

2010WMC61

Memorandum

Datum : 31 mei 2010
Aan : leden van de commissie WMC
Van : Gedeputeerde Staten Tel.: [Q]
Onderwerp : Startersfonds provincie Utrecht

Aan leden van de commissie WMC,

Inleiding

Aanleiding

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) heeft per brief (ontvangen op 25 mei j.l.) laten weten dat met ingang van 26 mei 2010 geen VROM Startersleningen meer kunnen worden verstrekt met 50% rijksbijdrage, aangezien het VROM Startersfonds uitgeput is. Het VROM Startersfonds is per 1 januari 2007 ingesteld. Hierin was door het Rijk een bedrag van € 40 miljoen gestort.

De belangrijkste reden voor de snelle uitputting van het Rijksbudget is de forse toename van het aantal aanvragen en het stopzetten van de VROM koopsubsidie (BEW) per 29 maart 2010. De afgelopen weken is een verviervoudiging van het aantal aanvragen voor een VROM Starterslening opgetreden. Vanaf begin april j.l. is het aantal aanvragen daardoor sterk toegenomen. Het SVn geeft aan dat zij een toename op deze schaal niet voorzien hadden. Het gevolg van de uitputting van het VROM Startersfonds is dat de aanvragen die vanaf 26 mei bij het SVn binnenkomen niet meer in behandeling worden genomen. Wel is er de mogelijkheid opgenomen dat gemeenten en/of provincies de regeling kunnen voortzetten. De financiering hiervan komt dan wel volledig voor rekening van de gemeenten en/of provincies.

Het bovenstaande heeft ook gevolgen voor onze provinciale Startersregeling. Ten aanzien van de VROM Startersleningen, die ten laste van “deel A” komen van de provinciale Startersregeling (provinciale bijdrage is 50 % van het gemeentelijke deel; het gemeentelijk deel is de helft van de VROM-lening), verandert er voor ons in principe niets. De gemeenten zullen een beslissing moeten nemen of zij het deel van VROM (50%) mede op zich gaan nemen. Dit houdt in dat de gemeenten 75% van de lening voor hun rekening nemen en de provincie 25% van de lening. De huidige stand van zaken is dat er 17 gemeenten deelnemen aan het Startersfonds provincie Utrecht.

Voor leningen die ten laste van “deel B” komen (leningen voldoen niet aan de gemeentelijke bindingsvoorwaarden van ingezetenschap maar de leningen voldoen wel aan de provinciale maatschappelijke bindingseis i.c. ‘provinciale’ starters) geldt eenzelfde procedure als voor gemeenten. Wij kunnen de regeling m.b.t. de provinciale starter voortzetten, maar dan komt de lening volledig voor rekening van de provincie; tot 26 mei j.l. was de verhouding 50 % VROM en 50 % provincie. Bij het SVn zal aangegeven moeten worden of wij ‘provinciale Startersleningen’ (deel B) blijven verstrekken. Het is belangrijk dat dit op korte termijn gebeurt, aangezien er duidelijkheid verschaft moet worden aan gemeenten en provinciale starters. Het niet overnemen van het VROM-gedeelte van de regeling voor provinciale starters betekent dat de regeling voor provinciale starters feitelijk wordt beëindigd.

De afgelopen periode zijn veel starters met behulp van een starterslening geholpen aan een koopwoning. Zeker voor de provinciale starter, die zowel in de gemeente van vertrek als in de vestigende gemeente niet voor een starterslening in aanmerking kan komen, is het provinciale Startersfonds (deel B) een uitstekend middel. Wij stellen dan ook voor om de provinciale Starterslening (deel B) voort te zetten en de lening volledig voor eigen rekening te nemen. Dit houdt wel in dat er de helft minder provinciale Startersleningen zullen worden verstrekt. Bovendien zullen wij ook sneller door het gereserveerde budget heen zijn. Op dit moment (peildatum 31 mei 2010) is er nog een budget beschikbaar ter grootte van € 975.000. Er zijn nog 18 offertes/ aanvragen die in behandeling zijn en nog vallen onder de oude regeling. Deze hebben een waarde van ongeveer € 280.000. Dit houdt in dat er nog ongeveer € 695.000 beschikbaar is voor deel B.

Voorgeschiedenis

Voor starters op de woningmarkt is het steeds moeilijker om de stap naar een koopwoning te kunnen maken. 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 startersleningen kunnen meer starters aan een koopwoning geholpen worden. 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 een Startersfonds (VROM Starterslening) opgezet, hierin is per 1 januari 2007 € 40 miljoen gestort. Gemeenten konden de helft van elke verstrekte starterslening putten uit het VROM Startersfonds, de andere helft kwam voor rekening van het gemeentelijke Startersfonds.

