



Datum	: 15 december 2008	Nummer PS	:
Afdeling	: MOW	Commissie	: WMC
Registratienummer:	2008INT229564	Portefeuillehouder	: De Jong

Titel : Startersfonds provincie Utrecht 2009

Inhoudsopgave

Ontwerpbesluit	pag. 4
Toelichting	pag. 5
Bijlage(n):	
- Notitie Startersfonds provincie Utrecht	
- Deelnemingsovereenkomst SVn	
- Wijziging Algemene Subsidieverordening provincie Utrecht	
- Kenmerken Reserve Beheer Startersleningen 2009	

Aan Provinciale Staten,

Inleiding

Door de sterk gestegen koopprijzen op de woningmarkt is het voor startende huishoudens met meestal een bescheiden inkomen bijna onmogelijk geworden een eigen woning te kopen. Door het opzetten van een provinciaal Startersfonds kunnen meer starters aan een woning geholpen worden door middel van Startersleningen. Zie voor een verdere uitleg van het product Starterslening en een uitwerking van de voorwaarden van het provinciaal Startersfonds de bijgevoegd stuk "Startersfonds provincie Utrecht 2009".

Voorgeschiedenis

Het instellen van een Startersfonds, waaruit leningen verstrekt kunnen worden voor het verwerven van een eigen woning door starters is onderdeel van het Coalitieakkoord "Accent 288 Samen verder 2008-2011" van ons college.

Op 26 mei 2008 zijn de kaders van het Startersfonds provincie Utrecht reeds besproken in de commissie WMC. De commissie heeft aangegeven dat op basis van deze kaders een definitief voorstel uitgewerkt kan worden.

Essentie / samenvatting

Het is voor starters op de woningmarkt steeds moeilijker de stap naar een koopwoning te kunnen maken. In onze centraal gelegen provincie met grote druk op de woningmarkt is dit probleem nog duidelijker dan elders aanwezig. Een inmiddels beproefd middel om starters een financieel steuntje in de rug te geven bij de koop van het eerste huis is de starterslening. De starterslening, verstrekt door gemeenten en Rijk, overbruggt met een renteloze lening het verschil tussen de totale verwervingskosten van de woning en het maximaal te lenen bedrag



volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. Door ook als provincie deel te nemen aan deze leningen kunnen meer starters geholpen worden. Hiervoor wordt een provinciaal Startersfonds opgezet waarmee ca. 333 extra startersleningen kunnen worden verstrekt.

Voor de uitvoering is nodig dat er € 5 mln geleend wordt uit de algemene middelen. Over dit bedrag wordt rente betaald van de begrotingspost “Startersfonds provincie Utrecht” (€ 1,2 mln)

Meetbaar / beoogd beleidseffect

Er worden in de college periode tot 2011 tenminste 333 extra startersleningen verstrekt door middel van inzet van provinciale middelen.

Financiële consequenties

Er wordt een reserve “Beheer Startersleningen Provincie Utrecht” ingericht, waarin de beschikbare bedragen uit het uitvoeringsprogramma voor de jaren 2009 tot en met 2011 (totaal €1,2 mln) worden gestort (en tevens de eventuele rentevergoeding vanuit SVn over nog niet uitgezette bedragen en de renteontvangsten indien starters rente gaan betalen). De beheerskosten die het SVn in rekening brengt worden hieruit gedekt.

Om het Startersfonds te vullen is het noodzakelijk om een bedrag van € 5 mln tijdelijk te onttrekken aan de algemene middelen van de provincie, hierover wordt vanuit de reserve “Beheer Startersleningen Provincie Utrecht” een rentevergoeding van 4,5% betaald. Na aflossing van de startersleningen vloeit het volledige geleende bedrag van € 5 mln weer terug naar de algemene middelen.

