

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Martine de Graaf
Telefoon 511.3561
E-mail: m.d.graaf@haarlem.nl
Reg.nr. SO/BD/2007/200287
Te kopiëren: A, appendix 1,2,3
B & W-vergadering van 6 november 2007

Onderwerp

Starters in Haarlem

Bestuurlijke context

Starters op de woningmarkt hebben het niet makkelijk op de woningmarkt. De gemeente wil starters op weg helpen. Starters kunnen op twee manieren worden ondersteund. Het bouwen van woningen is het belangrijkste instrument. Daarnaast kunnen starters ook direct ondersteund worden.

Het college heeft in het coalitieakkoord 2006-2010 aangegeven zich te willen inzetten om de mogelijkheid voor starters op de Haarlemse (en regionale) woningmarkt te verbeteren. Ondersteunen van starters past bovendien uitstekend in de uitgangspunten van de woonvisie Haarlem. De woonvisie zet in op verruiming van de koopwoningenmarkt voor starters. Bij de kadernota 2007 zijn twee moties (SO/2007-K6/84 en SO/2007-K6/85) ingediend, die het college overneemt. B&W geeft met deze nota uitvoering aan deze moties. Deze nota gaat voorts over de ondersteuning van de starter door een startersregeling.

De startersregeling maakt het voor de gemeente mogelijk om een koopwoning meer bereikbaar te maken voor starters, d.m.v. het afgeven van startersleningen. De startersregeling kan eenvoudig opgestart worden bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). De aanwezige gelden van Haarlem in dat fonds zijn gelabeld voor producten van de SVn, zoals de Funderingsaanpak Haarlem (Raadsbesluit 158/2000). Nu de Funderingsaanpak nagenoeg is afgerond, kunnen de resterende gelden bij de SVn, van circa €1 miljoen euro, ingezet worden voor de startersregeling. Daar de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald hoeft te worden door de starter, is de te verwachte (theoretische) rentederving voor de gemeente circa €50.000,-. Dit is alleen het geval als het geld lang ongebruikt op de startersregeling bij de SVn blijft staan (wat niet verwacht wordt). Sinds 2007 hanteert het Rijk een verdubbelingsbijdrage voor elke verleende lening door de gemeente. Hierdoor is de verwachting dat ca. 50 startersleningen in eerste instantie verstrekt kunnen worden, afhankelijk van de hoogte van de leningen. Bovendien gaat het principe van Revolving Fund werken. De aflossingen vloeien weer terug in het fonds, zodat nieuwe leningen uitgegeven kunnen worden. Op regionaal niveau is steun voor het oprichten van een (regionale) startersregeling. De regeling zal geëvalueerd worden. Na instemming met het oprichten van een startersregeling, dient de Modelverordening startersregeling opgesteld te worden om daadwerkelijk startersleningen te kunnen gaan uitgeven. Begin 2008 zal de Verordening en bijbehorend krediet ter goedkeuring aan de Gemeenteraad worden voorgelegd.

Commissieparagraaf: Het college bespreekt met de commissie Ontwikkeling het voornemen tot het oprichten van een startersregeling, daar het tegemoet komt aan een van de doelstellingen uit het coalitieakkoord om starters op de woningmarkt te helpen aan een betaalbare woning.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in om de startersregeling op te stellen.
2. Het college stemt in om een Verordening startersregeling conform de 7 keuzen zoals geformuleerd in bijlage A te gaan opstellen.
3. Het college stemt in om, onder voorbehoud goedkeuring gemeenteraad, € 1 miljoen euro uit het gemeentelijk fonds bij SVn voor de startersregeling in te zetten. Vanwege uitblijven van rente- en aflossings-inkomsten gedurende de eerste drie jaar bedragen de gederfde inkomsten van dit besluit circa €50.000,- ten laste van het fonds. Het besluit wordt gedekt uit het Revolving Fund bij de SVn, en doet geen beslag op de gemeentebegroting.
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de portefeuillehouder geeft perstoelichting. De media ontvangen een persbericht.
5. Het college stuurt het besluit als bespreekpunt aan de commissie Ontwikkeling.

Starters in Haarlem

verruiming van de mogelijkheden op de koopwoningenmarkt

SO/BD/2007/200287

Inleiding

In deze nota "Starters in Haarlem" ligt de nadruk op het verbreden van de mogelijkheden voor starters die een koopwoning willen kopen. De verschillende mogelijkheden om starters op de (koop)woningmarkt te ondersteunen, worden beschreven. De verruiming van deze mogelijkheden kan o.a. worden bereikt door het opstarten van een startersregeling. Na instemming met de startersregeling, dient de benodigde Modelverordening startersregeling opgesteld te worden. De verwachting is dat de startersregeling in het voorjaar 2008 open gesteld zal gaan worden.

In het coalitieakkoord 2006-2010 "sociaal en solide" heeft het college aangegeven zich te willen inzetten om de mogelijkheid voor starters op de Haarlemse (en regionale) woningmarkt te verbeteren. Ondersteunen van starters past uitstekend in de uitgangspunten van de woonvisie Haarlem (speerpunt dynamisch). De verruiming van de (koop)woningmarkt voor starters wordt in de woonvisie ondersteund. De huizenprijzen liggen hoog en het aanbod van goedkope woningen is krap. Vooral deze groep heeft moeite om de financiering rond te krijgen voor een koopwoning. Door starters meer kansen te bieden op de koopwoningmarkt, gaan meer starters een woning kopen, waardoor tegelijker-tijd de huurwoningmarkt ontlast wordt. Daarnaast zijn er bij de behandeling van de kadernota 2007, juni jl. twee moties aangenomen door de raad om starters te helpen bij het kopen van een woning in Haarlem¹.