Op 19 januari 2009 hebben Provinciale Staten besloten om per 1 februari 2009 het Startersfonds provincie Utrecht in te stellen en daarin eenmalig een bedrag van € 5 miljoen te storten. Hiervoor is een deelnemingsovereenkomst gesloten met de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). In deze deelnemingsovereenkomst zijn de provinciale voorwaarden opgenomen. Het Startersfonds provincie Utrecht loopt door tot en met 2011, voor zover de middelen toereikend zijn. Het Startersfonds provincie Utrecht bestaat uit twee delen, namelijk deel A en deel B. Hieronder is in het kort uitgezet wat de twee delen inhouden.

- A.** Gemeenten met een eigen startersregeling krijgen trekkingsrechten op het provinciaal Startersfonds tot een bepaald maximum (op basis van het aantal inwoners). Dit bedrag wordt als het ware toegevoegd aan het gemeentelijk startersfonds en wordt onder dezelfde voorwaarden verstrekt. Gemeenten verstrekken een lening en de provincie neemt de helft van de gemeentelijke verplichting voor onze rekening. De verdeling van de kosten van de lening bedraagt VROM 50%, gemeente 25%, provincie 25%. Alle gemeentelijke voorwaarden blijven hierbij gewoon van kracht.
- B.** Starters met provinciale maatschappelijke¹ binding maar geen lokale binding kunnen via de gemeente een starterslening verkrijgen uit het provinciale fonds. De gemeente draagt hier niet aan

¹ 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:

bij, het Rijk (VROM) neemt 50% van de hoofdsom voor haar rekening, dus de provincie verstrekt 50% van de lening. Ook voor dit deel van het fonds zijn alle gemeentelijke voorwaarden, m.u.v. de lokale bindingseis, van kracht.

Essentie / samenvatting:

Provinciale Staten hebben op 19 januari 2009 besloten om per 1 februari 2009 het Startersfonds provincie Utrecht in te stellen. Dit Startersfonds bestaat uit twee delen, namelijk deel A en deel B. Voor deel A geldt dat gemeenten een lening verstrekken en wij nemen de helft van de gemeentelijke kosten voor onze rekening. Alle gemeentelijke voorwaarden blijven hierbij van kracht. Voor deel B geldt dat het Rijk 50% van de hoofdsom voor haar rekening neemt en de provincie de andere helft. Starters met provinciale maatschappelijke binding, maar geen lokale binding, kunnen zodoende toch (via de gemeente) een VROM-starterslening verkrijgen m.b.v. het provinciale fonds. Per brief heeft het SVn laten weten dat het VROM Startersfonds uitgeput is. Op basis van deze mededeling zijn alle aanvragen van na 26 mei jl. stop gezet. et betrekking tot deel A verandert er voor ons in principe niets. Als gemeenten aangeven dat zij het deel van VROM op zich nemen, dan zullen wij 25% van de lening voor onze rekening blijven nemen. Met betrekking tot deel B dient de provincie een beslissing te nemen of de provinciale Starterslening voortgezet gaat worden. Als er voor gekozen wordt om deel B voort te zetten, dan betekent dit dat de kosten volledig voor rekening komen van de provincie. Dit heeft tot gevolg dat er minder startersleningen kunnen worden verstrekt dan vooraf was beoogd. Als wij deel B niet 100% voor onze rekening nemen, dan houdt het provinciale Startersfonds op te bestaan. De Startersregeling is in de afgelopen jaren een beproefd middel gebleken. Zeker het provinciale Startersfonds (deel B) is een essentiële aanvulling op de reguliere startersregeling. Wij stellen dan ook voor om de provinciale Starterslening (deel B) voort te zetten en de lening volledig voor eigen rekening te nemen. Op korte termijn zullen wij u een voorstel voorleggen voor de aanpassing van de huidige startersregeling en het verdere vervolg van het Startersfonds provincie Utrecht als de huidige middelen volledig besteed zijn.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

Er worden minder startersleningen verstrekt dan beoogd was, maar er worden nog steeds provinciale starters geholpen aan een koopwoning die anders buiten de boot zouden zijn gevallen.

Concreet voorliggende advies aan commissie WMC

Voorgesteld wordt om - gelet op het spoedeisende karakter -, anticiperend op een formele besluitvorming van uw staten over de aanpassing en het vervolg van het huidige Startersfonds provincie Utrecht:

- deel A van het Startersfonds provincie Utrecht in de huidige vorm te laten voortbestaan i.c. voor 25% mee te betalen aan de gemeentelijke Startersleningen, als de gemeente de loketfunctie op zich nemen voor deel B van het Startersfonds provincie Utrecht;
- deel B van het Startersfonds voort te zetten en i.p.v. van 50 %, de kosten volledig voor eigen rekening te nemen.

- 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.