


**College van Gedeputeerde Staten
statenvoorstel**

Datum : 22 juni 2010
Afdeling : MOW
Registratienummer: 2010int260921

Nummer PS : PS2010WMC12
Commissie : WMC
Portefeuillehouder : De Jong

Titel : Startersfonds provincie Utrecht

Inhoudsopgave

Ontwerpbesluit	pag. 5
Toelichting	pag. 7
Bijlage(n):	n.v.t.

Aan Provinciale Staten,

Inleiding

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. Vanaf begin april j.l. is het aantal aanvragen daardoor sterk toegenomen. De afgelopen weken is zelfs een verviervoudiging van het aantal aanvragen voor een VROM Starterslening opgetreden. Het SVn geeft aan dat zij een toename op deze schaal niet voorzien had. 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 jl. 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 iets meer dan 300 starters met behulp van een (provinciale) 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 totdat de middelen op zijn. Wij zullen sneller door het budget heen zijn, aangezien wij de 50% van VROM op ons nemen. Dit houdt wel in dat er minder provinciale Startersleningen zullen worden verstrekt. Op 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 (VROM) regeling. Deze hebben een waarde van ongeveer € 280.000. Dit houdt in dat er nog ongeveer € 695.000 beschikbaar is voor deel B. De prognose is dat in het najaar dat deel B uitgeput zal zijn en er geen provinciale startersleningen meer kunnen worden verstrekt. Om de uitputting van deel B iets verder in de tijd weg te zetten, stellen wij voor om de gereserveerde middelen in deel A, die nog niet zijn aangesproken door gemeenten, over te hevelen naar deel B. Het gaat hier om een bedrag van ongeveer € 880.000,-. De komende maand zal aan gemeenten die nog niet deelnemen aan het Startersfonds provincie Utrecht gevraagd worden of zij nog op zeer korte termijn gebruik willen maken van hun gereserveerde middelen in deel A (trekkingsrechten). Gezien het feit dat gemeenten ongeveer anderhalf jaar de tijd hebben gehad om aan te geven of zij mee wilden doen aan het Startersfonds provincie Utrecht en dat de financiële constructie van de Startersregeling niet meer zo gunstig is, verwachten wij dat er geen gemeenten meer zijn die gaan deelnemen aan het Startersfonds provincie Utrecht. Aangezien het budget in deel B beperkt is en dit ook snel uitgeput zal zijn, wordt een communicatietraject opgezet voor het informeren van gemeenten, tussenpersonen en starters. Dit om te voorkomen dat gemeenten en provinciale starters in de problemen raken als het Startersfonds provincie Utrecht uitgeput is.

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 haar 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 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

U heeft op 19 januari 2009 besloten om per 1 februari 2009 het Startersfonds provincie Utrecht in te stellen. Dit Startersfonds bestaat uit twee delen. 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 Startersfonds. Het SVn heeft laten weten dat het VROM Startersfonds uitgeput is, waardoor alle aanvragen van na 26 mei jl. zijn stop gezet. Met 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 er een beslissing genomen te worden of de provinciale Starterslening voortgezet gaat worden. Om duidelijkheid te verschaffen aan gemeenten en provinciale starters moet er zo snel mogelijk een besluit genomen worden. 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 voor om de provinciale Starterslening (deel B) voort te zetten en de lening volledig voor eigen rekening te nemen totdat de middelen op zijn. Dit heeft tot gevolg dat er minder startersleningen kunnen worden verstrekt dan vooraf was beoogd. Om te voorkomen dat deel B al heel snel uitgeput zal zijn, stellen wij voor om de gereserveerde middelen in deel A die nog niet zijn aangesproken door gemeenten over te hevelen naar deel B.

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.

Financiële consequenties

N.v.t.

Bestuurlijke dilemma's / politieke gevoeligheid

N.v.t.

Overwogen oplossingsrichtingen en alternatieven

Een andere oplossingsrichting zou kunnen zijn het verlagen van de maximale bijdrage Starterslening. Er is niet gekozen voor deze oplossingsrichting aangezien het onoverzichtelijk en verwarrend is, voor zowel gemeenten, starters als het uitvoeringsorgaan SVn, om de voorwaarden tijdens een regeling aan te passen. Zeker met in het achterhoofd dat er nog maar een beperkt budget beschikbaar is en de regeling dus afloopt.

Een alternatief voor de gereserveerde trekkingsrechten deel A die nog niet zijn aangesproken zou zijn om deze te verdelen over de gemeenten die nu al mee doen met het Startersfonds provincie Utrecht op basis van inwonertal. Maar deze middelen die de gemeenten toebedeeld krijgen, zijn zo beperkt dat vooral de kleinere gemeenten daar niet eens startersleningen mee kunnen verstrekken. Bovendien is

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.



provincie UTRECHT Utrecht

het op dit moment nog onzeker of gemeenten door gaan met Startersfonds en zo ja hoe zij invulling hieraan zullen gaan geven. De meeste gemeenten zijn op dit moment nog bezig met het bepalen van hun standpunt of zitten ook nog in de besluitvormingsprocedure. Juist met het aanvullen van het budget in deel B worden nog meer starters bereikt die anders in ieder geval buiten de boot zouden vallen m.b.t. Startersleningen.

Voorgesteld wordt om:

- Deel B van het Startersfonds provincie Utrecht voort te zetten en in plaats van 50%, de kosten volledig voor eigen rekening te nemen totdat de middelen op zijn.
- Het budget van deel B aan te vullen met de vrijvallende middelen uit deel A.

Gedeputeerde Staten,

voorzitter, R.C. Robbertsen

secretaris, Drs. H.H. Sietsma



Besluit van 28 juni 2010 tot het voortzetten van het Startersfonds provincie Utrecht,

Provinciale Staten van Utrecht;

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 22 juni 2010, afdeling MOW, 2010int260921;

Overwegende dat de Startersregeling de afgelopen jaren een beproefd middel is gebleken en dat op 26 mei jl. het VROM Startersfonds is uitgeput;

Besluiten:

1. Deel B van het Startersfonds provincie Utrecht voort te zetten en in plaats van 50%, de kosten volledig voor eigen rekening te nemen totdat de middelen op zijn.
2. Het budget van deel B aan te vullen met de vrijvallende middelen uit deel A.

voorzitter,

griffier,



provincie DE *Utrecht*



1. Wettelijke grondslag

143 en 158 Provinciewet

2. Beoogd effect

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.

3. Argumenten

- Provinciale starters kunnen nu ook geholpen worden bij het kopen van een woningen door middel van een Starterslening, terwijl zij anders bij zowel de gemeente van vertrek als de gemeente van vestiging buiten de regeling zou vallen.
- De Starterslening is een beproefd middel gebleken de afgelopen jaren.
- Starters op de koopwoningmarkt hebben het moeilijk aangezien de hypotheekverstrekkers terughoudender zijn geworden in het verstrekken van hypotheeken.

4. Kanttekeningen

Door de kosten van de provinciale starterslening (deel B) voor eigen rekening te nemen (omdat het VROM Startersfonds uitgeput is), zullen er minder provinciale startersleningen verstrekt kunnen worden.

5. Financiën

N.v.t.

6. Realisatie

Na het besluit tot voortzetting deel B van het Startersfonds provincie Utrecht zal het SVn de opdracht krijgen om per direct weer aanvragen voor provinciale startersleningen in behandeling te nemen. Bovendien zal er een communicatietraject opzet worden om gemeenten en provinciale starters op de hoogte te houden van het beschikbare budget en de naderende afloop van de regeling.

7. Juridisch

N.v.t.

8. Europa

N.v.t.

9. Communicatie

Provincie blijft provinciale starters steunen

De provincie blijft provinciale starters op de woningmarkt ondersteunen met een starterslening. Dit ondanks het feit dat het startersfonds van het Rijk is uitgeput. Dit betekent dat de provincie de volle 100% van de lening gaat financieren. Voorheen droeg het Rijk de helft bij. Hierdoor zal het Startersfonds provincie Utrecht sneller dan oorspronkelijk gepland leeg zijn. Het geld is bestemd voor woningzoekenden die hun eerste huis in een andere Utrechtse gemeente willen kopen, dan waar ze wonen. Zij kunnen geen beroep doen op gemeentelijke startersleningen.

10. Bijlagen

N.v.t.