



Aan Provinciale Staten  
Statencommissie WMC

Datum :  
Uw kenmerk : **2008MME66**  
Ons kenmerk :  
Contactpersoon : Wendy van Poppel  
E-mail : wendy.van.poppel  
@provincie-utrecht.nl  
Doorkiesnr. : 2591  
Bijlage(n) : Kadernotitie  
Startersfonds  
provincie Uteecht

**Onderwerp: Uitgangspunten Startersfonds provincie Utrecht**

**Voorgestelde behandeling: ter oriënterende bespreking**

Geachte dames en heren,

*Aanleiding*

Door een krappe woningmarkt is het voor (koop)starters steeds moeilijk om een eigen woning te verwerven. Dit is voor ons college aanleiding geweest dit een speerpunt te maken in ons Uitvoeringsprogramma 2007-2011 en een Startersfonds provincie Utrecht in het leven te roepen.

*Voorgeschiedenis*

Het instellen van een Startersfonds, waaruit leningen verstrekt kunnen worden voor het verwerven van een eigen woning door starters is onderdeel van het Uitvoeringsprogramma 2008-2011 van ons college.

*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, overbrugt 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.

*Meetbaar / beoogd beleidseffect*

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

**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. Sinds een aantal jaren voert het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) voor gemeenten de starterslening uit; gemeenten kunnen een startersfonds opzetten waaruit startersleningen verstrekt worden. Een starterslening overbrugt het verschil tussen de totale verwervingskosten van een woning en het maximale bedrag dat iemand op basis van zijn inkomen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie kan lenen, uiteraard gebonden aan een maximum. Een starterslening wordt in de eerste instantie



rente- en aflossingsvrij aangeboden. Na 3 jaar vindt een hertoetsing van het inkomen plaats. Wanneer het inkomen in die periode voldoende gestegen is, moet voor de starterslening een marktconforme rente betaald gaan worden óf moet deze afgelost worden. Wanneer de inkomensgroei onvoldoende is, blijft de lening renteloos en vindt na weer drie jaar opnieuw hertoetsing plaats.

Startersleningen zijn annuïtaire leningen met een looptijd van 30 jaar en worden verstrekt onder voorwaarde van Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit houdt in dat zowel voor de koper als voor de geldverstrekker het financiële risico tot een minimum is beperkt. Volledige aflossing van de lening vindt altijd plaats na verkoop van de woning, bij oversluiting van een hypotheek of na 30 jaar.

In 2006 heeft het ministerie van VROM ook een Startersfonds opgezet, hierin is per 1-1-2007 € 40 mln gestort. Gemeenten kunnen momenteel de helft van elke verstrekte starterslening putten uit het VROM Startersfonds, de andere helft komt voor rekening van het gemeentelijke Startersfonds. Met de instelling van een provinciaal startersfonds blijft het VROM aandeel 50% maar wordt het resterende deel van de lening voor 25% uit gemeentelijke middelen en voor 25% uit het Provinciale Startersfonds gefinancierd.

Binnen de bestaande constructie valt er één groep starters buiten de boot; de starter afkomstig uit de ene gemeente binnen de provincie, die een woning in een andere gemeente binnen de provincie een woning koopt. Deze starter kan bij geen van beide gemeenten aankloppen voor een starterslening, maar heeft wél een maatschappelijk provinciale binding. Ons college ziet het als een provinciale taak om ook deze starters tegemoet te komen. Naast een provinciaal Startersfonds dat gemeenten ondersteunt zoals hierboven beschreven, wordt ook een provinciaal fonds voor deze starters ingericht. De gemeenten fungeren wel als loket voor het verstrekken van deze leningen, maar dragen er financieel niet aan bij. De kosten verdeling voor deze leningen voor ‘provinciale starters’ is 50% voor rekening van VROM en 50% voor rekening van de provincie. Zo worden leningen verstrekt aan starters die anders nergens aanspraak op kunnen maken.

Om aanspraak te kunnen maken op de VROM bijdrage is het wel noodzakelijk dat gemeenten de loket functie uitvoeren, VROM draagt tenslotte alleen bij aan gemeentelijke startersleningen. Gemeenten ‘winnen’ echter niets met het voeren van de loket functie voor dit type startersleningen. Daarom is het fungeren als loket voor deze startersleningen een voorwaarde om als gemeenten aanspraak te kunnen maken op provinciale ondersteuning voor de ‘reguliere’ gemeentelijke startersleningen.

