

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de waarnemend Statengriffier, mr. J.J.M. Vrijburg
Florapark 6, kamer L-104
2012 HK Haarlem

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

A.A.M. Molenkamp
BEL/RI

Doorkiesnummer (023) 514 3057
molenkampa@noord-holland.nl

Betreft: Motie M13-1/27-9-2010 startersleningen en
duurzaamheidsleningen

1 | 4

Bijlagen: Motie M-13-1/27-9-2010; concept-PSbrief

Geachte leden,

In uw vergadering van 27 september 2010 heeft u beraadslaagd over de provinciale woonvisie 2010-2020. Uw Staten hebben hierbij motie M13-1/27-09-2010 aangenomen. Hierin verzoekt u ons college om, als onderdeel van de woonvisie, de instrumenten startersleningen en duurzaamheidsleningen in te zetten ter beïnvloeding van de woningmarkt en ter bevordering van duurzaamheid in de (oud)bouw. In de motie verzoekt u aan te sluiten bij al lopende projecten met startersleningen van een groot aantal Noord-Hollandse gemeenten en hiervoor een revolverend fonds beschikbaar te stellen.

Los van de vraag of je als provincie een rol zou willen spelen, concluderen wij over de uitvoerbaarheid van de motie dat:

- er in de woon-begroting geen substantieel bedrag voor vrijgemaakt kan worden;
- duurzaamheid nadrukkelijk is meegenomen in de Regionale Actieprogramma's (verder RAP's) en het Koersdocument Duurzame Energie;
- gelet op de financiële mogelijkheden, geen substantieel budget in het verschiet ligt;
- voor het deel 'bevordering van duurzaamheid (oud)bouw' thans vanuit diverse maatregelen invulling wordt gegeven aan de motie en voor het deel 'startersleningen' de motie derhalve niet uitvoerbaar is.

Hierna onderbouwen wij dit nader.

Uitvoering van de woonvisie

Een van de doelstellingen uit de woonvisie is de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten te verbeteren en specifiek voor de doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning. Om dit te kunnen bereiken stellen wij samen met de zes regio's RAP's op. Het huidige aandeel betaalbare woningen in Noord-Holland is beperkt. In de RAP's worden daarom afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare woningen in de regio, met het doel om onder andere starters meer toegang tot de woningmarkt te bieden.

Kenmerk

2011-62644

Uw kenmerk

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Ceylonpoort 5-25
Haarlem [2037 AA]
www.noord-holland.nl

Voor uitvoering van de woonvisie hebben wij keuzes gemaakt over inzet van instrumenten en inzet van het beschikbare budget. Tot 2020 is een budget van € 10 mln gereserveerd voor het realiseren van de doelstellingen uit de provinciale woonvisie. Dit is onderverdeeld in € 6 mln voor de uitvoeringsregeling Woonvisie (uitvoering van de afspraken uit de RAP's), € 2 mln voor stimulering Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en € 2 mln voor kennisontwikkeling.

Startersproblematiek

Het probleem waar starters tegenaan lopen is enerzijds het gebrek aan betaalbare woningen en anderzijds een financieel gat tussen het bedrag dat banken aan hypotheek willen verstrekken en het bedrag dat starters nodig hebben voor de aankoop van hun eerste woning.

Startersleningen

Volgens de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting ligt het gemiddelde bedrag voor een starterslening rond de € 30.000,-. Wij hebben ons de vraag gesteld of de inzet van startersleningen in Noord-Holland een *structurele* bijdrage levert aan de oplossing van de problematiek van starters. Als wij de € 6 mln uit de uitvoeringsregeling Woonvisie voor de starterslening hadden gebruikt, dan hadden we gezien dat:

- het gebrek aan betaalbare woningen blijft bestaan;
- bij een provinciaal budget van € 6 mln in het startersfonds, in Noord-Holland tot 2020 ca. 200 startersleningen verstrekt kunnen worden. Vanaf 2012 gerekend betekent dit een gemiddelde van 25 startersleningen per jaar. Dit komt neer op nog geen halve woning per gemeente per jaar.
- in de RAP's voor andere oplossingen van de woonproblematiek in Noord-Holland is gekozen dan alleen via startersleningen. Met startersleningen worden de middelen slechts voor één doel gebruikt.
- de starterslening bovendien subjectgebonden is. De starterslening is alleen voor de 1^e aankoop van een woning, hetgeen de doorstroming naar een andere koopwoning kan belemmeren, waardoor het probleem van een tekort aan betaalbare woningen niet wordt opgelost.

Wij kunnen niet anders dan concluderen dat startersleningen, met de huidige inzet van middelen, slechts een druppel op een gloeiende plaat is en geen oplossing is voor het probleem dat er meer betaalbare woningen beschikbaar komen voor o.a. starters.

Alternatief: een garantstelling

Naast de mogelijkheid van startersleningen, hebben wij de optie van een provinciale garantstelling verkend. De provincie staat dan garant voor het financiële gat dat ontstaat tussen het bedrag dat banken aan hypotheek willen verstrekken en het bedrag dat starters nodig hebben voor de aankoop van hun eerste woning.

Wat we constateren is dat:

- bij gedwongen verkoop de provincie geen eerste recht op hypotheek heeft. Dit is de hypotheekverstrekker. Bij aanvang van de garantstelling moet de provincie daarom al financiële dekking regelen voor het mogelijke risico dat wordt gelopen bij gedwongen verkoop; het gereserveerde geld kan niet voor andere doeleinden worden ingezet;
- de huidige financiële crisis kan omslaan in een economische crisis, waardoor de kans op gedwongen woningverkoop verder toe kan

nemen; dat het niet voorspelbaar is in welke vorm zich dit zal ontwikkelen en dat het daarom niet goed mogelijk is om een risicocalculatie te maken.

- het afgeven van een provinciale garantstelling voor hypotheekverstrekking aan starters niet alleen vanuit financieel, maar ook vanuit politiek-bestuurlijk oogpunt een 'risicovolle onderneming' is;
- het primaire risico van een bank bij het verstrekken van een hypotheek is dat de hypotheeknemer de maandelijkse lasten niet kan opbrengen en dat een provinciale garantstelling daar niets aan verandert. Deze garantstelling is er op gericht het financieel risico van de bank bij een gedwongen verkoop geheel of gedeeltelijk af te dekken (dus achteraf en niet vooraf). Een provinciale garantstelling kan mogelijk wel leiden tot een lagere hypotheekrente voor de starter van een paar promille, maar de vraag is of dit leidt tot een substantiële stijging van het aantal hypotheekverstrekkingen aan starters;
- wij geen invloed kunnen uitoefenen op de wens/verplichting van banken om:
 - o geen hypotheek (ver) boven de executiewaarde te verstrekken;
 - o het aandeel aflossingsvrij in de hypotheek te verkleinen;
 - o een eigen startkapitaal van de starter te vragen.

Ook een garantstelling lijkt geen juiste oplossing te zijn voor het startersprobleem.

Duurzaamheidslening

Het verbeteren van duurzaamheid is een speerpunt in de provinciale woonvisie. In de RAP's worden hierover afspraken gemaakt. De regio's kunnen een beroep doen op de uitvoeringsregeling Woonvisie voor de uitvoering van een duurzaamheidsprojecten.

Daarnaast staat op de begroting structureel een bedrag van € 850.000 per jaar voor uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen zoals:

- uitvoeringsregeling duurzame energiepakket Noord-Holland, waarbij gemeenten deze subsidie verstrekken aan particulieren voor de uitvoering van diverse duurzame energiemaatregelen;
- het ondersteunen van gemeenten bij de kennisontwikkeling voor het thema duurzaam bouwen. Dit doet het CO2-servicepunt door het samen ontwikkelen van (kennis)projecten op het vlak van duurzaam bouwen, het bevorderen van samenwerking tussen gemeenten en het bevorderen van kennisuitwisseling tussen gemeenten. Het CO2-servicepunt gaat gemeenten ook ondersteunen bij de uitwerking en uitvoering van de duurzaamheidsambities in RAP's. Bovendien leggen wij met de vaststelling van het Koersdocument Duurzame Energie 2012-2015 de focus bij het versterken van de economische structuur. Voor het realiseren van de provinciale ambities is gekozen voor het oprichten van een Duurzaam Energiefonds Noord-Holland.

2011-62644

Aan de bevordering van duurzaamheid in de (oud)bouw geven wij thans vanuit diverse maatregelen invulling. Ten aanzien van het deel startersleningen concluderen wij dat de motie niet uitvoerbaar is. Wij stellen u voor om motie M13-1/27-09-2010 hiermee als afgedaan te beschouwen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

Provinciesecretaris

voorzitter