

Onderwerp: Verordening starterslening gemeente Haarlem
BBV nr: 2017/120192

1. Inleiding

De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) heeft kenbaar gemaakt dat de Verordening Startersregeling van de gemeente Haarlem van 1 april 2008 op basis van de nieuwe wet- en regelgeving geactualiseerd moet worden, zodat de startersregeling voortgezet kan worden. De huidige verwijzingen in de verordening en de kosten voor het afsluiten van een starterslening zijn niet meer actueel.

Het doel van de startersregeling is om starters de mogelijkheid te geven een eerste woning te kopen door middel van een lening. Met de starterslening wordt het verschil tussen het maximale hypotheekbedrag en de totale aankoopsom van de woning gefinancierd. Daarnaast zorgt de startersregeling voor doorstroming op de koopwoningmarkt. Sinds de invoering van de startersregeling in 2008 zijn er 475 leningen verstrekt. Het zijn veelal alleenstaande Haarlemse starters die een woning kopen. De startersregeling wordt voornamelijk gebruikt voor de aankoop van bestaande woningen (circa 87%). Dit brengt een verhuisketen op gang en zorgt hiermee voor doorstroming. Van de gekochte woningen is 71% een appartement. De overige woningen zijn eengezinswoningen. Vooral in stadsdelen Noord, Zuidwest en Schalkwijk worden woningen met een starterslening gekocht.

Mede gezien de ervaringen met de startersregeling wordt voorgesteld de verordening op een aantal punten aan te passen (zie bijlage A). Om de startersregeling nog meer aan de huidige samenwerking met de regiogemeenten aan te laten sluiten, wordt voorgesteld het bereik te vergroten door de regeling open te stellen voor starters uit de regiogemeenten van IJmond (Velsen, Heemskerk, Beverwijk). Daarnaast wordt voorgesteld de regeling uit te breiden voor starters die tijdelijk zijn uitgeschreven voor hun studie buiten de regio en na afronding graag een woning in Haarlem willen kopen. Bij de huidige verordening was dit niet mogelijk. Tevens biedt de nieuwe verordening de mogelijkheid voor starters om samen een woning te kopen, waarbij het voldoende is als een van beiden voldoet aan de bindingseis.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- de verordening starterslening gemeente Haarlem vast te stellen:
 - het toepassingsbereik te verbreden voor Haarlemse starters die door studie tijdelijk elders gewoond hebben, maar na de studie een woning willen kopen in Haarlem;
 - bij een verzoek voor een starterslening door twee aanvragers de bindingseis voor één van beide aanvragers te laten gelden;
 - het bereik van de startersregeling te vergroten met de deelregio IJmond.

3. Beoogd resultaat

De starterslening vergroot de bereikbaarheid van koopwoningen voor starters op de koopwoningmarkt in Haarlem en de regio.

4. Argumenten

Het voorstel past binnen het ingezet beleid.

Het voorstel sluit aan op de programmabegroting 4.1. 2: Duurzame stedelijke ontwikkeling, meer en beter aanbod van woningen. De Verordening VROM Starterslening bestaat sinds 2008 en ondersteunt starters in het kopen van hun eerste koopwoning en stimuleert de doorstroming.

Het voorstel sluit aan op de woonvisie Haarlem 2017-2020.

In de woonvisie wordt een grote en toenemende druk op alle woningsegmenten geconstateerd. Door de starterslening te continueren wordt het koop-middensegment voor middeninkomens die gebonden zijn aan de regio beter bereikbaar. De startersregeling geeft deze woningzoekenden meer keuze in het vinden van een woning. Continueren van de starterslening, zolang er budget aanwezig is, is gewenst

Het voorstel geeft uitvoering aan de samenwerking met de deelregio IJmond.

De gemeente Haarlem en de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland hebben onlangs voor de tweede keer een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020 met elkaar afgesproken. Ook vormen deze regiogemeenten een woningmarktregio samen met de andere gemeenten van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Door het open stellen van de startersregeling voor IJmond wordt de doorstroming van woningzoekenden in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond verbeterd. De gemeenten binnen de regio hebben verschillende focus. De gemeente Bloemendaal en Zandvoort hebben de regio Zuid-Kennemerland ook verbreed naar de regio IJmond. De startersregeling van de gemeente Beverwijk is zelfs open gesteld voor alle ingezetenen van Nederland. Uit de evaluatie blijkt dat circa 8% van de Beverwijkse regeling door Haarlemse starters wordt gebruikt. De gemeente Heemskerk is voornemens weer een startersregeling in te gaan voeren. De gemeente Velsen heeft een startersregeling gericht op het bevorderen van het aankopen van woningen in IJmuiden, zoals o.a. opgenomen in de woonvisie van Velsen.

Het voorstel zorgt voor een breder toepassingsbereik van de startersregeling.

Door het toepassingsbereik van de startersregeling te vergroten, kunnen voormalige inwoners van Haarlem bij afronding van de studie buiten de regio een koopwoning met een starterslening in Haarlem kopen, mits men ook aan de overige gestelde voorwaarden voldoet. Dit was eerst niet mogelijk. Daarnaast wordt de mogelijkheid aan starters gegeven om samen een koopwoning met een starterslening te kopen, waarbij slechts een van beiden aan de bindingseis moet voldoen, mits aan de overige gestelde voorwaarden wordt voldaan. Voorheen moesten starters allebei aan deze voorwaarde voldoen. Door deze aanpassingen wordt de startersregeling breder ingezet.

Het voorstel zorgt voor aansluiting op nieuwe wet en regelgeving

Door wijziging in wet- en regelgeving en op verzoek van de toezichthouder heeft de SVn verzocht de verordening actueel te maken. Een van deze aanpassingen is de afsluitkosten voor de startersregeling. Voor de starterslening houdt dit in, dat in plaats van een percentage van de hoofdsom van de lening een vast afsluitkostenbedrag in rekening wordt gebracht aan de starter.

5. Risico's en kanttekeningen

Door verruiming naar een grotere regio kan het budget voor de regeling sneller belegd zijn.

Door de regeling open te stellen voor een grotere regio bestaat de kans dat het aanwezige budget sneller belegd zal zijn. Er is een mogelijkheid dat er meer jongeren vanuit de IJmond een woning kopen in Haarlem. De verwachting is dat dit niet op grote schaal zal plaatsvinden, omdat de meeste verhuizingen op korte afstand gebeuren. Er wordt uitvoering gegeven aan regionale samenwerking.

De afsluitkosten van de startersregeling worden voor de starter hoger.

De nieuwe afsluitkosten (vast bedrag van € 750,- (prijspeil2016)) zijn hoger voor de starter dan de afsluitkosten van 1,5% over de hoofdsom van de lening (1,5% van maximaal € 20.000,- = € 300,-). Dit zijn de voorwaarden van de SVn voor het afsluiten van een starterslening.

6. Uitvoering

De verordening starterslening gemeente Haarlem zal per 1 juni 2017 in werking treden. De Verordening starterslening, gemeente Haarlem zal kenbaar gemaakt worden in het digitale gemeenteblad en gepubliceerd worden op de Centrale Voorziening Decentrale Regelgeving (CVDR) en op de gemeentelijke website.

De startersregeling is een van de Haarlemse regelingen bij de SVn

De uitvoering van de startersregeling vindt plaats door de SVn. Op dit moment is er nog voldoende budget bij de SVn voor het afgeven van circa 50 leningen.

Naast de startersregeling zijn er bij de SVn meerdere regelingen aanwezig, zoals o.a. de duurzaamheidslening en de monumentenlening. Er wordt aan een mogelijke invoering van een blijverslening gewerkt. Naar aanleiding van de toezegging bij de kadernota 2016 om de diverse SVn regelingen te koppelen, heeft wethouder Sikkema in haar brief aangegeven (2016/506013) om medio 2017 te bezien of de diverse regelingen financieel gekoppeld kunnen worden om meer flexibel om te kunnen gaan met verzoeken. Dit kan invloed hebben op het te bestede bedrag van de startersregeling op termijn.

7. Bijlagen

Bijlage A: Verordening startersregeling gemeente Haarlem.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- de verordening starterslening gemeente Haarlem vast te stellen:
 - het toepassingsbereik te verbreden voor Haarlemse starters die door studie tijdelijk elders gewoond hebben, maar na de studie een woning willen kopen in Haarlem;
 - bij een verzoek voor een starterslening door twee aanvragers de bindingseis voor één van beide aanvragers te laten gelden;
 - het bereik van de startersregeling te vergroten met de deelregio IJmond.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter