

Parallelsessie Informatie en Ontmoeting 15 mei 2025
Aanvullen fonds voor startersleningen
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer M. de Pagter
Griffie:	mevrouw J. den Uyl
Notulist:	mevrouw J.M. Kiep-de Jongh
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Stadsbelang:	de heer D. van Veen
Democraten Gorinchem:	mevrouw N. Aaldijk (aankomend fractieassistent) mevrouw L. Pellikaan
PvdA:	de heer A. Hachhouch
VVD:	mevrouw T. van 't Westende
ChristenUnie/SGP:	de heer A. Krol
Gorcum Actief:	de heer B. Bahlmann
D66:	mevrouw W. Alba
CDA:	mevrouw J. van Oversteeg
SP:	de heer A. van Houwelingen
Portefeuillehouder:	mevrouw E. Dansen
Ambtelijke ondersteuning:	mevrouw J. van Eck
Gasten:	mevrouw C. van Buren, interim beleidsmaker

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Aanvullen fonds voor startersleningen

Aanleiding voor deze sessie is de motie van 30 november 2023, waarin de raad het college oproept een goed gesprek te faciliteren over het voortzetten van de starterslening. Als voorbereiding op deze I&O heeft u een raadsinformatiebrief ontvangen, waarin de informatie waarom in de motie is gevraagd is verstrekt. Het gaat over het kader voor de starterslening en de vraag of het een openeinde regeling is of een jaarlijks budget. De uitkomsten van deze I&O wordt verwerkt in een raadsvoorstel.

Wethouder Dansen verwijst ter introductie naar de raadsinformatiebrief en de wens voor een revolverend fonds.

Mevrouw Van Buren verzorgt een presentatie. De huidige starterslening maakt geen onderscheid tussen starters die het ouderlijk huis verlaten en starters die al zelfstandig wonen en daarna kopen. Bij de evaluatie van startersleningen geeft zij aan dat 36% doorstroomt vanuit een huurwoning. Het Rijk komt met een nieuw fonds; het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) van € 100 mln. waarmee ongeveer 7.000 starters geholpen kunnen worden. Ontwikkelaars en woningcorporaties kunnen kopersondersteuning aanvragen. Het is meer een subsidie dan een lening voor kopers met een middeninkomen die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning en net te weinig verdienen voor een hypotheek van € 405.000 (de grens voor betaalbare woningen). Zij toont het verschil tussen de starterslening vergeleken met de koperskorting. Zij noemt vervolgens enkele argumenten voor de voortzetting van de starterslening. Door een gebrek aan woningen wordt het leven van starters on hold gezet waardoor trouwen, samenwonen en kinderen krijgen wordt uitgesteld. De doorstroming wordt bevorderd (36% liet een woning achter). Als argumenten tegen de voortzetting noemt zij dat het geen kerntaak is van de gemeente, maar toch doen 290 gemeenten dit. Zij verwijst hierbij naar

een artikel in het AD over de mooie resultaten met startersleningen behaald in de Drechtsteden, Hardinxveld-Giessendam en Molenlanden. Het is een extra lening bovenop de lening die de bank verstrekt. De gemeente loopt risico (beperkt tot starters die hun lening niet aflossen 10% gemeente, 90% SVn). Het leningplafond van de gemeente stijgt. Het mogelijk prijsopdrijvend effect. De Kamer van Koophandel heeft hier tweemaal onderzoek naar gedaan, maar dit niet kunnen aantonen.

In de motie starterslening (on)begrensd wordt om kaders gevraagd. De ambtelijke organisatie kan goed uit de voeten met het huidige kader. Op dit moment is er geen geld meer beschikbaar. Wordt het een opneindregeling of op=op. Leningen verstrekken is geen kerntaak van de gemeente, er is een crisis en de gemeente heeft geen andere instrumenten. Uitgaand van 6 leningen per jaar is het fonds eerder revolverend dan door de opstellers van de motie aangegeven omdat SVn de ervaring heeft dat alle startersleningen binnen 6 jaar volledig worden afgelost. Dit houdt in dat het fonds in 2028-2029 al revolverend zou kunnen zijn met een bijstorting van eenmalig € 500.000.