Zie voor een verdere uitwerking van de inrichting van het provinciaal Startersfonds de bijgevoegde “Kadernotitie Startersfonds provincie Utrecht”.

In het Uitvoeringsprogramma 2008-2011 van ons college spreken wij de ambitie uit om tenminste 1000 starters aan een starterslening te helpen via een revolving fund constructie. Er is echter 1,2 miljoen beschikbaar voor het financieren van een provinciaal Startersfonds. (€ 400.000 per jaar in 2009, 2010 en 2011).

Dit bedrag wordt gebruikt voor rentekosten bij het (intern) aantrekken van kapitaal om het fonds te vullen. Voor een bedrag van € 1,2 mln kan ca. € 5 miljoen in het fonds gestort worden (zie bijlage 2 van kadernotitie voor rekenmethode). Met een fonds van € 5 miljoen kunnen er circa **333 extra startersleningen** verstrekt worden. Afhankelijk van de gehanteerde rentetarieven, hoogte van de leningen en rentevrije periode kan dit aantal variëren.

Aangezien er een maximum is voor de kosten van de starterslening (€ 1,2 mln) kan het fonds *niet* op een revolving fund basis worden ingezet. Er is in het Uitvoeringsprogramma 2007-2011 incidenteel budget vrijgemaakt om een Startersfonds op te zetten. Hierdoor is het Startersfonds eindig, een revolving fund heeft daarentegen een permanent karakter. Wanneer de startersleningen afgelost worden, moet dit gebruikt worden om de (interne) lening van € 5 mln af te lossen. Een revolving fund is alleen mogelijk wanneer voor langere tijd een groot bedrag uit de provinciale middelen zou worden onttrokken om het Startersfonds te vullen en in één keer van de begroting zou worden afgeschreven. Daarvan is in dit geval geen sprake.

De starterslening zoals SVn die uitvoert is erop gericht om maximaal in te kunnen spelen op de lokale omstandigheden. Gemeenten stellen hun eigen voorwaarden zoals lokale binding en een eigen maximale



aankoopprijs voor de starterswoningen. De provincie hanteert in haar sociale huisvestingsbeleid<sup>1</sup> de eis van provinciale binding i.p.v. een lokale binding. Echter, in dit geval is het verdedigbaar dat gemeenten een lokale binding hanteren. Het is niet redelijk van gemeenten te eisen om leningen te verstrekken aan andere starters dan de eigen inwoners.

### **Financiële consequenties**

Om het Startersfonds te vullen is het noodzakelijk om een bedrag van € 5 miljoen tijdelijk te onttrekken aan de algemene middelen van de provincie. Hiervoor is in het Uitvoeringsprogramma 2007-2011 van uw college € 1,2 mln gereserveerd om de rentekosten te kunnen betalen. Na aflossing van de startersleningen vloeit het volledige geleende bedrag van € 5 mln weer terug naar de algemene middelen.

### **Vervolgprocedure/voortgang**

15 april 2008 behandeling College van Gedeputeerde Staten

26 mei 2008 ter oriënterende bespreking in commissie WMC

3<sup>e</sup> kwartaal vaststelling concept Startersfonds provincie Utrecht in GS

3<sup>e</sup> kwartaal behandeling commissie WMC

3<sup>e</sup> kwartaal besluitvorming Provinciale Staten

### **Bijlage**

Concept-Kadernotitie Startersfonds provincie Utrecht

### **Concreet voorliggende vraag aan statencommissie**

Kunt u instemmen met de uitgangspunten zoals weergegeven in de Kadernotitie Startersfonds provincie Utrecht en kan ons college op basis van deze uitgangspunten een Startersfonds provincie Utrecht uitwerken?

Gedeputeerde Staten van Utrecht,  
De voorzitter, R.C. Robbertsen  
De secretaris, drs. H.H. Sietsma

---

<sup>1</sup> Beleidsregels bindingseisen woningmarkt Provincie Utrecht 2006



### Concept-Kadernotitie Startersfonds provincie Utrecht

Er is voor het provinciale Startersfonds een totaalbedrag van €1.200.000 voor kosten/rentederving opgenomen in het Uitvoeringsprogramma van het college van Gedeputeerde Staten 2007-2011 (voor 2009, 2010 en 2011 jaarlijks € 400.000). Voor dit totaalbedrag kan tegen een interne rente van 4,5% ca. **€5.000.000** geleend worden.

