

Notitie Startersfonds provincie Utrecht 2009

Achtergrond Startersfonds

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. De afdeling 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 kostenverdeling 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 loketfunctie uitvoeren, VROM draagt tenslotte alleen bij aan gemeentelijke startersleningen. Gemeenten 'winnen' echter niets met het voeren van de loketfunctie 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.

Inzet Startersfonds

Er is voor het provinciale Startersfonds een totaalbedrag van € 1,2 mln voor kosten/rentederving opgenomen in het Coalitieakkoord "Accent 2008 Slagvaardig verder 2008-2011" (voor 2009, 2010 en 2011 jaarlijks € 400.000). Voor dit totaalbedrag kan tegen een interne rente van 4,5% ca. **€ 5 mln** 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 € 1,2 mln beschikbaar is om een bedrag 5,4 jaar tegen 4,5% per jaar te onttrekken kan er dus ca. € 5 mln geleend worden.

Deze € 5 mln wordt op 2 manieren ingezet (zie ook schematische weergave pagina 3):

- 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 aanname 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 maatschappelijke¹ 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 aanname 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 1).

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 aanname 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.

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 2 staat het plafond per gemeente vermeld. Gemeente 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. Er zullen echter ook 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. In totaal worden met dit deel **220 extra startersleningen** verstrekt. 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.

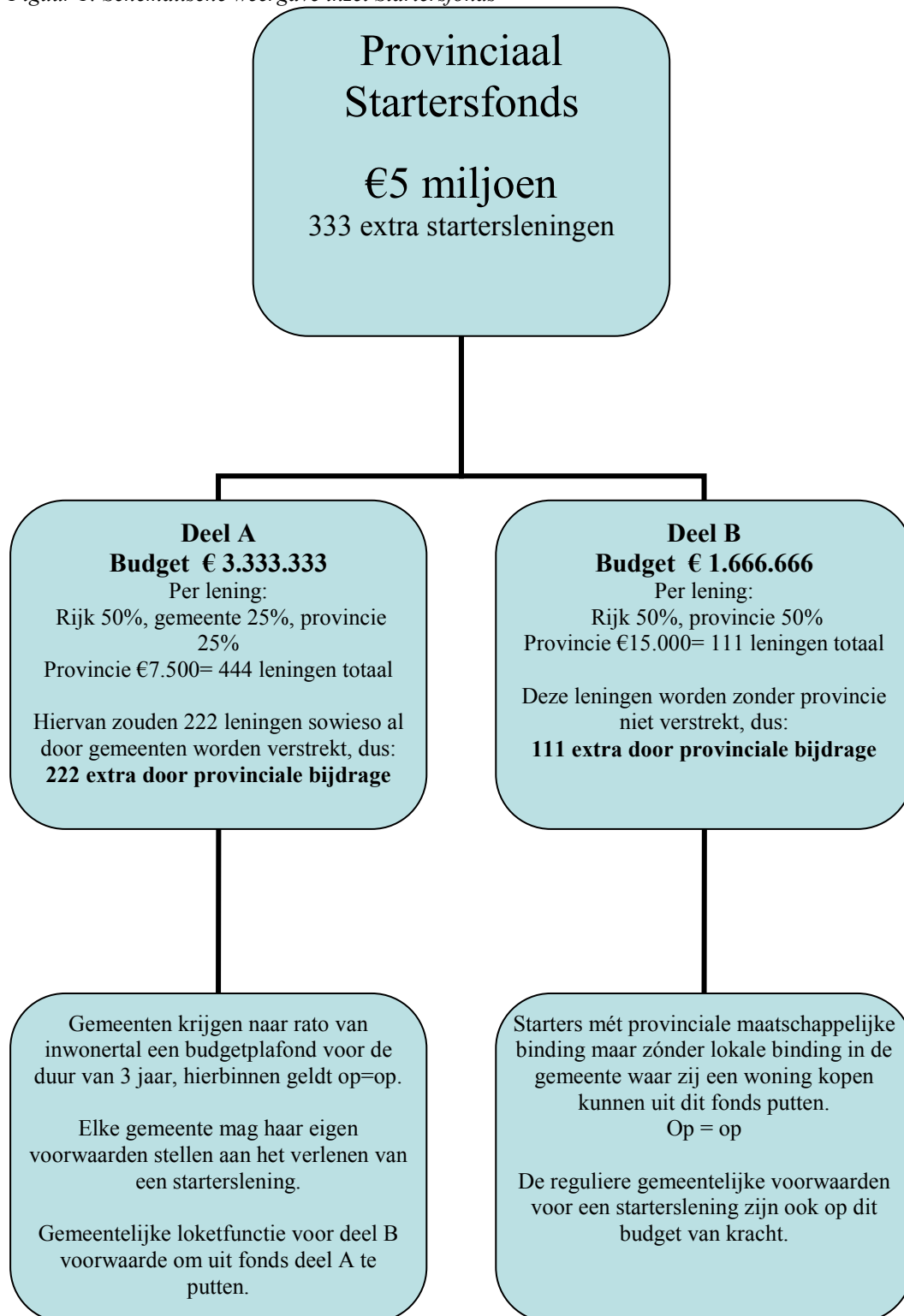
Om in deel B aanspraak te kunnen maken op de VROM bijdrage is het wel noodzakelijk dat gemeenten ook voor dit deel de loket functie uitvoeren, VROM draagt alleen bij aan gemeentelijke startersleningen. Gemeente ‘winnen’ echter niets met het voeren van de loket functie voor dit type startersleningen.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

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:

- 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.

om als gemeente aanspraak te kunnen maken op provinciale ondersteuning voor de ‘reguliere’ gemeentelijke startersleningen.

Figuur 1: Schematische weergave inzet Startersfonds



Bijlage 1

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 2

Budget plafond per gemeente, naar rato van inwonertal per 1-1-2008

Deelbudget A € 3.333.333
aantal inwoners per 1-1-2008

	aantal inwoners	bedrag uit fonds	gem aantal leningen	gem aantal extra leningen
Abcoude	8.688	€ 24.066	3	2
Amersfoort	141.211	€ 391.154	52	26
Baarn	24.406	€ 67.605	9	5
Breukelen	14.674	€ 40.647	5	3
Bunnik	14.258	€ 39.495	5	3
Bunschoten	19.611	€ 54.322	7	4
De Bilt	41.998	€ 116.334	16	8
De Ronde Venen	34.569	€ 95.756	13	6
Eemnes	8.964	€ 24.830	3	2
Houten	46.475	€ 128.736	17	9
Leusden	28.540	€ 79.056	11	5
Loenen	8.280	€ 22.936	3	2
Lopik	14.047	€ 38.910	5	3
Maarssen	39.361	€ 109.030	15	7
Montfoort	13.493	€ 37.376	5	2
Nieuwegein	61.087	€ 169.211	23	11
Oudewater	9.917	€ 27.470	4	2
Renswoude	4.482	€ 12.415	2	1
Rhenen	18.779	€ 52.018	7	3
Soest	45.560	€ 126.201	17	8
Utrecht	294.737	€ 816.421	109	54
Utrechtse Heuvelrug	48.979	€ 135.672	18	9
Veenendaal	61.769	€ 171.100	23	11
Vianen	19.637	€ 54.394	7	4
Woerden	48.383	€ 134.021	18	9
Woudenberg	11.592	€ 32.110	4	2
Wijk bij Duurstede	23.306	€ 64.558	9	4
IJsselstein	34.059	€ 94.343	13	6
Zeist	60.488	€ 167.552	22	11
aantal leningen			444	222
Provincie Utrecht	1.201.350			