

Gorinchem, 22 april 2025

Onderwerp: motie: 'starterslening (on)begrenst?'

Geachte leden van de raad,

Inleiding

U ontvangt deze raadsinformatiebrief als input voor de I&O op 15 mei 2025, waar wij met elkaar het goede gesprek voeren over het voorzetten van de starterslening.

Aanleiding

Op 30 november 2023 heeft de gemeenteraad de motie 'De starterslening (on)begrenst?' aangenomen, waarin het college is opgedragen:

1. Een kader op te stellen dat richting geeft over hoe we vanaf 2024 omgaan met eventuele nieuwe tranches voor uitkering van startersleningen;
2. Hierin helderheid te verschaffen of we als gemeente een 'openeinde-regeling' nastreven (iedereen die in aanmerking komt, kan een beroep doen) of dat we budget jaarlijks maximeren (op=op);
3. Hiermee de raad te faciliteren in een goed gesprek over de dilemma's die samenhangen met de starterslening.

In deze raadsinformatiebrief wordt een start gegeven aan deze opdracht door informatie te verstrekken aan de hand van de volgende punten:

- a. Startersleningen
- b. Profiel van de starter
- c. Gorinchem en startersleningen
- d. Fonds en Beheer
- e. Nationaal Fonds Betaalbare koopwoningen
- f. Kader, helderheid en dilemma's

a. Startersleningen

Startersleningen zijn hypothecaire leningen bovenop de eigen hypotheek van starters om zo het gat tussen de koopsom van de eerste woning en het maximale leenbedrag¹ te dichten. Bij een starterslening hoeft de starter de eerste drie jaren geen rente en aflossing te betalen.

Hoewel het verstrekken van leningen geen kerntaak is voor gemeenten, helpen op dit moment ruim 290 gemeenten starters met een starterslening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn). In de provincie Zuid-Holland zijn dit onder andere buurgemeente Molenlanden en de Drechtsteden.

¹ Volgens de Nationale Hypotheek Garantie

b. Profiel van de starter

Een starter koopt zijn of haar eerste woning.

Volgens het Kadaster² werden in 2024 meer woningen verkocht dan in 2023. Vooral koopstarters kochten vaker een woning. Het aandeel koopstarters nam toe. In het 4e kwartaal van 2024 kochten koopstarters bijna 28.000 woningen. Dat is 27,5% meer dan in het hetzelfde kwartaal van 2023. Doorstromers kochten bijna 12% meer woningen dan een jaar eerder. Het verschil in aandeel tussen doorstromers en koopstarters werd kleiner. Het aandeel van koopstarters was in het 4e kwartaal bijna 47%. In het hetzelfde kwartaal van 2023 was dat 43,5%. In 2022 was dit minder dan 40%. Over heel 2024 was het aandeel koopstarters bijna 46%. In 2023 was dit 43% en in 2022 bijna 39%. In de afgelopen 4 kwartalen groeide het aantal koopstarters sterker dan het aantal doorstromers. Verkopen door investeerders spelen een belangrijke rol in de stijging van het aandeel koopstarters. Zij verkopen vaak goedkopere woningen in grote steden. Dit zijn woningen waar veel koopstarters naar op zoek zijn. Ook de per 1 januari 2021 voor jonge koopstarters ingevoerde vrijstelling van de overdrachtsbelasting stimuleerde deze trend³.

De prijzen namen toe. Starters betaalden gemiddeld € 360.000. 9% meer dan een jaar eerder.

Aantal woningtransacties naar woningtype

Woningtype (x1.000)	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4
Appartement	15,6	13,7	15,7	17,6	21,2
Tussenwoning	15,8	14,4	14,9	16,9	17,8
Hoekwoning	6,5	5,8	6	6,7	7
Twee-onder-een-kap	5,2	4,6	4,8	5,4	5,7
Vrijstaand	6,9	5,6	6,1	7	7,8
Onbekend	0,5	0,4	0,4	0,5	0,6
Aantal woningtransacties totaal	50,5	44,4	47,9	54,1	59,9

Het aandeel woningen gekocht door koopstarters in Gorinchem was in het 4e kwartaal van 2024 49%. De gemiddelde prijs van verkochte woningen in het 4e kwartaal van 2024 was in Gorinchem € 437.000.