Bestuurlijke dilemma's / politieke gevoeligheid

Het provinciale Startersfonds maakt het noodzakelijk dat gemeenten hun eigen verordening over de Starterslening op een enkel punt moeten aanpassen. Ook starters zonder gemeentelijke binding (maar met provinciale binding) kunnen nu immers, dmv de provinciale regeling, in sommige gevallen ook via de gemeente aanspraak maken op een starterslening (zij het uit de pot van de provincie). Dit levert de gemeente dus eenmalig extra werk op, maar hierdoor kunnen ze vervolgens wel aanspraak maken op het provinciale fonds. Uit contacten met diverse gemeenten blijkt dat zij hier niet negatief tegenover staan. De extra startersleningen voor de gemeentelijke regeling wegen zeker op tegen het minimale extra werk en de personele kosten. Desondanks zullen er gemeenten zijn die om (principiële) redenen geen startersleningen willen verstrekken. Na een jaar wordt de deelname van gemeenten in kaart gebracht; wanneer gemeenten aangeven ook in de komende 2 jaar geen startersfonds op te willen zetten, wordt het beschikbaar gekomen geld verdeeld over de wel deelnemende gemeenten. Na het tweede jaar gebeurt dit op dezelfde manier.

Overwogen oplossingsrichtingen en alternatieven

Een alternatief zou zijn om volledig aan te sluiten bij de gemeentelijke regelingen en dus de starters zonder gemeentelijke binding maar mét provinciale binding buiten de boot te laten vallen. Deze groep komt bij de huidige gemeentelijke regelingen niet in aanmerking voor een lening, aangezien gemeenten de voorwaarde van lokale binding stellen. Dit fonds is echter een unieke kans om juist ook deze starters aan een lening te helpen. Voor de provincie maakt het immers niet uit in welke Utrechtse gemeente de provinciale starter zich wil vestigen en uit welke Utrechtse gemeente hij/zij komt. Door onze eigen voorwaarde van provinciale binding te stellen voegen we daadwerkelijk is toe aan de bestaande regelingen ipv alleen maar een financiële injectie te geven.



provincie DE Utrecht

Voorgesteld wordt het ontwerp-besluit tot inrichting van een Startersfonds provincie Utrecht 2009 conform vast te stellen.

Gedeputeerde Staten,

voorzitter, R.C. Robbertsen

secretaris, Drs. H.H. Sietsma



Ontwerp-besluit

Besluit van 19-01-2009 tot inrichting van een Startersfonds provincie Utrecht 2009

Provinciale Staten van Utrecht;

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 18 november 2008, afdeling MOW, nummer 2008INT229564;

Overwegende; dat het voor starters op de woningmarkt steeds moeilijker is om de stap naar een koopwoning te kunnen maken en dat de Provincie Utrecht deze starters wil helpen deze stap te nemen,

Besluiten:

- Een Startersfonds provincie Utrecht 2009 in te richten conform de notitie “Startersfonds provincie Utrecht 2009”;
- 5 miljoen euro vanuit de liquide middelen te storten in het Startersfonds provincie Utrecht 2009;
- in te stemmen met een reserve “Beheer Startersleningen provincie Utrecht 2009” ter dekking van de jaarlijkse beheerskosten van de leningen die uit het “Startersfonds provincie Utrecht 2009” worden verstrekt;
- deze reserve tevens aan te wenden voor de dekking van de 4,5% rentekosten die het tijdelijk beschikbaar stellen van 5 miljoen euro met zich meebrengt;
- de voeding van deze reserve (1,2 miljoen euro) te dekken uit de begrotingspost “Startersfonds provincie Utrecht 2009”;
- de begroting 2009 aan te passen conform de bijgevoegde begrotingswijziging;
- de “Wijziging van de Algemene Subsidieverordening provincie Utrecht” vast te stellen.

voorzitter,

griffier,



1. Wettelijke grondslag

158 Provinciewet (bevoegdheid GS) en 143 Provinciewet (bevoegdheid PS bij statenbrief)

2. Beoogd effect

Er worden meer startersleningen in de provincie Utrecht verstrekt (ca. 333 extra leningen) waardoor meer een koopwoning bereikbaar wordt voor meer provinciale starters.