Hierbij wordt een aanneming gedaan op basis van ervaringen van het SVn dat elke lening gemiddeld 5,4 jaar renteloos uitstaat. Na deze periode wordt gemiddeld genomen de lening óf terug betaald óf wordt er rente betaald. Uitgaande van het feit dat er €1.200.000 beschikbaar is om een bedrag 5,4 jaar tegen 4,5% per jaar te onttrekken kan er dus ca. € 5.000.000 geleend worden.

Deze 5 mln wordt op 2 manieren ingezet (zie ook schematische weergave bijlage 1):

- A. Gemeenten verstrekken een lening en wij nemen de helft van de gemeentelijke verplichting voor onze rekening. Het Rijk betaalt 50% van de hoofdsom, dus wij verstrekken 25% van de totale lening. Bij een aanneming van max. €30.000 per lening is dit gemiddeld €7.500 per lening t.l.v. de provincie. Alle gemeentelijke voorwaarden blijven hierbij gewoon van kracht.
- B. Starters met provinciale maatschappelijke<sup>1</sup> binding maar geen lokale binding kunnen via de gemeente een starterslening verkrijgen uit het provinciale fonds. De gemeente draagt hier niet aan bij, het Rijk neemt wel 50% van de hoofdsom voor haar rekening, dus wij verstrekken 50% van de lening. Bij een aanneming van €30.000 per lening is gemiddeld €15.000. Ook voor dit deel van het fonds zijn alle gemeentelijke voorwaarden, m.u.v. de lokale bindingseis, van kracht. Het stellen van afwijkende voorwaarden zou zorgen voor een onduidelijke en praktisch onuitvoerbare regeling

Voor welke manier ook gekozen wordt en hoe de verdeling ook is over de twee manieren, de provincie maakt sowieso het verstrekken van ca. **333 extra startersleningen** mogelijk, dit door het multiplier effect vanuit gemeente én Rijk. (zie bijlage 2).

De verwachting is dat de vraag naar budget vanuit deel A groter zal zijn dan vanuit deel B. De vraag naar deel B is echter moeilijk vast te stellen; deze groep wordt in de voorlichting door tussenpersonen en informatie op internet al 'gefilterd' en meldt zich in de huidige situatie dus niet bij de gemeente. Een inschatting maken van de grootte van deze groep is zeer moeilijk. Voor het eerste jaar moet daarom met een aanneming worden gewerkt. Uitgegaan wordt van een verdeling 2/3 deel A en 1/3 deel B. Na een jaar kan dit indien nodig worden bijgesteld, wanneer de werking van de provinciale starterslening wordt geëvalueerd. Dan wordt ook gekeken naar de wijze waarop de gestelde voorwaarden binnen deel B functioneren. Nadat de provinciale starterslening na een jaar bekendheid geniet, kunnen wellicht extra provinciale voorwaarden aan leningen onder deel B worden gesteld.

Voor **deel A** is voor 3 jaar € 3.333.333 (2/3 deel) beschikbaar. Dit bedrag wordt op basis van inwonertal naar rato over de gemeenten verdeeld. In bijlage 3 staat het plafond per gemeente vermeld. Gemeenten mogen gedurende 3 jaar dit bedrag uit het provinciale startersfonds onttrekken, en er geldt in dit geval "op=op" per gemeente. Niet alle gemeenten nemen nu al deel aan het SVn startersfonds; 9 gemeenten hebben nog geen starterslening. Deze krijgen op papier echter wel een naar rato een deel van het budget toebedeeld, wanneer zij in de komende 3 jaar een Starterslening in het leven roepen kunnen zij hieruit putten. Wanneer gemeenten na 2 jaar nog geen starterslening hebben, wordt het overgebleven bedrag in het laatste en derde jaar naar rato verdeeld over de gemeenten die wel deelnemen. In totaal worden met dit deel **220 extra startersleningen** verstrekt.