Onderzoeksbureau STEC voert een verdiepend onderzoek uit naar de mogelijkheden en woonwensen van Gorcumse starters.

c. Gorinchem en startersleningen

In Gorinchem is de starterslening bedoeld om starters financieel te helpen bij de koop van hun eerste woning en de doorstroming op de huurwoningmarkt te stimuleren. Vooral twintigers vragen een starterslening aan voor de aankoop van bestaande woningen. Volgens makelaars en hypotheekadviseurs in Gorinchem wordt duidelijk voorzien in een behoefte. 36% van de mensen die met hulp van een starterslening een huis kopen stromen door uit een huurwoning. De meeste starters 56% verlaten het ouderlijk huis en beginnen met zelfstandig wonen (10% is onbekend).

Aantal verstrekte startersleningen in 2024: 13

Totaal aantal verstrekte startersleningen sinds 2021: 35

Gemiddeld bedrag per starterslening: € 24.551

Percentage verstrekt voor bestaande bouw: 100 %

Gemiddelde leeftijd mensen: 25 jaar

Na het loslaten van de leeftijdsgrens zijn drie startersleningen vertrekt aan dertigers.

² Online nieuwsbrief 4 kwartaal 2024

³ Binnenlands bestuur 14 maart 2025, "Huizenkoper wordt steeds jonger".

Restant beschikbaar bedrag op dit moment (d.d. 4 februari 2025): € 36.000

Hoeveel geld is door stortingen door de gemeente en via aflossingen door starters beschikbaar gesteld in het fonds:

jaartal	gestort	via aflossingen	totaal
2021	264.700	--	264.700
2022	--	--	264.700
2023	250.000 500.000	--	514.700 1.014.700
2024	--	~75.000	1.089.700
2025			

Hoeveel startersleningen zijn verstrekt:

	bedrag	aantal	Gemiddeld bedrag per lening
2021	100.000	4	25.000
2022	150.000	6	25.000
2023	285.444	12	23.787
2024	317.436	13*	24.418

*waarvan nu nog 5 in behandeling.

Er zijn geen betalingsachterstanden⁴.

Beleid

Een van de doelen van de Woon- en transformatievisie (2019) is: "Een woning kunnen vinden die je kan betalen, zodat je je geen zorgen hoeft te maken om in je levensonderhoud te kunnen voorzien". Daarom wil Gorinchem een aansluiting van woningsegmenten van huur naar koop in diverse prijsklassen, waardoor mensen niet in de knel komen. Denk bijvoorbeeld aan starters op de woningmarkt die te veel inkomen hebben voor de sociale huur en te weinig verdienen om een woning te kunnen kopen. Hiervoor maakt Gorinchem naast de starterslening ook gebruik van de instrumenten doelgroepenverordening en opkoopbescherming. De starterslening kan net dat beetje extra zijn om een woning te kopen (raadsbesluit d.d. 24 oktober 2023 instrumenten woningmarkt).

In lijn met de motie is lokale makelaars gevraagd welke positieve en negatieve effecten verwacht u van grootschaliger, meerjarig inzetten van het instrument starterslening? Een makelaar antwoordde dat als de inzet groter en meerjarig wordt ingezet dit een stukje onzekerheid weg haalt bij de starters. De starter komt vaak eerst oriënteren om te weten wat hij/zij kan lenen. Op dat moment is de starterslening dan mogelijk. Wanneer de starter dan later, bijvoorbeeld pas over een half jaar koopt, is het de vraag of de starterslening nog steeds mogelijk is.

