



## Raadsvoorstel Besluitvormend

### Herziening Verordening Starterslening gemeente Hillegom

---

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-20-141942  
datum voorstel: 21 oktober 2020  
datum collegevergadering: 3 november 2020  
datum raadsvergadering: 10 december 2020  
agendapunt: 0  
portefeuillehouder: Dhr. A. de Jong  
behandelend ambtenaar: Peet Wijnen  
e-mailadres:

---

### Wij stellen voor:

1. De Verordening Starterslening gemeente Hillegom 2020 vast te stellen;
- 

#### Inleiding

De gemeenteraad heeft op 9 juli 2020 de motie *Woonprogramma 2020-2024 - Starters op de Hillegomse woningmarkt* aangenomen. Deze motie verzoekt het college om een voorstel te presenteren om de voorwaarden van de starterslening aan te passen. Op basis van het rekenkamercommissierapport Effectiviteit startersbeleid Hillegom en Lisse van januari 2020 wordt expliciet verzocht om het te verstrekken bedrag per starterslening op te hogen tot maximaal €50.000. De starterslening is een aanvullende hypotheek die onder gunstige voorwaarden wordt verstrekt. In het nu voorliggende voorstel wordt voorgesteld om naast het te verstrekken bedrag ook andere voorwaarden aan te passen om de starterslening optimaler te laten benutten. Met dit voorstel geven wij uitvoering aan de motie.

#### Bestaand kader en context

Het *Woonprogramma 2020 - 2024: naar een duurzaam evenwicht* dat op 9 juli 2020 door uw raad is vastgesteld vormt het beleidsmatige kader voor wonen. Hierin is opgenomen dat de gemeente het instrument startersleningen blijft inzetten.

De verordening Starterslening gemeente Hillegom uit 2016 vormt de juridische basis voor de verstrekking van de startersleningen. De gemeente Hillegom stelt het budget voor de starterslening beschikbaar en voert zelf de toetsing uit of een aanvrager aan de voorwaarden, zoals gesteld in de verordening, voldoet. Het beheer, de verstrekking en financiële toets worden geregeld door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Hiervoor heeft de gemeente Hillegom sinds september 2000 een deelnameovereenkomst met de Stichting SVn.

#### Beoogd effect

Met deze wijziging van de verordening willen we bereiken dat er meer gebruik gemaakt wordt van de startersleningen waardoor jonge koopstarters meer mogelijkheden hebben om zich in Hillegom te vestigen. Dit draagt bij aan het sociaal en economisch leefbaar en aantrekkelijk houden van de gemeente. In het geval een koopstarter een huurwoning achterlaat, wordt ook de doorstroming bevorderd.

## **Argumenten**

### *1.1 Uw raad heeft verzocht de starterslening te verhogen tot €50.000*

De motie 'Woonprogramma 2020-2024 - Starters op de Hillegomse woningmarkt' verzoekt om de voorwaarden voor de starterslening aan te passen door het te lenen bedrag te verhogen van €30.000 naar €50.000. Dit voorstel geeft uitvoering aan deze motie.

### *1.2 De gewijzigde verordening geeft ruimte voor duurzaamheidsaanpassingen*

Binnen de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kan bovenop de woningwaarde nog 6% van de woningwaarde worden gefinancierd door hypotheekverstrekkers voor energiebesparende maatregelen. Maatregelen betreffen o.a. een warmtepomp, zonnecellen en isolatie. Artikel 2.1b van deze verordening regelt dat de aanvrager gebruik kan maken van deze ruimte die de NHG biedt. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij een woning met een waarde van €250.000 er €15.000 extra gefinancierd kan worden om energiebesparende maatregelen te treffen. Bij de huidige verordening kan dit budget niet worden ingezet omdat startersleningen worden verstrekt tot aan de woningwaarde. De gemeente verstrekt ook een duurzaamheidslening via de SVn. Zo lang de starterslening niet is afgelost, verbieden de regels van de SVn het afsluiten van een duurzaamheidslening. Met de extra ruimte die de NHG geeft, bieden we koopstarters ook de mogelijkheid om de woning te verduurzamen via energiebesparende maatregelen.

### *1.3 De gewijzigde verordening maakt het instrument flexibeler*

De huidige verordening stelt maximaal 10 leningen per jaar beschikbaar, verdeeld in 2 categorieën. 5 voor mensen die een sociale huurwoning achterlaten, zonder leeftijdsgrens en 5 voor koopstarters tot 35 jaar met een inkomen tot €47.069. De rekenkamercommissie stelt hierover: "Deze verdeling draagt niet bij aan maximale benutting, omdat het per jaar kan verschillen hoeveel mensen uit beide groepen een starterslening aanvragen". Door de verdeling te schrappen kan het beschikbare budget sneller worden ingezet om koopstarters te helpen.