<sup>1</sup> Maatschappelijke binding volgens de provinciale voorbeeld Huisvestingsverordening 2005: de binding van een persoon aan een nader te bepalen regio, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van:

- personen die tenminste drie jaar onafgebroken ingezetenen zijn in een of meer van de gemeenten in de betreffende regio (in dit geval de provincie Utrecht) dan wel gedurende de voorgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van een of meer van de gemeenten in de betreffende regio;  
- personen die een dagopleiding volgen gedurende tenminste negentien uur per week aan een, in de regio, gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.



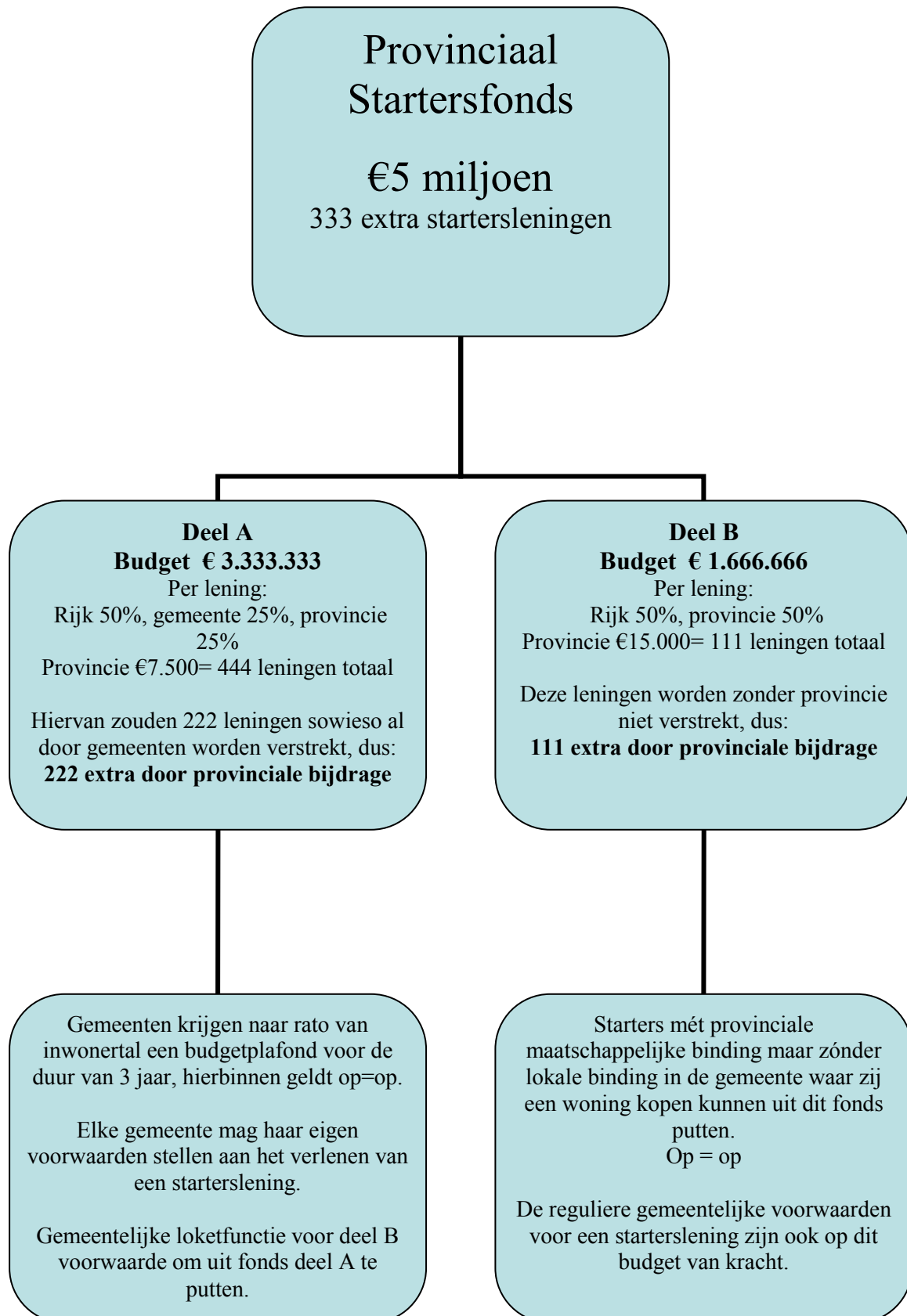
Voor **deel B** is € 1.666.666 (1/3 deel) beschikbaar. Dit totale bedrag is vanaf de startdatum in zijn geheel beschikbaar. In aanmerking hiervoor komen starters die een woning kopen in een gemeente die een starterslening voert, maar niet voldoen aan de eis van “lokale binding” die de gemeente stelt, maar wél maatschappelijk binding aan de provincie Utrecht hebben. Ook hier geldt “op=op” en toewijzing geschiedt op volgorde van binnenkomst. In totaal worden met dit deel **111 extra** startersleningen verstrekt.