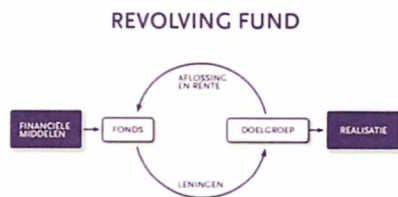
d. Fonds en Beheer

Het SVn beheert het fonds. Op dit moment is de bodem van het fonds voor startersleningen bereikt, terwijl er nog vraag naar is. Argumenten tegen bijstorten in het fonds hebben wij tegen het licht gehouden.

Geen grote reserves nodig

Het betreft een revolverend fonds, waarbij de middelen via aflossing op termijn weer bij de gemeenten terugkomen. Dat betekent dat beschikbaar gestelde middelen steeds opnieuw ingezet worden voor de doelgroep starters. De beheerskosten komen voor rekening van de ontvanger.

⁴ Starters kopen vaak binnen zes jaar een volgende woning. Dit is het moment waarop zij de lening volledig aflossen.



Bij een fonds dat relatief nieuw is, kan het nog geruime tijd duren voordat er evenwicht is tussen de inkomsten door aflossingen en de uitgaven door leningen. Het moment waarop het evenwicht wordt bereikt is afhankelijk van het aantal starters dat er gebruik van maakt en of zij de leningen snel aflossen. Door de jaren neemt het aan te vullen bedrag af, omdat de afbetalingen toenemen. Volgens SVn lossen starters hun leningen binnen zes jaar af (na verkoop van de woning). Zo ook in Gorinchem. Inmiddels vloeien middelen terug in fonds van Gorcumse starters die hun leningen aflossen. Ook maken zij gebruik van de mogelijkheid om leningen in zijn geheel vervroegd aflossen.

Op dit moment is ongeveer 1 miljoen euro in het fonds gestort. Uitgaande van op jaarbasis 12 leningen van € 25.000 euro duurt het volgens het SVn tot 2029 voordat het evenwicht zal worden bereikt en het fonds (volledig) revolverend zal worden. Op basis van praktijkervaringen van de SVn en onze eigen ervaring met het schuldenverloop loopt de totale omvang van de stortingen op tot ongeveer 1,5 miljoen euro voordat het zo ver is. Tot dat moment blijft aanvullen van het fonds is nodig om startersleningen te kunnen blijven verstrekken.

Nagenoeg geen invloed op begrotingssaldo

In het raadsvoorstel (D-8858868) is voor de financiering van de laatste bijstorting in het fonds voorgesteld om het leningenplafond eenmalig te verhogen met € 500.000. De te ontvangen rente op de te verstrekken startersleningen ligt in lijn met de te betalen rente door de gemeente. Per saldo heeft het verstrekken van de leningen dan ook nagenoeg geen invloed op het begrotingssaldo. Bij eventuele afboekingen op de leningen zullen deze wel ten laste van het begrotingssaldo worden gebracht, maar dit risico is beperkt⁵. De beheerskosten bedragen circa € 2.000 per jaar en worden binnen de aanwezige budgetten opgevangen.

Prijsopdrijvend effect

Onderzoeksbureau STEC gaf in de raadsbijeenkomst op 28 januari 2025 aan dat startersleningen een prijsopdrijvend effect kunnen hebben: Als de markt voor starterswoningen dun is en er relatief veel woningen met een starterslening gekocht worden, kan dit een prijsopdrijvend effect hebben, omdat starters met een starterlening meer bestedingsruimte hebben en meer kunnen bieden. Het Kadaster heeft in 2019 en 2023⁶ onderzoek gedaan naar een prijsopdrijvend effect van starterswoningen en heeft dit effect niet kunnen aantonen.

Financiële risico's

Sinds 1 januari 2025 ligt een risico van 10% bij de gemeente. Het overige risico ligt bij de SVn. Volgens de SVn doet het risico op niet terug betalen zich nauwelijks voor. De gemeente kan de

⁵ Tot 10%.

