

Vergaderjaar 2009–2010

**27 562**

**Verstedelijkingsbeleid tot 2010**

**Nr. 47**

**BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 maart 2010

Tijdens het Algemeen Overleg van 18 februari jl. (Kamerstuk 27 562, nr. 45) over de crisismaatregelen woningmarkt heeft mijn voorganger toegezegd uw Kamer te informeren over mogelijke betalingsachterstanden van mensen die een woning hebben gekocht met de regeling Wet Bevordering Eigen Woningbezit (BEW) en over de stand van zaken bij de startersleningen. Tevens is gevraagd in te gaan op de samenhang tussen de BEW en de startersleningen. In deze brief zal ik ingaan op betreffende onderdelen en ga ik ten slotte nog in op het verwachte moment van stopzetting van de BEW.

### **Geen betalingsachterstanden BEW**

Bij de uitvoeringsorganisatie (Agentschap.nl) van de BEW is nagegaan hoe vaak sprake is geweest van betalingsachterstanden bij de BEW. Naar blijkt is dit nauwelijks het geval geweest. Dit is waarschijnlijk het gevolg van de strenge voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheekgarantie die ten grondslag liggen aan de BEW en de samenstelling van de doelgroep (relatief veel jongeren en hoger opgeleiden). Bij de BEW-regeling zoals deze bestond van 2001 tot en met 2006 zijn bij de uitvoeringsorganisatie drie gevallen van de ruim 800 toekenningen bekend waar een deurwaarder is ingeschakeld wegens betalingsachterstanden. Bij de aangepaste BEW regeling sinds 2007, waarbij nauwer is aangesloten bij de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie, zijn hiervan slechts twee gevallen bekend op ruim 30 000 toekenningen.

### **Stand van zaken Startersleningen**

Startersleningen worden verstrekt door gemeenten. Ruim de helft van de gemeenten biedt startersleningen aan. De helft van de kosten van die leningen worden door het Rijk betaald uit een fonds van € 40 mln. euro dat in 2006 bij het Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (SVn) is ondergebracht. Met de SVn zijn afspraken gemaakt over onder meer de voorwaarden voor de rijksbijdrage en over de looptijd van het fonds (voor

de periode 2007 tot en met 2011). Voorwaarde voor een rijksbijdrage is dat de lening onder NHG wordt afgesloten en dat de starterslening, de aanvankelijk rente- en aflossingsvrije lening, maximaal 20% van de totale lening bedraagt. Gemeenten zijn vrij om het bereik van de starterslening te kiezen, zolang de maximale lening valt binnen de grens van de NHG die momenteel € 350 000 bedraagt.

In 2006 werd verwacht dat met het bedrag van € 40 mln. een bijdrage aan zo'n 10 000 zogenoemde «VROM Startersleningen» kon worden geleverd. De gemiddelde starterslening is echter, mede als gevolg van het in 2009 verhogen van de grens voor Nationale Hypotheekgarantie, gestegen. De kosten van de leningen ten laste van het VROM-fonds voor startersleningen stijgen hierdoor evenredig. Daardoor kunnen naar verwachting in totaal geen 10 000 maar ongeveer 8 600 leningen worden verstrekt.

Na een voorzichtige aanloop in 2007 met zo'n 600 VROM-startersleningen, steeg het aantal verstrekte leningen in 2008 naar ruim 1 600. Het afgelopen jaar steeg het aantal vervolgens verder naar ruim 2 200 verstrekte leningen. De toename zet zich door want in de maanden januari en februari van 2010 zijn inmiddels al 650 VROM-startersleningen verstrekt. Op basis van het aantal aanvragen in de afgelopen periode is de verwachting van SVn dat er in 2010 tussen de 4 000 en 5 000 VROM-startersleningen kunnen worden verstrekt. Als gevolg van al deze ontwikkelingen zal het VROM-startersleningenbudget sneller dan oorspronkelijk was voorzien worden uitgeput. De kans bestaat dat er eind 2010 geen budget voor startersleningen meer beschikbaar zal zijn. Overigens worden naast de VROM-startersleningen (met rijksbijdrage) ook nog startersleningen (zonder rijksbijdrage) verstrekt door gemeenten, maar dit aantal is zeer beperkt en deze leningen worden door slechts 8 gemeenten aangeboden.

### **Relatie Startersleningen en BEW**

In een eerdere brief aan uw Kamer is ingegaan op de vergelijking tussen startersleningen en de BEW (TK31 700 XI, nr 61). Een conclusie uit deze brief was dat de regelingen elkaar min of meer aanvullen. Voor mensen die voor beide regelingen in aanmerking komen is de BEW doorgaans voordeliger. In het segment tot de maximale koopsom van de BEW (ongeveer € 165 000) kiezen mensen dan ook meestal voor de BEW. Van de startersleningen wordt vooral gebruik gemaakt in het segment dat boven de BEW-grens ligt. Het is zeer wel denkbaar dat het beroep op de startersleningen in het segment tot aan de BEW-grens zal toenemen zodra het budget voor de BEW is uitgeput en het subsidieplafond voor de BEW in werking is getreden. Als dit gebeurt, dan zal het budget voor de startersleningen eerder kunnen opraken.

Anders dan de generieke en landelijk beschikbare BEW wordt het bereik en de beschikbaarheid van de startersleningen lokaal bepaald. De maximale lening is een belangrijke factor die het bereik bepaalt. Er kunnen door gemeenten ook andere voorwaarden gesteld worden, bijvoorbeeld aan het type woning, het type huishouden of het inkomen. Zo zijn er gemeenten die de starterslening inzetten voor alleen nieuwbouw, voor alleen de eigen bewoners (zoals de meeste gemeenten doen), of ook voor iedereen die er zich wil vestigen. De voorwaarden verschillen per gemeente.

Bij de BEW blijft het aantal aanvragen toenemen. Eerder is aan de Kamer gemeld dat het budget voor nieuwe BEW aanvragen naar verwachting eind mei op zou zijn. Volgens de huidige prognoses is dit reeds medio april het geval.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,  
E. van Middelkoop