Om in deel B aanspraak te kunnen maken op de VROM bijdrage is het wel noodzakelijk dat gemeenten ook voor dit deel de loket functie uitvoeren, VROM draagt alleen bij aan gemeentelijke startersleningen. Gemeente ‘winnen’ echter niets met het voeren van de loket functie voor dit type startersleningen. Daarom is het fungeren als loket voor de startersleningen uit deel B een voorwaarde om als gemeente aanspraak te kunnen maken op provinciale ondersteuning voor de ‘reguliere’ gemeentelijke startersleningen.



## Bijlage 1

Schematische weergave verdeling startersfonds





## Bijlage 2

Berekening aantal extra leningen.

### Deel A

#### 1. Situatie zonder provinciale bijdrage:

Gemeente	3.333.333		
<u>Rijk</u>	<u>3.333.333</u>	+	
Totaal	6.666.666,	gemiddelde lening van 30.000 =	222 leningen

#### 2. Situatie met provinciale bijdrage:

Gemeente	3.333.333		
Provincie	3.333.333		
<u>Rijk</u>	<u>6.666.666</u>	+	
Totaal	13.333.332,	gemiddelde lening van 30.000 =	444 leningen

Verschil situatie 1 en 2 is  $444 - 222 = 222$  leningen extra door het provinciale startersfonds

### Deel B

#### 1. Situatie zonder provinciale bijdrage:

Geen startersleningen verstrekt,  
want betreft starters zonder lokale binding = 0 leningen

#### 2. Situatie met provinciale bijdrage:

Provincie	1.666.666		
<u>Rijk</u>	<u>1.666.666</u>	+	
Totaal	3.333.332,	gemiddelde lening van 30.000 =	111 leningen

Verschil situatie 1 en 2 is  $111 - 0 = 111$  leningen extra door het provinciale startersfonds

**Bijlage 3**

Budget plafond per gemeente, naar rato van inwonertal

Deelbudget A € 3.333.333					
€ 2,80 per inw.					
	aantal inwoners		Bedrag uit fonds	aantal leningen	aantal extra leningen
Abcoude	8.651		€ 24.223	3	2
Amersfoort	139.054		€ 389.351	52	26
Baarn	24.375		€ 68.250	9	5
Breukelen	14.630		€ 40.964	5	3
Bunnik	14.160		€ 39.648	5	3
Bunschoten	19.475		€ 54.530	7	4
De Bilt	42.016		€ 117.645	16	8
De Ronde Venen	34.565		€ 96.782	13	6
Eemnes	8.891		€ 24.895	3	2
Houten	45.568		€ 127.590	17	9
Leusden	28.610		€ 80.108	11	5
Loenen	8.212		€ 22.994	3	2
Lopik	13.999		€ 39.197	5	3
Maarssen	39.393		€ 110.300	15	7
Montfoort	13.474		€ 37.727	5	3
Nieuwegein	61.365		€ 171.822	23	11
Oudewater	9.953		€ 27.868	4	2
Renswoude	4.463		€ 12.496	2	1
Rhenen	18.644		€ 52.203	7	3
Soest	45.360		€ 127.008	17	8
Utrecht	288.401		€ 807.523	108	54
Utrechtse Heuvelrug	48.846		€ 136.769	18	9
Veenendaal	61.706		€ 172.777	23	12
Vianen	19.688		€ 55.126	7	4
Woerden	48.016		€ 134.445	18	9
Woudenberg	11.403		€ 31.928	4	2
Wijk bij Duurstede	23.366		€ 65.425	9	4
IJsselstein	33.994		€ 95.183	13	6
Zeist	60.326		€ 168.913	23	11
<b>Totaal aantal leningen</b>				444	222
<b>Provincie Utrecht</b>	<b>1.190.604</b>				