de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
3. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

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, die door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager bij het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

Artikel 8 Hardheidsclausule

1. 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.
2. Het College is bevoegd het in artikel 4 lid 2 genoemde bedrag aan te passen.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2017.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening wordt de verordening VROM starterslening 2012 ingetrokken.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude'.

Aldus vastgesteld te Halfweg op 20 december 2016