Het Rijk is zich bewust van de problemen die starters ondervinden op de woningmarkt.

Het Ministerie van VROM heeft sinds 1 januari 2007 geld beschikbaar (40 miljoen euro) gesteld om de startersleningen die gemeenten afgeven, te verdubbelen. Dit betekent dat gemeenten met hetzelfde geld twee keer zoveel startersleningen kunnen verstrekken.

Juli 2007 is het Ministerie van VROM accoord gegaan met het voorstel dat corporaties huurders en starters die een woning van een corporatie kopen, mogen steunen door een deel van de rentelasten te betalen.

Definitie starter

Wanneer is iemand een starter op de Haarlemse koopwoningmarkt?

Het college van B&W hanteert de volgende definitie van een 'starter': "De natuurlijke perso(o)n(en), minimaal 2 jaar woonachtig in de regio Zuid-Kennemerland, die zich voor de eerste keer manifesteert als koper(s) van een voor eigen huisvesting bestemde woning, waarvan de leeftijd van de hoofdaanvrager(s) bij de aanvraag nog geen 35 jaar is"^{2,3}.

Starters op de koopwoningenmarkt

Starters op de koopwoningmarkt kunnen op twee manieren ondersteund worden, door:

1. de aanbodkant:
 - a. het bouwen van middeldure koop- en huurwoningen voor de doorstroming
 - b. het bouwen van sociale koopwoningen
2. de vraagkant:
 - a. startersregeling
 - b. andere vormen van ondersteuning van starters

¹ SO/2007-K6/84: Maak plan voor starterswoningen en SO/2007-K6/85: Koop samen met woningcorporaties een huis.

² Deze definitie is gebaseerd op de definitie uit de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland.

³ Uit de jaarstatistiek van de afdeling O&S van 2006 blijkt 42% van het aantal inwoners in Haarlem jonger is dan 35 jaar.

Aanbodkant

Ad 1a: Bouwen van middeldure koop- en huurwoningen voor de doorstroming

In Haarlem is er een groot (financieel) gat tussen woningen in de sociale huur- en koopsector en de dure huur- en koopsector. Onderzoek wijst uit dat het bouwen van woningen in de middencategorie het grootste effect heeft om starters aan een koopwoning te helpen. Het bouwen van deze categorie woningen is noodzakelijk om de doorstroming op de Haarlemse (en regionale) woningmarkt op gang te brengen. De bewoners van de ‘goedkope voorraad’ moeten door middeldure en duurder aanbod verleid worden te verhuizen. Hierdoor stromen kopers door naar een middeldure of duurder koopwoning, waardoor goedkopere koopwoningen vrijkomen voor starters. De goedkope huursector wordt hiermee eveneens ontlast. Daar doorstroming een belangrijk instrument is om de woningmarkt in beweging te brengen, zijn er diverse visies en afspraken gemaakt, gericht op het in beweging brengen van de (Haarlemse en regionale) woningmarkt.

In het coalitieakkoord 2006-2010 wordt beschreven dat er verschillende mogelijkheden geïnventariseerd en ingezet worden om de mogelijkheid voor starters op de Haarlemse (en regionale) woningmarkt te verbeteren. Eén van de mogelijkheden is door voor deze doelgroep meer te bouwen.

De woonvisie Haarlem 2006-2012 (februari 2006) benadrukt eveneens dat er meer beweging op de woningmarkt moet ontstaan. De woonvisie geeft ook als belangrijkste oorzaak de beperkte doorstroming aan door het gebrek aan beschikbare woningen in het middensegment en de achterblijvende productie van nieuwe woningen.

In de visie staat beschreven dat het college zich inzet op realisering van die woningtypen en prijsklassen die de meeste doorstroming genereren: seniorenwoningen en woningen in de goedkope en middeldure huur- en koopsector.

De recente afspraken betreffende starters tussen de gemeente Haarlem met de Haarlemse corporaties zijn verwoord in het “Convenant Wonen” (april 2007), waar doorstroming het centrale thema is. In het “Antwoord aan Haarlem” (juli 2007) wordt door de corporaties aangegeven welke opgaven, volgens hen, Haarlem de komende jaren voorstaan. Het meeste resultaat verwachten de Haarlemse corporaties van het bouwen van woningen voor de doorstroming.

Ad 1b: Bijbouwen van sociale koopwoningen

Naast het bevorderen van doorstroming, wil het college van B&W het creëren van sociale koopwoningen⁴ bevorderen. Starters en mensen met een modaal inkomen worden hierdoor direct geholpen.

Het college zet in op eenderde sociale huur- en koopwoningen van het totale nieuwbouwwolume (coalitieakkoord 2006-2010). Het streven is erop gericht om binnen het contingent sociale huur- en koopwoningen minimaal de helft aan sociale huurwoningen te realiseren en voor het overige sociale koopwoningen.