3. Argumenten

- Starters verkrijgen makkelijker toegang tot de (koop)woningmarkt.
- Door het multiplier effect van gemeenten en VROM kunnen met een relatief kleine bijdrage veel extra leningen worden verstrekt.
- Het financiële risico is door de voorwaarde van NHG beperkt.
- Door aansluiting bij de bestaande regeling uitgevoerd door het SVn wordt met een relatief geringe personele inzet een maximaal effect bereikt

4. Kanttekeningen

Over de verleende startersleningen loopt de provincie een beperkt risico. Er bestaat ten eerste een renterisico, aangezien bij aflossing gerekend wordt met een marktconforme rente die kan fluctueren. Daarnaast bestaat een terugbetalingrisico; in theorie is het mogelijk dat een starter 30 jaar lang een renteloze starterlening geniet omdat bij hertoetsing van zijn inkomen steeds blijkt dat dit nog steeds ontoereikend is. De ervaring van het SVN is echter dat na 3 jaar slechts 6% van de starters niet in staat is na drie jaar rente te betalen. Na 6 jaar zal ook deze groep in staat zijn om in ieder geval een aangepast rentebedrag te betalen. Het risico dat wij als provincie lopen is dus in beide gevallen zeer klein en kan weloverwogen genomen worden.

Een terugbetalingsrisico door financiële problemen is niet aan de orde aangezien de lening verstrekt wordt onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Het is op dit moment moeilijk in te schatten welke effecten de huidige kredietcrisis heeft op de risico's die het verstrekken van Startersleningen met zich meebrengt. Door bijvoorbeeld een gematigde loonstijging kan het gemiddeld langer duren voordat er rente betaald moet gaan worden. Daarnaast zullen banken waarschijnlijk strengere eisen gaan stellen bij hypotheekverstrekking (of minder hypotheek verstrekken per inkomen) waardoor het mogelijk is dat starters voor een groter deel van de hypotheek een beroep doen op het Startersfonds (zij zijn uiteraard wel gebonden aan het door de gemeente vastgestelde maximum). Deze (mogelijke) consequenties zijn volgens de afdeling echter geen reden om van het opzetten van een Startersfonds af te zien.

Tot slot is het in het kader van de kredietcrisis van belang nogmaals te melden dat de Starterslening bij aanvang een rentevrije lening is, en er pas rente betaald hoeft te worden als het inkomen van de starter gestegen is. Er is hierdoor geen sprake van een onverantwoorde stijging van de schuldenlast van de starters. De schuld neemt dan wel toe, maar zonder rentebetaling zijn de financiële consequenties voor de starter nihil.

5. Financiën

Er wordt een reserve "Beheer Startersleningen Provincie Utrecht" ingericht, waarin de beschikbare bedragen uit het uitvoeringsprogramma voor de jaren 2009 tot en met 2011 (totaal €1,2 mln) worden gestort (en tevens de eventuele rentevergoeding vanuit SVn over nog niet uitgezette bedragen en de renteontvangsten indien starters rente gaan betalen). De beheerskosten die het SVn in rekening brengt worden hieruit gedekt.



Om het Startersfonds te vullen is het noodzakelijk om een bedrag van € 5 mln tijdelijk te onttrekken aan de algemene middelen van de provincie, hierover wordt vanuit de reserve “Beheer Startersleingen Provincie Utrecht” een rentevergoeding van 4,5% betaald. Na aflossing van de startersleningen vloeit het volledige geleende bedrag van € 5 mln weer terug naar de algemene middelen.

6. Realisatie

Na vaststelling van de regeling krijgt het SVn toestemming om vanaf 1 februari 2009 leningen te verstrekken aan starters die voldoen aan de voorwaarden die in de samenwerkingsovereenkomst gesteld worden.

7. Juridisch

Er wordt een deelnemingsovereenkomst gesloten met het SVn voor de uitvoering van het Startersfonds waarin de provinciale voorwaarden zijn opgenomen. Waar mogelijk sluiten we aan bij de gemeentelijke verordeningen over het Startersfonds.

Aangezien de gederfde rente inkomsten als “subsidie” kunnen worden aangemerkt, wordt de Algemene Subsidieverordening provincie Utrecht aangepast.

8. Europa

n.v.t.

9. Communicatie

Persbericht, nog invullen

10. Bijlagen

- Notitie Startersfonds provincie Utrecht
- Deelnemingsovereenkomst SVn
- Wijziging Algemene Subsidieverordening provincie Utrecht
- Kenmerken Reserve Beheer Startersleningen 2009
- Begrotingswijziging



provincie DE
RE *Utrecht*



provincie  *Utrecht*

Artikelsgewijze toelichting