

G-20-007 Statenvoorstel Voortgangsrapportage 2019 en verbetervoorstellen Verordening impulsplan 'Starters een eigen thuis' Provincie Limburg 2016

Vragen en opmerkingen fracties:

50PLUS (Richter)

Over het statenvoorstel Starters een eigen thuis heeft 50PLUS geen vragen noch hebben wij wensen of bedenkingen t.a.v. de voorgestelde verhoging van de kredietfaciliteiten met 7 miljoen.

Wat ons betreft is het een hamerstuk en hoeft er geen nadere bespreking te zijn via een conference call op 27 maart.

Partij voor de Dieren (Plusquin)

De PvdD begrijpt aan de ene kant de keuze van de gedeputeerde om de startersregelingen in stand te houden. Starters hebben het anno 2020 nu eenmaal lastig op de woningmarkt en komen daardoor terecht in het dure particuliere circuit en blijven te lang plakken in sociale huurwoningen. Door de starters een lening te bieden, kunnen deze mogelijk net iets meer spenderen aan een koopwoning. Immers, vooral voor jongeren is het zeer moeilijk om zonder financiële hulp een eerste woning te kopen. Ook al is het voornemen van de gedeputeerde goed bedoeld, dit neemt niet weg dat starters door het verkrijgen van een provinciale lening nog meer en nog langer geleend geld zullen moeten terugbetalen in de toekomst. Voor de aanschaf van een koopwoning is immers doorgaans al een langlopende hypotheek gevestigd door een bank. Jonge mensen zitten daarnaast vaak met een studielening die zij ook nog moeten terugbetalen in de loop der jaren. Ook al blijkt het aantal betalingsachterstanden omtrent de starterslening miniem te zijn, toch kan de PvdD zich niet aan de indruk onttrekken dat al deze vaste lasten en afbetalingen een behoorlijke financiële last vormen voor jongeren. Is de gedeputeerde het met PvdD eens dat het mogelijk moeilijk wordt voor jongeren om al deze leningen tijdig terug te kunnen betalen, zeker aangezien onverwachte invloeden als het coronavirus, financiële crises banen op het spel kunnen zetten? Zo ja, hoe stringent zal de provincie zich opstellen als jongeren er niet tijdig in slagen de starterslening terug te betalen?

Daarnaast is het wat de PvdD betreft een slecht signaal dat jongeren op deze manier, door verschillende lagen van de overheid, geleerd wordt dat lenen normaal is en er tegenwoordig nu eenmaal bij zou horen. Het voorbeeld van de studielening werd al genoemd, waardoor Limburgse jongeren samen met een mogelijke starterslening mogelijk geconfronteerd wordt met twee leningen van overheidswege. Ziet de gedeputeerde het risico in dat starters zich te zwaar met leningen en afbetalingen zullen belasten?

Ook lijkt het beschikbaar stellen van een lening aan starters slechts symptoombestrijding te zijn. Immers, het echte probleem is dat er te weinig beschikbare woningen voor starters zijn. 'Het aanbod van woningen neemt verder af', stelt de Voortgangsrapportage dan ook. Door de overgenomen motie 'Tiny Houses' heeft de PvdD getracht dat werkelijke probleem van het woningtekort aan te pakken. Tiny Houses zijn wat de PvdD betreft dan ook ideale starterswoningen. Is de gedeputeerde het met de PvdD-fractie eens dat eerder het aantal woningen stimulerend behoeft dan een lening te verschaffen? Kan de gedeputeerde een update geven over de voortgang omtrent de motie 'Tiny Houses'? Welke initiatieven ontplooit de provincie om het aantal Limburgse woningen op te krikken?

CDA (Voncken)

Aanleiding, probleemstelling, besispunten, achtergrond

Aanleiding

- De bestaande regeling tbv startersleningen kan verbeterd worden.
- Er worden verbetervoorstellen gedaan.
- Het budget raakt uitgeput, de regeling is echter succesvol en daarom wordt voorgesteld om het krediet 7 miljoen op te hogen.
- De maximale aankoopssom en leenbedrag wordt verhoogd.
- Men wil de bekendheid van de starterslening verder verbeteren en onderzoeken of de financiële positie van de starter in Limburg verbeterd kan worden via de Verzilverlening. Het onderzoek daarnaar is momenteel lopende en in Q3 2020 wordt daarover een voorstel aan PS aangeboden.
- De verordening aan te passen en -onder intrekking van de verordening uit 2016- vast te stellen.

Inbreng CDA

De voorliggende nota is heel duidelijk en compleet. Alle voorstellen worden grondig beargumenteerd. Ik heb zelden zo'n duidelijk stuk gezien en wat zou het fijn zijn als dit als voorbeeld gaat geleden voor andere stukken.

De CDA fractie wil geen wensen en bedenkingen inbrengen op de inhoud van het voostel.