Naast stimulering van de aanbodkant om starters aan een koopwoning te helpen, zijn er diverse mogelijkheden aan de vraagkant om een starter te ondersteunen bij het kopen van een eerste koopwoning.

⁴ Haarlem hanteert voor de sociale koop een grens tot €195.000,- (prijspeil 2007).

Vraagkant

Ad 2a: Startersregeling

Het college kiest voor het oprichten van de startersregeling, vanwege o.a. de volgende punten:

- Het is een instrument dat aanvullend werkt op de mogelijkheden aan de aanbodkant. Het realiseren van nieuwbouwwoningen vergt (te) veel tijd.
- De Startersregeling kan relatief snel opgestart worden. Haarlem heeft een deelnemingsovereenkomst met de stichting die de startersleningen reguleert. Dit is de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). Hierdoor is het betrekkelijk eenvoudig de startersregeling op te richten. De SVn is overigens de enige instantie in Nederland die de startersregeling uitvoert.
- De startersregeling geeft ruimte aan maatwerk. De procedures en uitvoeringsregels zijn voor alle gemeenten gelijk, maar laten ruimte voor lokale accenten.
- Er is een aanvullende financiële ondersteuning vanuit het Ministerie van VROM, die de gereserveerde gelden bij de SVn voor startersleningen, verdubbelt. Er kunnen met hetzelfde geld tweemaal zoveel leningen verstrekt worden.
- De financiële risico's zijn beperkt. De starterslening wordt verstrekt onder NHG-garantie. De starterslening is persoonsgebonden. De lening wordt bij verkoop van het huis afgelost.
- De startersregeling werkt volgens een Revolving Fund. Een revolverend fonds vergroot de financiële armslag. Er is meer mogelijk met hetzelfde geld. Op de langere termijn kunnen er meer leningen verstrekt worden. De aflossing van de leningen worden in delen teruggestort vanaf het vierde jaar, waardoor op termijn nieuwe leningen kunnen worden verstrekt. De eerste drie jaar hoeft de starter geen rente en aflossing te betalen.
- In het portefeuillehoudersoverleg Regionale Samenwerking Volkshuisvesting is er steun voor het oprichten van een startersregeling voor Zuid-Kennemerland. Er is bovendien regionaal overeenstemming over de keuzen benodigd voor de verdere uitwerking⁵. Het college van Haarlem ondersteunt deze keuzen (zie Appendix 3).

De startersregeling wordt verderop in deze nota nader uitgewerkt.

Ad 2b: Andere vormen van ondersteuning starters

Naast de startersregeling van de SVn worden steeds meer verschillende constructies ontwikkeld om starters direct te helpen. In het coalitieakkoord worden twee varianten expliciet genoemd: "Zaans model" en 'maatschappelijk gebonden eigendom (MGE)'.

Het college heeft zich al georiënteerd op het zogenaamde "Zaans model"(sociale erfpacht met recht op koop). Bij het Zaans model blijkt echter dat deelname gepaard gaat met een gemeentelijke risicodragende investering. Gezien het terughoudende gemeentelijke grondbeleid, acht het college het 'Zaans model' voor Haarlem niet wenselijk.

De corporaties zijn actief en onderkennen het probleem bij starters op de koopwoningenmarkt. Met de Haarlemse corporaties heeft het college zeer recent gesproken over de mogelijkheden voor toepassing van het model van MGE. Door MGE - constructies kunnen huishoudens met een bescheiden inkomen in staat worden gesteld een woning te kopen. De corporaties hebben hierop positief gereageerd. De concrete invulling van o.a. MGE wordt eind 2007 verwacht.

⁵ Gemeente Heemstede doet niet mee met de startersregeling. Iedere gemeente richt een eigen startersfonds op en bepaalt de hoogte van de aankoopkostengrens en starterslening.

Startersregeling

Inleiding

Met de Startersregeling van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlands Gemeenten (SVn) stimuleert de gemeente het eigenwoningbezit én de doorstroming op de woningmarkt. Gemeenten kunnen door het oprichten van een startersregeling, startende huishoudens tot een bepaald inkomen de mogelijkheid bieden om de woonlasten te verlagen door een lening met zeer gunstige voorwaarden beschikbaar te stellen; de zogenaamde starterslening. Door deze lening maakt de gemeente een koopwoning meer bereikbaar voor starters op de koopwoningmarkt. De starterslening overbrugt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Procedure

De gemeente en SVn bieden de starterslening aan als aanvulling op de eerste hypotheek van de koopstarter. De starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar. Na het 6e, het 10e en het 15e jaar is er een inkomenstoets. Naar verwachting groeit in die periode het inkomen dusdanig, dat de starter na verloop van tijd de marktconforme rente en aflossing kan betalen (zie Appendix 1). Zodra het college besluit een startersregeling op te gaan richten, moet de Verordening VROM startersregeling opgesteld worden, waarin de volgende zaken vastgesteld worden: doelgroep(en), woningcategorie, aankoopkostengrens, maximale starterslening, jaarbudget of algemeen plafond en rentepercentage. De startersregeling wordt opgesteld op basis van de voorwaarden van VROM om in aanmerking te komen voor de verdubbelingsbijdrage (zie Appendix 2)

Financiën

Algemeen

Gemeenten die de startersregeling willen invoeren, openen een daarvoor toereikend fonds bij SVn. Het SVn-fonds werkt volgens het principe van een Revolving Fund. De aflossing en rente op de startersleningen komen weer terug in het gemeentelijke fonds, zodat er geld beschikbaar komt voor nieuwe leningen. Door gebruik te maken van deze methode kunnen gemeenten op termijn een groeiende groep starters bedienen en daarmee de doorstroming op de woningmarkt op gang helpen en houden, zonder prijsopdrijvend effect. De starterslening wordt aangeboden onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staat borg voor de betaling van rente en aflossing op zowel de starterslening als op de eerste hypotheek. Het risico dat de gemeente loopt, is vrijwel nihil. De lening is daarmee een maatschappelijk verantwoord en veilig financieel beleidsinstrument. De starterslening is een flexibele lening. Ze beweegt mee met de ontwikkeling van het inkomen van het huishouden. Bij verkoop van de woning wordt de starterslening afgelost. De nadelen van een antispeculatiebeding zijn niet aanwezig. Meestal vormt de starterslening een leningdeel van de totale lening. Het andere leningsdeel kan afgesloten worden bij een geldverstrekker naar keuze.

Haarlem

Haarlem heeft met de SVn een deelnemingsovereenkomst gesloten. In 2000 is door de Gemeenteraad besloten een Revolving Fund op te richten bij de non-profitorganisatie SVn t.b.v. de Volkshuisvesting om daarmee (toentertijd) de Funderingsaanpak Haarlem mee te bekostigen (Raadsbesluit 158/2000). Anno 2007 is er nog steeds geld aanwezig op de gemeenterekening bij de SVn, afkomstig van genoemde Funderingsaanpak Haarlem. Daar dit project (nagenoeg) afgerond is, kan het geld ingezet worden voor andere producten van de SVn. SVn verstrekt leningen zodanig dat de door haar te beheren revolverende fondsen, de rente en aflossingen uit de desbetreffende leningen weer terug vloeien naar deze fondsen. Deze non-profitorganisatie zorgt er voor dat het geld weer beschikbaar komt voor nieuwe leningen. Het voordeel is dat de middelen inzetbaar blijven. Met een Revolving Fund maakt eenmalig subsidiëren plaats voor duurzaam financieren. De gelden bij de SVn kunnen uitsluitend ingezet worden voor producten van de SVn, zoals de startersregeling. Daarnaast kunnen ook door de gemeente aangedragen producten c.q. initiatieven gesteund worden door de SVn.

Budget

De SVn heeft aangegeven dat met een bedrag van circa 1 miljoen euro (met een maximale lening per starter van €39.000⁶ voor Haarlem) er circa 25 leningen in eerste instantie verstrekt kunnen worden, afhankelijk van de hoogte van de starterslening. Vanaf 1 januari 2007 heeft het Ministerie van VROM extra geld beschikbaar gesteld om de Startersleningen te stimuleren (zie Appendix 2). Het VROM startersfonds dekt de helft van de rentekosten van de VROM starterslening. Het bedrag wordt dus verdubbeld (zolang het budget niet is opgemaakt)⁷. Dit betekent dat er bij aanvang circa 50 leningen verleend kunnen worden. Door het principe van Revolving Fund zullen in de toekomst meer startersleningen afgegeven kunnen worden.

Het college wil het advies van de SVn overnemen en een bedrag van 1 miljoen euro beschikbaar stellen uit de SVn gelden ten behoeve van de startersregeling. Het kost Haarlem 3 jaar lang rente- en aflossingsinkomsten, omdat de starter de eerste 3 jaar geen rente en aflossing hoeft te betalen. Bij een bedrag van circa 1 miljoen euro zullen de kosten om starters in Haarlem aan een betaalbare koopwoning te helpen circa €50.000,- bedragen⁸. Deze ingeschatte rentederving is theoretisch van aard. Het is alleen aan de orde als het geld bij de SVn jarenlang ongebruikt op de rekening zou blijven staan, wat naar verwachting niet het geval zal zijn.

Capaciteit

De gemeentelijke rol (behalve bij de financiering en bij het opstellen van de Modelverordening) is beperkt.

Regio Zuid-Kennemerland

Op regionaal niveau (van Zuid-Kennemerland) is door de betrokken portefeuillehouders overleg gevoerd om te komen tot een (regionale) startersregeling. De portefeuillehouders gaan accoord met het oprichten van de startersregeling, waarin elke gemeente zelf de hoogte van de aankoopkostengrens van de starterslening bepalen, alsmede een eigen fonds zal gaan beheren en voeden. De hoogte is afhankelijk van de lokale situatie. Vervolgens hebben de colleges van de regiogemeenten Zuid-Kennemerland, met uitzondering van de gemeente Heemstede, ingestemd om een (regionale) startersregeling te gaan opstarten. De definitie van starter wordt integraal door het college overgenomen alsmede de 7 benodigde keuzen voor het oprichten van de Modelverordening (zie Appendix 3).

De rol van SVn

De SVn is een non-profitorganisatie. Deze stichting heeft als doel zorg te dragen voor de verbetering van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing in brede zin en beoogt deze doelstelling onder meer na te leven door het verstrekken van leningen. De SVn adviseert de gemeente t.a.v. de hoogte van de starterslening en geeft inhoudelijke informatie m.b.t. de startersregeling aan diverse partijen. SVn verstrekt, namens de gemeente, de Starterslening. Ook verzorgt SVn de afhandeling en de administratie van de leningen. De starter leent dus via SVn. De kosten hiervan zijn 0,5% beheerkosten. Er zijn verder geen extra kosten voor de service van de SVn (zie Appendix 1).

Evaluatie

De startersregeling zal worden geëvalueerd. In deze evaluatie wordt o.a. aandacht geschonken aan de effectiviteit van de regeling, de mate waarin de regeling door starters gebruikt wordt, de hoogte van de afgegeven startersleningen alsmede of de gehanteerde grens voor o.a. Haarlem doeltreffend is.

⁶ De max. lening van €39.000,- wordt nader toegelicht bij de paragraaf: "Keuzen voor modelverordening Startersregeling".

⁷ Volgens de SVn is het VROM-fonds voor meer dan 50% gevuld (okt.2007).

⁸ De omvang van de rentekosten is minimaal gelijk aan de gederfde marktrente over de eerste drie jaar dat de lening uitstaat en hangt verder onder meer af van de ontwikkeling van de terugbetaalcapaciteit van de koopstarter.

Keuzen voor Modelverordening Startersregeling

Eind 2006 hebben de portefeuillehouders in het portefeuillehoudersoverleg Regionale Samenwerking Volkshuisvesting van Zuid-Kennemerland ingestemd om een Startersregeling op te richten voor de regio Zuid-Kennemerland. Het helpen van starters op de woningmarkt wordt door de portefeuillehouders van groot belang gevonden. Met uitzondering van de gemeente Heemstede, staan alle colleges van B&W positief t.o.v. het oprichten van een startersregeling. Het opstellen van een Startersregeling Zuid-Kennemerland past goed in de regionale woonvisie Zuid-Kennemerland 2010. De startersregeling kan alleen in werking treden als er een Verordening Startersregeling wordt opgesteld. Hiervoor dienen een 7-tal keuzes gemaakt worden. Het college neemt het standpunt van de gevoerde discussie binnen het portefeuillehoudersoverleg over (zie Appendix 3).

De zeven keuzen hebben betrekking op:

1. Keuze voor locatie
De regeling is generiek. Het college wil de starterslening inzetten voor zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen in Haarlem.
2. Keuze voor de doelgroep
De regeling dient zo breed mogelijk ingezet te worden, om de betaalbaarheid van koopwoningen voor jonge huishoudens tot een leeftijd van 35 jaar te stimuleren. Het college zal dezelfde definitie hanteren als de portefeuillehouders om de startersregeling zoveel mogelijk regionaal te maken: “De natuurlijke perso(o)n(en), minimaal 2 jaar woonachtig in de regio Zuid-Kennemerland, die zich voor de eerste keer manifesteert als koper(s) van een voor eigen huisvesting bestemde woning, waarvan de leeftijd van de hoofdaanvrager(s) bij de aanvraag nog geen 35 jaar is”. Als definitie van een starter sluiten de portefeuillehouders hiermee aan op de regiobinding verwoord in de Huisvestingsverordening van de regio Zuid-Kennemerland.
3. Keuze voor woningcategorie
Gezien de krappe woningmarkt van Zuid-Kennemerland kiest het college, net als de portefeuillehouders van Zuid-Kennemerland, voor het stimuleren om een bestaande koopwoning te kopen alsmede de nieuwbouwkopwoningen bereikbaar te maken voor starters. De corporaties geven veelal korting aan bewoners bij de aankoop van de eigen huurwoning. Om dubbele subsidiering te voorkomen, zal de startersregeling op deze categorie niet van toepassing zijn.
4. Keuze voor aankoopkostengrens
Haarlem kiest voor een aankoopkostengrens van €195.000,-. Het college hanteert deze grens voor sociale koopwoningen, gebaseerd op de WOZ-waarde van woningen die het Ministerie van VROM hanteert (peildatum 2007). Dit betekent voor de bestaande bouw dat de woning in Haarlem niet duurder mag zijn dan € 174.000,- (excl. 12% bijkomende kosten) en een nieuwbouwwoning niet duurder mag zijn dan € 180.000,- (excl. 8% bijkomende kosten) om in aanmerking te komen voor een startersregeling. Het blijkt dat bijna een kwart van de woningen⁹ in de gemeente Haarlem momenteel te koop staan in dit segment (m.n. bestaande bouw). De regiogemeenten kiezen voor een hogere grens, de WOZ-waarde in deze gemeenten is hoger. Het bedrag dient jaarlijks geïndexeerd te worden.
5. Keuze voor maximale starterslening
Haarlem hanteert geen inkomensgrens. Een inkomenstoets vindt immers reeds plaats bij aanvraag van de hypotheek. De aankoopkostengrens en de maximale starterslening bepalen welk inkomen wordt aangehouden. Als uitgegaan wordt van de lening van 20% van de maximale verwervingskosten¹⁰ conform de VROM-starterslening, dan blijkt voor Haarlem bij de grens van €195.000,-, de maximale lening voor de starter €39.000,- wordt.
6. Keuze voor jaarbudget of algemeen plafond
Het advies van de SVn om de eerste 4 jaar een jaarbudget vast te stellen, wordt door het college overgenomen¹¹.
7. Keuze voor rentepercentage
Haarlem gaat accoord met het advies van de SVn, nl. een 15 jaar rentevaste periode.

