

Griffie

Commissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen

Datum commissievergadering : -

Document nummer : 3376769
Behandelend ambtenaar : M.H.M. Timmermans
Directie/bureau : Ruimtelijke Ontwikkeling & Handhaving/Bureau Vastgoed
Nummer commissiestuk : ROW-0146
Datum : 29 januari 2013
Bijlage(n) :

Onderwerp:

Starterslening

Voorstel van GS aan PS:

Ter bespreking in het kader van uw

vertegenwoordigende rol
kaderstellende rol
controlerende rol

☒ Ter kennisneming

Europa paragraaf

Nee

Opmerkingen van het Presidium/Griffie:

Griffier van Provinciale Staten,
namens deze,

mr. drs. E.J.A.M. de Groot

Bijlage(n):



Notitie ten behoeve van Commissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen

Starterslening

Aanleiding.

In de vergadering van de statencommissie van 2 november 2012 van ROW is toegezegd de in de vergadering gedane suggesties omtrent een fonds voor de woningmarkt (starters op de woningmarkt, woningbouw, bestaande woningen) in beraad te nemen.

Daarnaast is in de vergadering van Provinciale Staten bij de begrotingsbehandeling 2013 een motie (M15) aangenomen waarbij ons wordt opgedragen de mogelijkheden te onderzoeken om het instrument starterslening voor Brabantse inwoners opnieuw te ondersteunen via deelname in de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Inleiding.

De starterslening draagt bij aan het oplossen van het probleem dat starters op de woningmarkt ondervinden bij de financiering van de aankoop van een eigen woning. De lening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal zelf met een eerste hypotheek bij een hypotheekverstrekker kan lenen. De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verzorgt de uitvoering van het instrument. Op dit moment participeren het rijk en de deelnemende gemeenten ieder voor de helft in de kosten van een starterslening.

Woningmarkt.

De Brabantse woningmarkt stagneert ernstig. Gebrek aan vertrouwen (baan, inkomen, pensioen) en beperkingen in de financieringsmogelijkheden zijn de oorzaken. De provincie is slechts heel beperkt in staat om die oorzaken weg te nemen. De starters worden als enige mogelijkheid gezien die voor enige beweging op de woningmarkt kunnen zorgen. De ervaring leert immers dat een transactie met een starter resulteert in gemiddeld 3 tot 6 vervolgttransacties.

Starterslening.

In de vorige bestuursperiode heeft de provincie van 1 oktober 2009 tot 1 april 2011 geparticipeerd in de starterslening. Hiertoe heeft de provincie op 30 september 2009 een algemene deelnemingsovereenkomst gesloten met SVn waarop aanvullende afspraken zijn gemaakt. Op grond van deze overeenkomst en de aanvullende afspraken participeerde de provincie in de kosten van startersleningen die zijn verstrekt in deelnemende gemeenten in onze provincie. De provincie nam hiermee de helft van de kosten die voor een gemeente voortvloeien uit het verstrekken van een starterslening over. Dit leidde tot een participatieverhouding tussen rijk, provincie en gemeente in de starterslening van 50% - 25% - 25%. In die periode is een bedrag van ongeveer € 14 miljoen beschikbaar gesteld waarmee aan ruim 1.500 deelnemers een starterslening kon worden verstrekt.

Vanaf 1 januari 2013 heeft het Rijk een bijdrage van € 20 miljoen (inmiddels verhoogd tot € 50 miljoen) ter beschikking gesteld voor de starterslening. Gemeenten die de starterslening voeren komen in aanmerking voor de rijksbijdrage als de hoofdsom van de starterslening niet meer is dan 20% van de verwervingskosten. De totale kosten van de woning mogen niet hoger zijn dan de verwervingskostengrens volgens actuele normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De starter mag niet eerder eigenaar zijn geweest van een koopwoning. Dankzij de rijksbijdrage kunnen de kosten worden gedekt voor ongeveer 4.400 startersleningen.

Situatie Brabant.

Op dit moment zijn er 34 gemeenten in de provincie die de starterslening voeren. Met provinciale deelname aan de starterslening wordt bewerkstelligd dat gemeenten die reeds deelnemen aan de starterslening nog meer leningen met hetzelfde budget kunnen laten verstrekken en gemeenten die nog niet deelnemen vanwege de daaraan verbonden financiële lasten alsnog over de drempel geholpen kunnen worden. De rijksbijdrage kent voorts het principe “wie het eerst komt, die het eerst maalt”. Om de Brabantse burger en gemeenten optimaal gebruik te laten maken van de inzet van het Rijk is het daarom gewenst zo snel mogelijk deel te nemen aan de starterslening.

Uitvoering.

De stichting SVn en de gemeenten die deelnemen aan de starterslening verzorgen de uitvoering. Voor de criteria om in aanmerking te komen voor een starterslening sluit de provincie aan bij de regeling die de deelnemende gemeente hanteert voor de verstrekking van startersleningen. De rol van de provincie blijft beperkt tot het storten van een bedrag in het fonds voor startersleningen bij SVn. Hiertoe zullen nieuwe aanvullende afspraken bij de algemene deelnemingsovereenkomst worden gemaakt met SVn.

Financiën.

De provinciale bijdrage aan de starterslening komt via aflossingen en de NHG-garantie voor 100% terug in de provinciale kas. Met de bijdrage in de starterslening loopt de provincie echter rente-inkomsten mis. Uitgaande van de gemiddelde provinciale bijdrage van circa € 9.000,- per starterslening in het verleden en de ambitie om tenminste het aandeel van Brabant landelijk (15%) van de beschikbare startersleningen (4.400) in Brabant te laten landen zal een provinciale bijdrage van in totaal $660 \times € 9.000,- =$ afgerond € 6 miljoen nodig zijn.

Op basis van ervaringscijfers van SVn zijn gemiddeld de leningen binnen 10 jaar geheel afgelost. Hoe deze aflossing in de tijd gaat plaatsvinden is op dit moment moeilijk te schatten. Op grond hiervan stellen wij voor de rentekosten te baseren op een looptijd van 10 jaar. Bij een krediet van € 6 miljoen bedragen de totale rentekosten € 2.063.495,00, uitgaande van een interne rentevoet van 3% van de begroting 2013.

Voor deze kosten is geen dekking aanwezig. Gelet op het ontbreken van de middelen ter dekking van de met de startersleningen samenhangende financieringskosten moet hierover door PS op een integraal afweegmoment worden beslist, zijnde de Voorjaarsnota 2013.

Beoogd effect:

Door bij te dragen aan de starterslening wordt een beter functionerende regionale woningmarkt bevorderd.

's-Hertogenbosch, 12 maart 2013,

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant