

Onderwerp Verordening Starterslening gemeente Haarlem 2020	
Nummer	2019/1056111
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Graaf - Smit, M.H. de
Telefoonnummer	023-5113613
Email	m.d.graaf@haarlem.nl
Kernboodschap	Vanwege de prijsstijgingen op de koopwoningmarkt, komen starters steeds moeilijker aan een koopwoning. Met dit besluit wordt het maximale bedrag van een woning om een starterslening te kunnen krijgen, verhoogd naar de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) (€ 310.000 per 1-1-2020). Indien er energiebesparende voorzieningen worden toegepast, wordt de grens €328.600. Bovendien krijgt de verordening een meer toekomstbestendig karakter. De verordening hoeft niet meteen aangepast te worden bij wijzigingen in wet- en regelgeving.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	• Woonvisie Haarlem 2017 -2020 “Doorbouwen aan een (t)huis” (2017/047534) in raadsvergadering van 16 maart 2017. • Verordening startersregeling gemeente Haarlem (2017/120192) in raadsvergadering van 1 juni 2017.
Besluit College d.d. 4 mei 2020	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De verordening Starterslening gemeente Haarlem (2017/120192) in te trekken. 2. De verordening Starterslening gemeente Haarlem 2020 vast te stellen. 3. De kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) als maximum toepassingsbereik voor de starterslening aan te houden, inclusief verbeterkosten en meerwerk. de griffier, de voorzitter,
---	--

1. Inleiding: De startersregeling helpt starters om in Haarlem een koopwoning te kopen.

De verordening Starterslening gemeente Haarlem is in 2017 (2017/ 120192) voor het laatst geactualiseerd. De invoering van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) in 2018 was voor het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) een logisch moment om het proces van de startersleningen te wijzigen. Door de verordening Starterleningen hierop aan te passen, krijgt deze een toekomstbestendig karakter en hoeft niet meteen aangepast te worden als er vanuit de wet- en regelgeving een en ander verandert. De SVn heeft de gemeenten gevraagd om bij een natuurlijk moment de verordening te gaan wijzigen.

Een starterslening is een aanvullende lening bovenop de hypotheek. De gemeente overbruggt hierbij het verschil tussen wat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de koopprijs van de gewenste woning. De hoogte van de starterslening hangt af van het inkomen en het vermogen van de starter en de voorwaarden van de gemeente. De Starterslening bedraagt maximaal 20% van de aankoopprijs (inclusief eventueel meerwerk of verbouwing) maar nooit meer dan €30.000. Bij de starterslening hoeft de starter de eerste drie jaar geen rente en geen aflossing te betalen. Daarna vindt er een hertoetsing plaats. De regeling is voor starters uit Haarlem of uit de overige regiogemeenten van Zuid-Kennemerland/ IJmond die in Haarlem een eerste woning willen kopen.

Het doel van de startersregeling is om starters op de woningmarkt de mogelijkheid te geven een eerste woning te kopen met behulp van een starterslening, indien de starters (nog) onvoldoende financiële middelen hebben. Vooral jonge starters hebben beperkte financieringsmogelijkheden om een eigen woning te kopen. De startersregeling zorgt ook voor doorstroming op de koopwoningmarkt. Als de starter een (bestaande) woning koopt, komt een verhuisketen op gang.



Landelijk ziet de SVn dat vooral in stedelijke gebieden de positie van de starter op de woningmarkt ten opzichte van de doorstromer is verslechterd (jaarverslag SVn, 2018). Dat wordt verklaard door een achterblijvend woningaanbod, stijgende woningprijzen en strengere financieringseisen. Sinds 2017 worden er landelijk minder leningen verstrekt.

Sinds de openstelling van de startersregeling, vanaf maart 2008 tot en met maart 2020, zijn er 563 leningen verstrekt. Totaal zijn er 236 leningen t/m 2018 volledig afgelost.

Tabel: overzicht aantal verleende en afgeloste startersleningen en in percentage

Jaar	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Verleend	11	19	56	76	95	35	66	54	65	32	26	27
Afgelost	9	15	35	43	66	23	27	12	4	2	-	-
%	82%	79%	63%	57%	69%	66%	41%	22%	6%	6%	-	-

Bron: SVn

Samengevat kan over de starter met een starterslening het volgende gezegd worden:

- De meeste startersleningen worden aan Haarlemse starters verstrekt (circa 90%).
- De starter verhuist vooral uit het ouderlijk huis, soms uit een corporatiewoning en zelden uit een particuliere huurwoning of een gehuurde kamer.
- De starter koopt bijna altijd alleen.
- De meeste starters zijn rond de 30 jaar.
- De starter koopt vooral in stadsdeel Schalkwijk (appartement) en Haarlem Noord (kleine eengezinswoning of een beneden of bovenwoning).

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De verordening Starterslening gemeente Haarlem (2017/120192) in te trekken.
2. De verordening Starterslening gemeente Haarlem 2020 vast te stellen.
3. De kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) als maximum toepassingsbereik voor de starterslening aan te houden, inclusief verbeterkosten en meerwerk.

3. Beoogd resultaat: Starters hebben betere toegang tot de Haarlemse koopwoningmarkt

De bereikbaarheid van Haarlemse koopwoningen voor starters wordt vergroot door aan te sluiten op de geldende NHG-kostengrens. Deze kostengrens is hoger dan de huidige grens van €230.000. Door vaststelling van de geactualiseerde verordening Starterslening gemeente Haarlem 2020 blijft de verordening toekomstbestendig.