⁹ 23% van het aangeboden aanbod in Haarlem staat op 30 oktober 2007 op Funda te koop tot € 175.000,-.

¹⁰ Verwervingskosten bestaan uit de koopsom of de koop/aanneesom met daar bovenop de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, renteverlies tijdens de bouw, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening. Bij bestaande bouw wordt hiervoor 12% van de koopsom en de eventuele verbouwkosten gerekend en bij nieuwbouw 8% over de koop/aanneesom inclusief eventueel meerwerk.

¹¹ Door verdeling van het beoogde bedrag over 4 jaar, is de rentederiving lager dan het storten van het bedrag ineens.

Procedure Startersregeling

SO/BD/2007/200287

De procedure voor de startersregeling zal voor de gemeente Haarlem als volgt gaan werken:

Toewijzing

Een geïnteresseerde koopstarter meldt zich voor een Starterslening bij de gemeente. Aan de hand van de Verordening Startersregeling bepaalt de gemeente of deze aanvrager tot de doelgroep behoort (toetst op de voorwaarden). Zo ja, dan krijgt de kandidaat het aanvraagformulier voor de Starterslening mee. Met het aanvraagformulier vraagt hij/zij bij SVn een Starterslening aan. SVn neemt de aanvraag in behandeling en doet de inkomenstoets, waarbij de hoofdsom van de Starterslening wordt vastgesteld. Op basis van deze inkomenstoets adviseert SVn de gemeente over de hoogte van de Starterslening. Aansluitend wijst de gemeente de Starterslening toe met de 'toewijzingsbrief' (afschrift aan de SVn). De koopstarter gaat met de toewijzingsbrief naar de (plaatselijke) bank voor de rest van de benodigde financiering. De bank brengt een offerte voor de 1e hypotheek uit en stuurt een kopie van de ondertekende offerte naar SVn. Na ontvangst hiervan beoordeelt SVn of alle voorwaarden in de offerte zijn opgenomen en of het offertebedrag en de Starterslening samen voldoen aan de NHG-normen. Hierna brengt SVn een offerte voor de Starterslening uit.

Verstrekking

Na akkoord van de koopstarter kunnen beide leningen passeren bij de notaris. De lening van de bank wordt onder 1e hypotheek verstrekt; de Starterslening onder 2e hypotheek. Bij een nieuwbouwwoning wordt veelal de Starterslening gebruikt om de financieringskosten en de eerste termijnbetaling (grondkosten) te betalen. Een eventueel restant komt in depot en wordt gebruikt voor de (gedeeltelijke) betaling van de tweede termijn. Daarna worden de volgende termijnen betaald uit het bouwdepot van de 1e geldgever. Bij bestaande woningen is een Bouwkrediet niet nodig. Uitbetaling vindt dan plaats bij de notaris om de koopsom te voldoen.

Hertoetsing

De offerte van de Starterslening is zo opgesteld dat een aanvrager na een renteloze en aflossingsvrije periode van drie jaar de volledige annuïteit over de lening gaat betalen. Denkt de klant dat zijn inkomen nog ontoereikend is voor betaling van de marktconforme maandlast, dan moet hij/zij zelf bij SVn een hertoetsing aanvragen, en wel binnen 4 weken doch uiterlijk 2 maanden vóór de herzieningsdatum.

VROM voorwaarden

SO/BD/2007/200287

Het Ministerie van VROM heeft sinds 1 januari 2007 het VROM Startersfonds geïntroduceerd om gemeenten te activeren een beleid op te zetten voor de oplossing van de huidige problematiek van starters op de koopwoningenmarkt. Er is hiervoor 40 miljoen euro beschikbaar voor een verdubbelingsbijdrage van de kosten van de starterslening voor gemeenten. Met de bijdrage van VROM is SVn in staat circa 10.000 VROM startersleningen samen met gemeenten, ieder voor een evenredig deel, af te geven. Het definitieve aantal is afhankelijk van verschillende factoren. Gemeenten kunnen in principe rekenen op een bijdrage van 50% op iedere door de gemeente toegekende VROM starterslening. Dit kan zolang het budget uit het fonds hiervoor toereikend is. De VROM bijdrage geschiedt op volgorde van de passeerdatum van de hypotheekakte. Na een mogelijke uitputting van het VROM budget komen de Starterslening weer 100% voor rekening van de gemeenterekening VROM Starterslening.

De VROM voorwaarden kunnen als volgt worden samengevat:

- De maximale hoogte van de starterslening bedraagt nooit meer dan 20% van de verwervingskosten van de woning.
- De lening moet vallen onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- De prijs van de woning mag niet hoger zijn dan €265.000,- (inclusief alle kosten: meerwerk, verbouwing en overige kosten, prijspeil 2007).
- Er mag niet gestapeld worden met koopsubsidie (Bevordering Eigen Woningbezit (BEW plus)).
- De uitvoering van deze regeling gaat via SVn.