### *1.4 De gewijzigde verordening geeft Hillegomse koopstarters meer ruimte om een starterslening aan te vragen*

De nieuwe verordening haalt twee inhoudelijke belemmeringen weg. Op dit moment kan een koppel waarvan één persoon niet in Hillegom woont, niet in aanmerking komen voor een starterslening. Dit wordt met de wijziging wel mogelijk. Ook wordt de inkomensgrens tot €47.069 (middeninkomen) geschrapt. Zonder eigen inbreng kan met dit inkomen een hypotheek worden verkregen tot maximaal ca €215.000. Inclusief de starterslening kan dan een woning tot €265.000 worden gekocht, dit is ruim onder de NHG-kostengrens (in 2020: €310.000). De SVn blijft zorgdragen voor de toets op financiële draagkracht.

### *1.5 De huidige verordening sluit niet meer aan bij de huidige landelijke wet- en regelgeving en afspraken*

Uit gesprekken met de SVn blijkt de verordening niet meer aan te sluiten bij de huidige wet- en regelgeving. Dit vereist een technische herziening. Tot het aanpassen van het maximum leenbedrag kan door het college worden besloten. Vanwege de geadviseerde technische herziening is ervoor gekozen om de volledige verordening opnieuw te schrijven in plaats van slechts het aanpassen van bedragen.

De huidige verordening is gebouwd op het gegeven dat de gemeente en de rijksoverheid beiden voor 50% de lening financieren, dit is sinds 2014 niet meer het geval. De huidige verordening refereert aan oudere begrippen of regels, voorbeeld is de GBA (Gemeentelijke Basis Administratie), dit systeem is inmiddels opgevolgd door de BRP (Basisregistratie Personen).

### *1.6 De gewijzigde verordening blijft ruimte bieden voor verbouwingkosten*

Bij de aanvraag voor de starterslening kan budget verkregen worden voor verbouwingkosten/meerwerk middels een bouwdepot. Dit is nu ook al het geval. Daarbij gelden twee uitgangspunten. Ten eerste kan er slechts een starterslening samen met de hypotheek worden verkregen tot aan de NHG-norm, in 2020 staat deze op €310.000. Ten tweede mag na de verbouwing de woningwaarde niet gestegen zijn boven deze NHG-norm. Als voorbeeld wordt genomen een aanvrager die voor een woning van €270.000 een starterslening krijgt met €20.000 voor aankoop en €10.000 bouwdepot. Het bouwdepot zal dan moeten leiden tot een woningwaardestijging van €10.000, maar niet meer dan €40.000. Als het daarboven komt is de woning meer waard dan €310.000, de NHG-norm. De SVn ziet hierop toe gedurende het beheer van het bouwdepot. Op deze

manier maken we het mogelijk dat kopers een woning kunnen opknappen, maar deze toch in de gewenste prijsklasse blijft.

### **Kanttekeningen**

*1.1 Het huidige budget kan in de toekomst te weinig zijn om aan de vraag te voldoen*  
Doordat het maximale bedrag per starterslening stijgt van €30.000 naar €50.000, kan het zijn dat het budget voor startersleningen sneller op gaat. In dat geval stelt de verordening dat er geen startersleningen meer verstrekt kunnen worden, tenzij de raad meer budget beschikbaar stelt.

### **Financiële consequenties**

Er zijn geen extra kosten aan dit voorstel verbonden. De verordening stelt middels artikel 3.1 het huidige budget als maximum. De gemeenteraad heeft via zijn budgetrecht in het verleden in totaal €1,72 miljoen budget beschikbaar gesteld. Dit bedrag is in stappen vanaf 2010 opgehoogd van €600.000 naar €1,72 miljoen. Door ontvangen rente op de startersleningen is het bedrag inmiddels opgelopen naar ruim €1,8 miljoen. Van dit bedrag is bij de SVn op dit moment circa €1 miljoen vrij beschikbaar voor aanvragers. Er hoeft niet geput te worden uit de Algemene Reserve omdat de verordening aan het totale budget van €1,72 miljoen + ontvangen rente vasthoudt. Bij de SVn is op dit moment circa €1 miljoen vrij beschikbaar voor aanvragers. In de afgelopen 5 jaar was het hoogste aantal 7 aanvragen per jaar. Er is op dit moment daarmee voldoende budget beschikbaar op de rekeningcourant bij de SVn. Mocht de starterslening erg populair worden kan de gemeenteraad ervoor kiezen om het budget in de toekomst te verhogen.