⁶ Prijs effecten Startersleningen - Onderzoek naar de effecten van het beschikbaar stellen van Startersleningen op de woningmarkt, d.d. 12 januari 2023.

financiële risico's goed beheersen. In de huidige markt werkt de overwaarde op woning risico-dekkend en daarbij zit er hypothecaire zekerheid op de startersleningen. Ook kan worden gekozen voor een plafond door een maximum te stellen aan het jaarlijks af te geven leningen (op=op).

Gorinchem hanteert op dit moment geen jaarlijks plafond. Als de bodem van het fonds in zicht komt, vragen wij de gemeenteraad om bij te storten. Inmiddels is het fonds leeg.

e. Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) start 1 juli 2025 met een budget van € 100 miljoen. Het kabinet stelt € 30 miljoen extra beschikbaar bovenop het eerdere budget van € 70 miljoen. Het NFBK maakt meer nieuwbouwwoningen bereikbaar en betaalbaar voor koopstarters met een middeninkomen. Ontwikkelaars en woningcorporaties kunnen bij het fonds een aanvraag indienen om nieuwbouwwoningen (10-100 woningen) met koperskorting te verkopen. Met de bijdrage uit het fonds worden deze woningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde aan starters verkocht. De maximale koperskorting per nieuwbouwwoning is € 70.000. Starters met een middeninkomen hebben zo meer kans om een nieuwbouwwoning te kopen. Het fonds is revolverend, wat betekent dat het geld terugvloeit naar het fonds wanneer starters hun woning weer verkopen. Voor dit fonds komt is tranches beschikbaar, waarbij op=op geldt⁷.

Wanneer het NFBK start, ontstaat voor nieuwbouwwoningen een nieuwe landelijke vorm van kopersondersteuning naast de lokale starterslening⁸. Uit dit nieuwe fonds kunnen projectontwikkelaars en woningcorporaties nieuwbouwwoningen met een koperskorting verkopen aan starters. Hoe de uitrol van het fonds er precies uitgaat zien, is op dit moment nog niet bekend.

f. Kader, helderheid en dilemma's

Kader

Gemeenten bepalen zelf de doelgroep, het marktsegment waarvoor zij de starterslening willen inzetten en de voorwaarden waaronder een starter in aanmerking komt voor een lening. Vergelijken wij de 'Verordening startersleningen Gorinchem 2023' met regels van enkele andere gemeenten uit de provincie Zuid-Holland⁹ dan valt het volgende op Gorinchem hanteert sinds medio 2023 geen leeftijdsgrens meer, waardoor meer starters in aanmerking komen voor een starterslening. In Gorinchem komen starters met een cruciaal beroep in aanmerking voor een starterslening. Deze regel is soepeler dan Molenlanden en strenger dan Dordrecht en Vlaardingen. En Gorinchem maakt geen onderscheid tussen starters die het ouderlijk huis verlaten en starters die al zelfstandig wonen. 36% van de mensen die met hulp van een starterslening hun eerst huis kopen in Gorinchem stromen door uit een huurwoning. Daarmee draagt de starterslening ook bij aan de doorstroming.

Gorinchem hanteert een maximale koopsom van 80% van de NHG-grens (€ 360.000 euro in 2025). De grens is gekozen om juist die starters te helpen die moeite hebben om met een laag inkomen een woning te kopen en om de begrensde middelen van het fonds optimaal in te zetten. Dit bedrag komt overeen met de gemiddelde prijs die starters in 2024 betaalden voor hun eerste woning. In Gorinchem valt 28% van het totale aanbod van koopwoningen in deze prijsklasse.

⁷ Kamerbrief van 3 maart 2025 met onderwerp uitrol NFBK.

⁸ De starterslening is bedoeld voor bestaande woningen en nieuwbouwwoningen.

⁹ Een vergelijking tussen Gorinchem, Molenlanden, Dordrecht en Vlaardingen is bijgevoegd.