Verslag discussie in portefeuillehoudersoverleg

SO/BD/2007/200287

Uitwerking resultaat van 7-tal keuzes in portefeuillehoudersoverleg

1. Keuze voor locatie

De regiogemeenten van Zuid-Kennemerland moeten kiezen op welke wijze ze de startersregeling in willen zetten. Er zijn een viertal opties:

- Generiek
De startersregeling is van toepassing op alle woningen in de regio tot een bepaalde maximale koopprijs vrij op naam of kosten koper.
- Gebiedsgericht
De Startersregeling kan van toepassing zijn in een bepaalde wijk of stadsdeel.
- Projectmatig
De Startersregeling kan specifiek worden gekoppeld aan een geselecteerd woningcomplex (nieuwbouw of bestaand).
- Combinatie van gebiedsgericht en projectmatig is mogelijk.
De Startersregeling kan ingezet worden in een herstructureringsgebied.

Resultaat van de discussie: Gezien de prijzen van de woningmarkt binnen de regio, hebben de portefeuillehouders gekozen voor een generieke regeling. De starterslening kan ingezet worden voor zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen voor de gehele regio Zuid-Kennemerland.

2. Keuze voor de doelgroep

De tweede stap is de keuze voor de doelgroep. Voor wie dient specifiek de Startersregeling te worden ingezet? Er kan gekozen worden voor o.a.:

- Doorstroming stimuleren.
De starterslening wordt ingezet om de overstap van huur naar koop te stimuleren. De starterslening is voor huurders die willen kopen.
- De betaalbaarheid van koopwoningen voor jonge huishoudens stimuleren.
Jonge huishoudens die binnen de regio willen blijven, kunnen d.m.v. een starterslening aan een koopwoning geholpen worden.

Resultaat van de discussie: De portefeuillehouders kiezen ervoor om de betaalbaarheid van koopwoningen voor jonge huishoudens tot een leeftijd van 35 jaar te stimuleren. Met name jonge starters hebben een probleem bij het vinden van een betaalbare koopwoning binnen de regio Zuid-Kennemerland. Ook hier geldt, dat er gekozen is om de regeling zo breed mogelijk inzetbaar te houden, waardoor de doelgroep (jonge starters) maximaal bediend zal worden. Daarnaast is het van belang dat in de Verordening een definitie van een starter gegeven wordt.

De portefeuillehouders zijn het eens over de volgende definitie van een koopstarter: “De natuurlijke perso(en), minimaal 2 jaar woonachtig in de regio Zuid-Kennemerland, die zich voor de eerste keer manifesteert als koper(s) van een voor eigen huisvesting bestemde woning, waarvan de leeftijd van de hoofdaanvrager(s) bij de aanvraag nog geen 35 jaar is”.

3. Keuze voor woningcategorie

Voor welk soort woningen wil de regio Zuid-Kennemerland de Startersregeling gebruiken?

Er kan gekozen worden voor:

- Het stimuleren van verkoop van huurwoningen aan zittende bewoners.
- Het stimuleren van huurders om een bestaande woning te kopen.
De Startersregeling wordt dan ingezet voor aankoop van bestaande woningen.
- Bereikbaar maken van nieuwbouwkopwoningen voor starters.

Resultaat van de discussie: Gezien de krappe woningmarkt van Zuid-Kennemerland is er gekozen voor het stimuleren van huurders om een bestaande woning te kopen alsmede de nieuwbouwoopwoningen bereikbaar te maken voor starters. Er is niet gekozen om de verkoop van huurwoningen aan zittende bewoners te stimuleren, vanwege o.a. het feit dat zittende huurders veelal korting kunnen krijgen bij de aankoop van hun huurwoning van de woningcorporatie.

4. Keuze voor aankoopkostengrens

De Starterslening moet aansluiten bij de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De NHG voor 2007 is vastgesteld op € 265.000,-. Dit houdt in dat het hypotheekbedrag nooit meer mag zijn dan € 265.000,-. Hierbij moet rekening gehouden worden met bijkomende kosten voor o.a. notariskosten, afsluitprovisie en overdrachtsbelasting. NHG stelt het percentage bijkomende kosten voor bestaande woningen standaard op 12% (maximale koopsom: € 236.607,14) en bij nieuwbouwwoningen op 8% (maximale koop/ aanneemsom: € 245.370,37).

Vooralsnog hebben de portefeuillehouders gekozen uit een tweetal varianten:

1. De gemeente Haarlem kiest voor de aankoopkostengrens van €195.000,-. Deze grens is geschikt voor starters met een inkomen van rond de € 35.000,-. Dit betekent voor de bestaande bouw - 12% = € 174.107,14 en voor nieuwbouw - 8% v.o.n. = € 180.555,55. De grens van €195.000,- voor sociale koopwoningen waarmee in Haarlem wordt gewerkt, is gebaseerd op de WOZ-waarde van woningen, zoals het Ministerie van VROM hanteert voor de grens in het nieuwe woonbeleid. De reden hiervoor is dat de grens nauw aansluit op het woonbeleid van Haarlem. Het blijkt dat bijna een kwart van de woningen in de gemeente Haarlem momenteel te koop staan in dit segment. Als uitgegaan wordt van de maximale lening van 20%, dan blijkt dat bij deze grens de maximale lening voor de starter €39.000,- wordt. Het plafond wordt €39.000,-.

