



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2020
(1^e wijziging)

Portefeuillehouder Fouad Sidali, drs. Jurgen Nobel

Steller Arjan Driehuis

Collegevergadering 30 maart 2021

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 2021.0000586

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2020 (1^e wijziging) vast te stellen.

2. Samenvatting

Starters hebben het moeilijk op onze woningmarkt: de woningprijzen zijn hoog en het aanbod is beperkt. Nieuw te bouwen woningen voor starters zijn door ontwikkelaars in het verleden niet altijd tijdig aangemeld als zodanig waardoor deze doelgroep geen gebruik kon maken van de starterslening. Op 22 oktober 2020 is de motie 'Starterslening op elke plek' van de fracties van de PvdA, GroenLinks, HAP en het CDA ingediend en aangenomen. Wij geven uitvoering aan de intentie uit deze motie om aan deze doelgroep zo eenvoudig mogelijk startersleningen te verstrekken wanneer ontwikkelaars nieuwe woningen voor starters op de markt brengen onder de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie). Wij laten daarom de werkwijze los dat nieuwbouwprojecten met starterswoningen eerst moeten zijn aangewezen door het college. De bestedingsruimte en de jaarlijkse aflossing en rente over uitstaande startersleningen is hiervoor toereikend.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

We willen bereiken dat projectontwikkelaars die starterswoningen op de markt brengen tot een prijs van maximaal de NHG-grens (€ 325.000, prijspeil 2021) geen goedkeuring meer hoeven te vragen aan het college om deze woningen met een eventuele starterslening te verstrekken. Alle overige in de verordening genoemde voorwaarden blijven ongewijzigd. Op 22 oktober 2020 is bij de gemeenteraadsvergadering de motie 'Starterslening op elke plek' van de fracties van de PvdA, GroenLinks, HAP en het CDA aangenomen. Wij hebben daarop besloten om tegemoet te komen aan de intentie van de raad om zo eenvoudig mogelijk startersleningen te verstrekken wanneer ontwikkelaars nieuwe woningen op de markt brengen onder de NHG-grens. Hiervoor

is het noodzakelijk dat de raad instemt met de Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2020 (1^e wijziging).

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Om de startersleningen te kunnen verstrekken voor zowel bestaande woningen en nieuwbouwwoningen, hanteren wij vanaf nu op hoofdlijnen een drietal rekeningnummers bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De beschikbare middelen worden verdeeld over de rekeningnummers voor 1) bestaande bouw, 2) nieuwbouw HydePark en 3) nieuwbouw Haarlemmermeer overig. Dit maakt het rapporteren eenvoudiger dan het werken met diverse project-rekeningnummers uit het verleden.

3.3 Wat mag het kosten?

Onze rekeningen worden beheerd door en zijn ondergebracht bij SVn. De jaarlijkse bestedingsruimte en de jaarlijkse aflossing en rente over uitstaande startersleningen is toereikend om geprognoseerde uitgaven als gevolg van de gewijzigde verordening uit te kunnen voeren (zie bijlage 1). Om tot en met 2025 in totaal 740 beoogde startersleningen te kunnen verstrekken is € 29.600.000 benodigd. Hiervoor komen wij nu op basis van onze huidige middelen € 10.700.000 tekort. We verwachten tot en met 2025 dat jaarlijks minimaal € 5.300.000 ontvangen wordt door SVn aan rente en aflossing. In 2023 verwachten we dat op onze rekeningen al voldoende saldo staat om te kunnen voldoen aan de uitgaven tot en met 2025. Daarnaast is op 1 januari 2021 € 7.600.000 beschikbaar tot het in 2014 eerder vastgestelde kredietplafond van € 41.000.000 volledig benut zou worden. We verwachten niet dat binnen de huidige context tot en met 2025 de bestedingsruimte voor toekomstige starters na 2025 in gevaar komt.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van artikel 147 en 149 Gemeentewet is de raad bevoegd om verordeningen vast te stellen en te wijzigen. De uitvoering van de verordening en het toezicht op de naleving van de in de verordening opgenomen bepalingen, behoren tot de verantwoordelijkheden van ons college. Binnen het college is de wethouder woonbeleid het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Na besluitvorming door de raad, maken wij het besluit bekend door middel van publicatie op www.officielebekendmakingen.nl. De Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2020 (1^e wijziging) wordt ter inzage gelegd in het raadhuis. Tegen het vaststellen van deze verordening is geen bezwaar en beroep mogelijk.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Wij monitoren de uitvoering van de startersleningen. De raad informeren wij via de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