Overzicht koopwoningen in Gorinchem op FUNDA

Peildatum: 17 januari 2025

Totaal	89 koopwoningen	
< 360.000	25 koopwoningen 28% van totale aanbod	10 woonhuis 15 appartementen
< 450.000	47 koopwoningen 52% van totale aanbod	

Keuze tussen op=op en open einde

Op dit moment stelt de gemeenteraad als de bodem van het fonds in zicht komt een budget vast voor het voorzetten van de starterslening. In de motie vraagt de gemeenteraad inzicht te geven in de voor- en nadelen van op=op en open einde. Voor allebei geldt dat het fonds op termijn revolverend is.

Bij open einde regeling is de totale omvang van de stortingen die nodig zijn om het fonds te vullen niet voorspelbaar, want afhankelijk van het aantal startersleningen dat wordt verstrekt. Daar tegenover staat dat het hanteren van een open einde regeling voordelig is voor starters. Zij krijgen meer zekerheid. De starter komt vaak eerst oriënteren om te weten wat hij/zij kan lenen. Op dat moment is de starterslening dan mogelijk. Wanneer men dan een half jaar overgaat tot koop is, in het geval van op=op, het de vraag of de starterslening nog steeds mogelijk is. Het voordeel van op=op is beperken van het financiële risico dat gemeenten lopen, maar dit risico is al beperkt tot 10% van de omvang van het fonds.

Achterliggende vraag

Achter de keuze tussen op=op en open einde gaat de achterliggende vraag schuil: Wat is een goed moment om geld bij te storten in het fonds? Dat moment kan ook het vaststellen van de woonvisie (in de toekomst: Volkshuisvestingsprogramma) zijn. Daarmee wordt een besluit over bijstorten direct gekoppeld aan de beleidsdoeleinden en krijgt het fonds een langere looptijd wat starters meer zekerheid biedt.

Dilemma: De gemeente als bank

De SVn Starterslening is een hypothecaire lening die starters kunnen gebruiken om hun eerste woning aan te kopen. De lening wordt afgesloten naast de eerste hypotheek bij een andere geldverstrekker. De Starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van een eerste huis en het bedrag dat een koopstarter bij een bank kan lenen. Het is een aanvullende lening van de gemeente.

De woningcrisis is een bijzondere situatie die kan rechtvaardigen dat Gorinchem startersleningen verstrekt, terwijl dit geen kerntaak van een gemeente is. In de huidige woningmarkt ligt het kopen van hun eerste woning buiten het bereik van veel starters. Een ander argument voor het verstrekken van startersleningen is het bereiken van de beleidsdoelstellingen waaronder ook het bevorderen van de doorstroom van huurwoningen naar (betaalbare) koopwoningen. Er zijn nauwelijks echte alternatieven voor de starterslening¹⁰.

¹⁰ Gorinchem helpt koopstarters naast starterslening ook met opkoopbescherming en doelgroepenbeleid.

NFBK is geen alternatief

Wij zien in de start van het aangekondigde NFBK geen vervanging voor de starterslening, omdat Gorcumse starters met behulp van de lokale starterslening tot nu toe steeds bestaande woningen kochten. Bij toekomstige nieuwbouwprojecten in Gorinchem kan de koperskorting starters van binnen en buiten Gorinchem helpen bij de aankoop van hun eerste woning.

Onderstaande tabel bevat een vergelijking tussen de starterslening en de koperskorting.

	starterslening	koperskorting
soort woning	bestaand en nieuwbouw	nieuwbouw (projecten)
woningprijs is maximaal	80% NHG (€ 360.000)	€405.000
aanvrager	starter	projectontwikkelaars en woningcorporaties
welke starter krijgt hulp?	geen max. leeftijd binding met Gorinchem	jonger dan 35 jaar inkomen < 2 keer modaal
revolverend fonds bij	SVn	NFBK
wie vult fonds?	Gemeente	Rijk
rol van de gemeente	verordening opstellen aanvragen toetsen	akkoord geven op aanvraag regie voeren
hoeveel keert fonds maximaal uit per woning?	€25.000 (op=op)	€70.000 (op=op)

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende input hebben geleverd voor het goede gesprek.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