Het bedrag dient jaarlijks geïndexeerd te worden.

2. De overige regiogemeenten van Zuid-Kennemerland hebben een duurder aanbod van koopwoningen dan de gemeente Haarlem. De wens is geuit door de portefeuillehouders van de overige regiogemeenten om de aankoopkostengrens voor de regiogemeenten Zuid-Kennemerland, behalve Haarlem dus, een hoger bedrag te nemen tot een maximum van €265.000,-. De meeste gemeenten denken aan een bedrag tussen de €220.000,- en €230.000,-. SVn waarschuwt dat de grens niet te hoog gelegd moet worden om misbruik van de startersregeling tegen te gaan. Als voor 20% gekozen wordt als percentage van de verwervingskosten voor de lening, dan zou bij een aankoopkostengrens van €265.000,- de lening €53.000,- worden. SVn heeft aangegeven dat gekozen kan worden van een maximum plafond (keuze 5). De portefeuillehouders denken aan een maximale lening tussen de €40.000,- tot €42.000,-.

Resultaat van de discussie: Haarlem hanteert de grens van €195.000,-. De overige regiogemeenten van Zuid-Kennemerland willen een hogere grens. In eerste instantie denken enkele portefeuillehouders aan het toepassen van de grens rond de €220.000,- en €230.000,-. Zandvoort denkt echter aan een hogere grens.

5. Keuze voor maximale starterslening

In de Verordening Startersregeling van de afzonderlijke regiogemeenten van Zuid-Kennemerland moet bepaald worden wat de maximale hoofdsom moet zijn van de starterslening. De starterslening kan niet hoger zijn dan het maximumbedrag uit de Verordening Startersregeling. Verder geeft de SVn aan dat de starterslening niet onevenredig hoog moet zijn, het moet in een verantwoorde verhouding staan tot het inkomen van de koper. De SVn adviseert om de bovengrens van de Starterslening te koppelen aan een percentage, bijvoorbeeld 20% van de verwervingskosten van de woning, eventueel gecombineerd met een maximumbedrag.

Resultaat van de discussie: Er wordt geen inkomensgrens gehanteerd. Het SVn heeft aangegeven dat het hanteren van een inkomensgrens niet noodzakelijk is. Er komt een toets bij aanvraag van een hypotheek, waar al specifiek het inkomen getoetst wordt. De aankoopkostengrens en de maximale starterslening bepalen welk inkomen wordt aangehouden.

De portefeuillehouders hebben gekozen voor een bovengrens van de Starterslening, gekoppeld aan een percentage van 20% van de verwervingskosten van de woning, conform de VROM-starterslening. Dit betekent voor de grens van €195.000,- dat de maximale lening € 39.000,- zal zijn (= 20%). Voor de grens voor de overige regiogemeenten wordt eveneens gekozen voor 20%.

6. Keuze voor jaarbudget of algemeen plafond

Elke regiogemeente moet een jaarbudget of algemeen plafond instellen. De SVn adviseert om een bepaald maximum bedrag te bepalen die de gemeente voor Startersleningen vrij kan maken. Elke starterslening wordt uiteindelijk afgelost. De middelen vloeien terug in het fonds bij SVn. Op den duur kan vanuit de terug ontvangen rente en aflossingen nieuwe startersleningen aangeboden worden. Het is een Revolving Fund. SVn adviseert om de eerste 4 jaar het jaarbudget vast te stellen.

De SVn heeft aangegeven dat met bijvoorbeeld een bedrag van 1 miljoen euro en de keuze voor een maximale lening per starter van €39.000 er circa 25 leningen in eerste instantie verstrekt kunnen worden, afhankelijk van de hoogte van de startersregeling. Vanaf 1 januari 2007 heeft het Ministerie van VROM ook extra geld beschikbaar gesteld om de Startersleningen te stimuleren. VROM hanteert nu een verdubbelingsbijdrage, wat betekent dat er totaal 50 leningen verleend kunnen worden. Het is verstandig om minimaal een soortgelijk bedrag te storten bij de SVn.

Resultaat van de discussie: Het advies van de SVn, te weten: de eerste 4 jaar een jaarbudget vast te stellen, wordt door de portefeuillehouders overgenomen.

7. Keuze voor rentepercentage

Elke regiogemeente dient een rentevaste periode te bepalen. De Startersregeling heeft een rentevaste periode van 15 jaar. Bij de eerste inkomenstoets van de koopstarter wordt de hoogte van de Starterslening bepaald. Bij deze toets kan de gemeente zelf bepalen wat het rekenpercentage wordt. Ook kan de projectrente gekoppeld worden aan die rente die voor een bepaald woningproject geldt. Het is ook mogelijk om het rentepercentage te koppelen aan bijvoorbeeld de gemiddelde rente die hoort bij de rentevaste periode van (minimaal) 10 jaar van de 1^e hypotheek.

De SVn geeft aan dat hoe dichter het daadwerkelijke rentepercentage van de 1^e hypotheek en het rekenrentepercentage van de inkomenstoets voor de Starterslening elkaar benaderen des te nauwkeuriger de hoogte van de Starterslening bepaald wordt.

Resultaat van de discussie: De portefeuillehouders gaan accoord met de 15 jaar rentevaste periode van de SVn.