Wel is er de laatste weken een vraag gerezen; de Corona-crisis zal onherroepelijk een wissel trekken op de woningmarkt. Dat zal ook invloed hebben op starters op de woningmarkt. Zou u de commissie RLN regelmatig willen informeren over de aanvragen voor startersleningen en de afhandeling daarvan. We zijn geïnteresseerd in eventuele veranderingen in het aantal aanvragen en verstrekkingen van leningen en de redenen daarvoor.

VVD (Bastiaans)

Het statenvoorstel sluit aan bij de standpunten van de VVD ingenomen in het verleden.

Ongebreideld lenen is natuurlijk niet de bedoeling en wordt met dit voorstel ook niet aangemoedigd.

Iedereen is tevreden met deze regeling, financiers in de markt lopen een kleiner risico, deelnemers kunnen hun (droom-) woning eenvoudiger realiseren en de provincie behaalt een redelijk rendement en neemt geen onverantwoord risico.

De opmerkingen van de PvdD over tiny houses onderschrijven wij deels, ook die starters mogen gebruik maken van deze regelingen en het is aan een ieder zelf of en hoe hij voor het eerst de koopwoningmarkt betreedt. Graag zien wij hiervoor een voorstel vanuit de gedeputeerde tegemoet.

Bij de promotie van het instrument zou de SVh ook andere provinciale instrumenten waarvan zij de uitvoering verzorgen mee kunnen nemen.

GroenLinks (Westen)

GroenLinks is altijd een enorme voorstander geweest van Startersleningen. Zoals in de voortgangsrapportage staat is het voor starters nog steeds erg moeilijk om toe te treden tot de Limburgse woningmarkt. Vaak komt dat door hoge hypotheekisen en relatief dure middenhuur. Starters moeten zoveel mogelijk in staat blijven om een woning te kopen, ook met een flexcontract.

Maar een aantal vragen waar we geen antwoord op hebben:

Het maximaal te lenen bedrag is €45.000 euro. De lening bestaat voor een deel uit de combinatielening om de eerst 3 aflossingsvrije jaren te kunnen overbruggen, en het is fiscaal

afrekbaar. De schuld die men opbouwt met de combinatielening is de som van de maandelijkse niet afgeloste bedragen van de Starterslening.

1. Houdt dit nu in dat de totale som van de starterslening en combilening het bedrag van €45.000, op een bepaald moment overschrijdt? Of is op voorhand de combinatielening verdisconteerd in het totaalbedrag?
2. Hoe hoog zijn de afsluitkosten bij SVn?
3. Indien de koopsom wordt verhoogd, zal allicht nog steeds een aantal gemeenten een verhoging van de maximale koopsom moeten aanvragen indien er voldoende aanbod is en men de koop wilt stimuleren. De mogelijkheid voor een gemeente om, mits goed onderbouwd, een lokale verhoging van de maximale koopsom bij GS aan te vragen, blijft bestaan. Maar om volgende 2 voorwaarden:
 - a) het actuele aanbod voor starters in de gemeente te laag is (minder dan 20%);
 - b) de gemeente maatregelen neemt om het aanbod voor Starters te verbeteren;

T.a.v. punt a: Kan het percentage worden onderbouwd of is dat 'nattevingerwerk'? Als GL zien wij voorwaarde a graag geamendeerd naar 'minder dan 40%'. Indien GS een andere mening is toegedaan, graag onderbouwd weerleggen.

4. Het maximaal te lenen bedrag is 20% van de maximale koopsom (zijnde 225.000), dat is dus 45.000 euro. Het is niet duidelijk of de hoogte van het daadwerkelijk toe te kennen bedrag aan de vrije keuze van de aanvrager is onderworpen of dat de regeling aan de hoogte van het te lenen bedrag (nog) andere randvoorwaarden verbindt? Omdat de tekst van de regeling ontbreekt, kunnen wij dit niet uit het Statenvoorstel afleiden.

LOKAAL-LIMBURG (Van der Linden)

G-20-007 Voortgangsrapportage en verbetervoorstellen verordening impulsplan "Starters een eigen huis" provincie Limburg 2016.

De fractie Lokaal Limburg kan instemmen met voorliggend statenvoorstel.

We hebben dan ook geen vragen en/of bedenkingen.

We zijn vooral erg tevreden dat de antwoorden die we gekregen hebben op onze eerder gestelde schriftelijke vragen verwerkt zijn in het voorstel.

Daardoor is de verordening nu in overeenstemming met de woningmarktontwikkelingen al zijn die op dit moment weer erg grillig.

De opmerkingen over Tiny Houses door de PvdD als een oplossing voor en bepaald segment van de Startersmarkt onderschrijft Lokaal Limburg.

Tot zover onze reactie op het voorstel dat om de Statenvergadering gelet op de coronaproblematiek zo kort mogelijk te laten zijn als hamerstuk geagendeerd kan worden.