4. Argumenten

1. Het besluit past in het ingezet beleid.

In het coalitieprogramma “Duurzaam doen” staat aangegeven dat onderzocht wordt hoe we de middeninkomens, waaronder starters, meer kans kunnen geven op een passende (nieuwbouw) woning. Door actualisatie van de verordening Starterslening sluiten we hierop aan en vergroten we de keuzemogelijkheid voor starters.

Het voorstel valt onder de programmabegroting 4.1. Duurzame stedelijke ontwikkeling, meer en beter aanbod van woningen. Het voorstel sluit ook aan op de woonvisie Haarlem 2017-2020 (2017/047534). In de woonvisie wordt een grote en toenemende druk op alle woningsegmenten geconstateerd. Door de starterslening te continueren en het toepassingsbereik te vergroten, geeft dit woningzoekenden meer keuze in het vinden van een woning.

2. Het besluit sluit beter aan op de huidige koopwoningmarkt.

De koopwoningmarkt in Haarlem is een snelgroeiende markt. Voorgesteld wordt om de verordening aan te laten sluiten op de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) (zie bijlage A). De verordening sluit hiermee beter aan op de woningmarkt met de stijgende (koop)prijzen. De verordening blijft daarnaast ook toekomstbestendig. De verordening volgt de NHG-kostengrens ook als deze wijzigt. Sinds 1 januari 2020 is de NHG-kostengrens € 310.000. Voor woningen met energiebesparende voorzieningen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 328.600.

3. Het besluit vergroot de keuze voor de starter.

Door het hanteren van de NHG-kostengrens is er meer de keuze in het aanbod koopwoningen dan met de grens in de huidige Starterslening van € 230.000, -. Dit sluit aan op signalen van starters. Ze geven aan erg blij te zijn met de starterslening in Haarlem, maar de grens van € 230.000 aan de lage kant is om een woning in Haarlem te kunnen kopen. Ze zouden graag meer keuze krijgen, waardoor een bredere oriëntatie in de stad mogelijk is.

Bijvoorbeeld: Op 20 maart 2020 stonden op de website van Funda 99 woningen tot € 300.000 te koop, er stonden 25 woningen tot €200.000 te koop.

4. Er is voldoende budget voor verhoging van de aankoopgrens.

Op dit moment is de bestedingsruimte van het budget Starterslening 2,1 miljoen euro (dd. 20 maart 2020) waarmee circa nog 70 startersleningen verstrekt kunnen worden. Omdat de regeling sinds 2008 bestaat, werkt de starterslening inmiddels revolverend. Landelijk blijkt uit jarenlange monitoring dat na 10 jaar 65% van de startersleningen volledig zijn afgelost. Met deze aflossing en rentebetaling kunnen weer nieuwe leningen worden afgesloten.



Tabel: landelijke gemiddelden aflossing starterslening (%)

Hertoetsing	Starter betaalt volledige rente en aflossing	Lening volledig afgelost	Onvoldoende inkomen om volledig of gedeeltelijke maandlast te betalen
1 (na 3 jr.)	65%	12%	23%
2 (na 6 jr.)	49%	38%	13%
3 (na 10 jr.)	30%	65%	5%

Bron: Jaarverslag 2018, SVn

5. Het besluit wordt kenbaar gemaakt via de Haarlemse website en intermediairs.

Nadat de geactualiseerde verordening is vastgesteld, wordt de wijziging kenbaar gemaakt via Centrale Verordening Decentrale Regelgeving (CVDR), op de Haarlemse website, het digitale gemeentebblad en kenbaar gemaakt aan lokale media en intermediairs (waaronder makelaars).

5. Risico's en kanttekeningen

1. Door aansluiting op de NHG-kostengrens zal het budget voor de startersleningen sneller belegd zijn.

Door een verhoging van het toepassingsbereik van de starterslening, is de verwachting dat er meer startersleningen worden aangevraagd in Haarlem. De inschatting is dat het huidige budget vooralsnog voldoende is om de verwachte toenemende vraag naar startersleningen aan te kunnen. De revolverende werking van de starterslening zorgt ervoor dat het beschikbare budget opnieuw wordt aangevuld door de aflossingen van de leningen en rente.

2. De (koop)woningmarkt kan door het coronavirus veranderen.

Het is mogelijk dat de woningmarkt sterk gaat veranderen door de impact van het coronavirus. De gevolgen zijn echter nog heel onzeker. Mogelijk zal het aanbod van betaalbare woningen toenemen en daarmee de keuze van aanbod voor de starter op de koopwoningmarkt. Mocht onverwacht het beroep toch te groot worden, zodat het budget sneller uitgeput raakt, dan zal opnieuw naar de voorwaarden gekeken worden.

6. Uitvoering

De verordening starterslening gemeente Haarlem 2020 treedt in werking daags na publicatie in het gemeentebblad. De verordening Starterslening Haarlem (2017/120192) wordt hiermee ingetrokken. Op het moment dat het budget van de starterslening bijna belegd is, zal dit tijdig bekend gemaakt worden op de website van de gemeente Haarlem.

7. Bijlagen

A. Verordening Starterslening gemeente Haarlem 2020.