De leningen die verstrekt worden, worden verantwoord onder Financiële vaste activa op de balans. Het voorstel heeft geen consequenties voor de solvabiliteit omdat zowel het eigen vermogen als het totale vermogen niet wijzigt. Er wordt slechts gebruik gemaakt van eerder gealloceerd geld van de gemeente naar de rekening-courant bij de SVn. Als het geld dat bij de SVn is gealloceerd voor de startersleningen op is, dan kan er geen starterslening meer worden verstrekt tot er aflossing is ontvangen of de gemeenteraad meer budget beschikbaar stelt. Dit conform artikel 3.2 van de verordening. Het saldo in rekening-courant bij de SVn kan ingezet worden voor startersleningen (passend binnen de verordening), dat is het principe van een revolverend fonds.

### **Aanpak, uitvoering en participatie**

Het gebruik van de starterslening zal gemonitord worden en de verruiming van de starterslening zal gecommuniceerd worden naar lokale makelaars en hypotheekverstrekkers. De verordening is in overleg met de uitvoerder SVn opgesteld.

### **Duurzaamheid**

Deze verordening draagt bij aan de mogelijkheden om de aangekochte woning te verduurzamen, zie argument 1.2.

### **Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)**

Een gelijksoortig voorstel wordt ook in Teylingen behandeld. In Teylingen is de grens van de aankoopsom de NHG-grens met verduurzamingsmogelijkheid en de maximale leengrens €50.000; daarmee gelijk van strekking als in Hillegom. In het voorjaar is in Lisse de verordening aangepast, de hoogte van de starterslening en woningwaarde zijn hetzelfde als in Hillegom.

### **Urgentie**

n.v.t.

### **Evaluatie**

n.v.t.

### **Bijlagen en achtergrondinformatie**

1. Rekenkamerrapport Effectiviteit startersbeleid Hillegom en Lisse (d.d. januari 2020)
2. Verordening Starterslening gemeente Hillegom (d.d. 1 mei 2016)

namens het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. drs. C.B. Baauw

Dhr. A. van Erk

secretaris

burgemeester

## Raadsbesluit

---

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 3 november 2020 met als onderwerp Herziening Verordening Starterslening gemeente Hillegom

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet,;

### **besluit:**

1. De Verordening Starterslening gemeente Hillegom 2020 vast te stellen;

### **Verordening Starterslening gemeente Hillegom 2020**

#### **Artikel 1 Begrippen**

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen;
- b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom;
- c) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening;
- d) *Financiële toets*: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend;
- e) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f) *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- g) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- h) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

#### **Artikel 2 Toepassingsbereik**

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op het aanvragen van een Starterslening:
  - a. Door verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal 18 jaar zijn en maximaal 35 jaar, in de gemeente Hillegom wonen en voor het eerst een woning kopen. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt hiervoor genoemde bindingseis voor één van beide aanvragers;
  - b. Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Hillegom met een maximale koop(-aanneem)som van de op dat moment geldende maximale NHG-grens, inclusief verbeterkosten en meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

2. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

### **Artikel 3 Budget**

1. De gemeente Hillegom stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

### **Artikel 4 Bevoegdheid College**

1. Het College toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het College is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.
2. Het College kan aan de toewijzing van een Starterslening nadere voorschriften verbinden.

### **Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing**

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het College ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. Het College bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het College voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het College de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het College de aanvraag buiten behandeling te stellen. Het College handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. Het College neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
7. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van €50.000,- of op basis van het nog beschikbare budget.
8. De in lid 5 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

### **Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit**

1. Het College wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
  - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
  - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
2. Het College trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
  - a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
  - b. de Starterslening niet tot stand komt; of
  - c. de eigendomsoverdracht van de woning waarvoor een Starterslening is toegewezen niet tot stand komt.

### **Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn**

1. De toewijzing door het College betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening. Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

5. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
6. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Hillegom en SVn.

#### **Artikel 8 Hardheidsclausule**

1. Het College kan artikel 2 lid 1 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

#### **Artikel 9 Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening gemeente Hillegom 2020 wordt de 'verordening Verordening Starterslening gemeente Hillegom' ingetrokken.

#### **Artikel 10 Citeertitel**

1. Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Hillegom 2020'.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 10 december 2020,

Mevr. drs. P.M. Hulspas-Jordaan  
griffier

Dhr. A. van Erk  
voorzitter