Ten slotte wil Lokaal Limburg los van de voortgangsrapportage en de verordening over de beschikbaarheid van starterswoningen nog een opmerking maken.

De oplossing van beschikbare woningen kan ook worden gevonden door te bezien of de provincie ook kan helpen aan het einde van de wooncarrière van woningbezitters.

Ouderen hebben vaak behoefte aan aangepast wonen waarbij het bij en met elkaar kunnen wonen in een soort hofjesmodel belangrijk is. Daardoor is onderlinge hulp en ondersteuning mogelijk wat als een verbetering van de woon en levenskwaliteit wordt gezien.

Door deze in voldoende mate te realiseren komen er woningen vrij voor de woningmarkt.

Deze kunnen benut worden door woningbezitters die een volgende stap in hun woon carrière kunnen maken en daardoor starterswoningen vrij maken, danwel aangepast (vaak gesplitst) worden tot starterswoning.

Dit is een werkwijze die er voor zorgt dat de voorraad aan starterswoningen zal toenemen.

Forum voor Democratie (Westhoff)

In 2016 is de startersregeling door de Provinciale Staten goedgekeurd. Op basis van de aangeleverde informatie kan worden geconstateerd dat het zeer nuttig instrument is om de starters op de woningmarkt te helpen bij het verkrijgen van passende woonruimte. Het is bovendien een instrument dat de belastingbetalers tot nu toe geen geld heeft gekost. De overheid kan immers goedkoop geld lenen en tegen een marktpercentage verstrekken aan de starter. Het betreft bovendien leningen die worden gedekt door de Nationale Hypotheek Garantie en volgens opgave zonder risico kunnen worden verstrekt.

FVD is van mening dat continuering en verbetering van de startersregeling een welkom instrument is om de bestaande woningmarkt te ondersteunen – doorstroming te realiseren - zodat starters in staat zijn om een passende woning aan te schaffen.

Wel is er verbetering nodig aan de startersregeling om het teruglopende aantal mensen dat in 2019 gebruik heeft gemaakt van de startersregeling op te vangen. Omdat slechts 11% van het totale woningaanbod in Limburg beneden de 185K ligt is besloten om de maximale koopsom te verhogen naar 220K. Bij deze maximale koopsom van 220K kunnen starters een keuze maken uit 20% van het totale Limburgse woningaanbod. Een bedrag van € 7.000.000 is gereserveerd om de startersleningen te ondersteunen. Het bedrag is inclusief de toetreding van Heerlen, Maastricht en Valkenburg aan de startersregeling. FVD is van mening dat deze verbetering een positieve invloed zal hebben op de startersregeling.

FVD leest dat dit bedrag is gemaximeerd door de totale bestedingsruimte van alle Limburgse gemeenten. Het bedrag is momenteel € 5,2 miljoen. Betekent dit dat de startersregeling alleen maar ter beschikbaar wordt gesteld aan burgers totdat dit bedrag bij de gemeentes is toegekend? Met andere woorden: die het eerst komt die het eerst maalt? Gaarne uitleg hoe gemeentes de startersregeling toepassen. Welke criteria past men toe? Heeft de Provincie hier invloed op? Met name de verhoging van de maximale koopsom naar 220K kan tot gevolg hebben – mede onder invloed van de voorlichtingscampagne om de startersregeling onder de aandacht van de starters te brengen – dat het aantal aanvragen fors zal toenemen. Het aanbod aan woningen waar de starters toegang toe krijgen om te kopen wordt immers verdubbeld. Indien dit tot een verdubbeling van de aanvragen zal leiden kan de startersregeling daardoor snel uitgeput raken. Heeft GS rekening gehouden met dit scenario? Hoe denkt GS dit scenario op te vangen?

In het voorstel is aangegeven dat er voor de Startersregeling geen risicoreserve noodzakelijk is. Maar verder in de stukken lezen we dat sinds 1 januari 2014 geldt dat er een eigen risico is van 10% voor geldgevers van hypotheekleningen met NHG en dat de SVn heeft besloten voor de startersleningen die worden verstrekt tot 2021 dit risico voor haar rekening te nemen. Wat gaat GS doen na 2020 en verder met betrekking tot dit risico? Wordt een risicoreserve aangehouden van 10% van alle uitstaande gelden?

In het stuk is te lezen dat het risico op de startersleningen vanaf het jaar van invoering minimaal is gebleken. Is er bij deze uitspraak rekening gehouden met de huidige – uitdagende- situatie op de

financiële markten als gevolg van de coronavirus pandemie? Welke invloed gaat deze gewijzigde situatie op de financiële markten hebben op de startersregeling? Welke risico's gaat de Provincie lopen? Zijn hier reserves toegekend?

D66 (Jenneskens)

Wordt de in het Statenvoorstel benoemde, nog nader uit te werken, 'Verzilverlening' separaat aan Provinciale Staten voorgelegd alvorens in werking te treden?