drs. Carel Brugman

de burgemeester,

Marianne Schuurmans-Wijdevan

Bijlage(n):

- Prognoseoverzicht hoofdlijnen financiën startersleningen
- Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2020 (1^e wijziging)

Bijlage: Prognoseoverzicht startersleningen Haarlemmermeer

Prognose leningen starterslening 2021-2025

Bedragen x 1.000	Geraamd aantal leningen van € 40.000 2021 t/m 2025	Bestedingsruimte per januari 2020	Benodigd saldo tm 2025	Tekort o.b.v. huidige bestedingsruimte en zonder jaarlijkse aflossing en rente bestaande startersleningen
Bestaande bouw	350	€ 12.955	€ 14.000	€ 1.045
Nieuwbouw Hydepark	175	€ 3.130	€ 7.000	€ 3.870
Nieuwbouw Haarlemmermeer overig	215	€ 2.800	€ 8.600	€ 5.800
Afgesloten projecten		€ 21		
Totaal		€ 18.906	€ 29.600	€ 10.715

Bestedingsruimte per januari 2020 in tabel betreft bestedingsruimte per januari 2021. Deze is hoger dan waar eerder in onderstaande tabel vanuit is gegaan.

Prognose financiën startersleningen 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Totaal prognose oplevering obv projectenlijst 1 juli 2020	1153	1125	1913	2077	1391
20% betaalbaar	225	225	383	415	278
20% daarvan in koopsegment	45	45	77	83	56
A. 50% koopt met starterslening	23	23	49	65	55
verwachte starterswoningen Hydepark	100	150	50	50	0
B. 50% koopt met starterslening in Hydepark	50	75	25	25	0
aantal startersleningen uit nieuwbouw A + B	73	98	74	90	55
C. Startersleningen uit bestaande bouw	70	70	70	70	70
TOTAAL	143	168	144	160	125
Nieuwe startersleningen in miljoenen per jaar	5,7	6,7	5,8	6,4	5
Bestedingsruimte per 1 januari in miljoenen	17,6	17,1	15,5	15,0	13,8
Verwacht bedrag aan aflossing en rente bestaande startersleningen	5,3	5,3	5,4	5,4	5,5
Nieuwe startersleningen in miljoenen per jaar	-5,7	-6,7	-5,8	-6,4	-5,0
Beheerkosten SVN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Restant beschikbaar budget 31/12	17,1	15,5	15,0	13,8	14,2
Restant uitgedrukt in aantal leningen	426	388	374	345	354



gemeente
Haarlemmermeer

Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2020, 1^e wijziging

De raad van de gemeente Haarlemmermeer,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer van (datum xxx) 2021;

Gelet op het bepaalde in artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit

vast te stellen de 1^e wijziging van de Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2020

Artikel I

De Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2020 wordt als volgt gewijzigd:

- A. Artikel 2 onder c wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:
- c. of voor het verwerven van een nieuwe koopwoning in de Gemeente en waarvan de koopprijs niet hoger mag zijn dan de maximale NHG-grens, inclusief verwervingskosten, meerwerk en verbeterkosten.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op xxx 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van xx 2021.

de griffier,

de burgemeester,

J. van der Rhee, B.Ha

M. Schuurmans-Wijdeven