



Raadsvergadering 20 december 2016
Agendapunt 8
BOB 16/016

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. Heiliegers, burgemeester
G.A. Koot, secretaris



BOB 16/016

Verordening Starterslening Haarlemmerliede en Spaarnwoude

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 :

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

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 december 2016

De griffier,

De voorzitter,

N.S. Voogd

P.J. Heiliegers