De voorzitter bedankt voor de presentatie en biedt gelegenheid om vragen te stellen.

De heer Krol informeert of er al aanvragen in voorbereiding zijn.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat aanvragen vanaf 1 juli kunnen worden ingediend. De randvoorwaarden zijn op 1 mei bekend geworden.

De heer Krol merkt op dat het eerder revolverend zijn van het fonds voor hem veel druk wegneemt.

Mevrouw Van Buren vervolgt dat in 2024 al drie leningen zijn afbetaald.

Mevrouw Pellikaan merkt op dat in het I&O normaal gesproken inhoudelijke en technische vragen gesteld kunnen worden over hetgeen gepresenteerd wordt. Er wordt ook gevraagd om op dilemma's te reageren of daar een uitspraak over te doen. Zij informeert naar het vervolgproces.

Wethouder Dansen verduidelijkt dat het de bedoeling is dat de raad met elkaar tot een richting komt waarmee verdergegaan wordt. Door met elkaar in gesprek te gaan volgt de input om een raadsvoorstel op te stellen dat wordt voorgelegd in een B&A sessie.

De heer Van Houwelingen vraagt of dit betekent dat er gestapeld kan worden, een starterslening voor een starter en een projectontwikkelaar het andere voordeel.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat dit zich wellicht in een beperkt aantal gevallen zal voordoen omdat het landelijke fonds alleen over nieuwbouwwoningen gaat. Starters hebben in Gorinchem tot nu toe alleen bestaande woningen gekocht. De starterslening is voor woningen tot € 360.000, de landelijke regeling is voor woningen van iets meer dan € 400.000.

De heer Van Veen begrijpt dat er nog € 36.000 over is en informeert of er al 8 startersleningen zijn verstrekt in januari.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat bij binnenkomst van een aanvraag wordt gekeken hoeveel geld er nog in het fonds zit.

De heer Van Veen vraagt of het uitgaand van 12 tot 13 aanvragen per jaar niet uitmaakt of het een opneindregeling of op=op regeling is.

Mevrouw Van Buren verduidelijkt dat bij een opneindregeling een starterslening wordt verstrekt als aan de voorwaarden voldaan wordt. Hierdoor schuift het moment dat het fonds revolverend wordt door in de tijd. Met een vast budget is er meer grip op het revolverend

moment. Geredeneerd vanuit de starters is een opneindregeling aantrekkelijker omdat er dan altijd budget is.

Mevrouw Van 't Westende informeert met welk principe de doorrekening is gemaakt.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat van een vast budget is uitgegaan, de feitelijke situatie.

De heer Bahlmann vraagt of de verhouding van grondgebonden en niet grondgebonden woningen bekend is. De landelijke regeling gaat uit van € 405.000 maximaal, maar in Gorinchem kan daar geen grondgebonden nieuwbouwwoning voor gekocht worden.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat dit niet aan de orde is gekomen bij de evaluatie.

Mevrouw Alba vraagt of er ook leningen zijn die niet afgelost kunnen worden.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat in de eerste drie jaar niet terugbetaald hoeft te worden. Daarna kan een hertoetsing aangevraagd worden bij SVn. Dit is voor Gorinchem nog niet gebeurd in de afgelopen periode.

Mevrouw Alba begrijpt dat er € 70.000 naar de woningcorporatie gaat en vraagt hoe gecontroleerd wordt dat dit goed besteed wordt.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat er nog niets bekend is over de uitrol en kan deze vraag niet beantwoorden. Met de randvoorwaarden worden wel strenge eisen gesteld aan corporaties en ontwikkelaars.

Mevrouw Van Oversteeg vraagt hoe het volgens de systematiek van de gemeente werkt als voor een opneindregeling gekozen wordt.

Wethouder Dansen denkt dat de gemeente minder kan sturen om op het moment rechten kunnen laten gelden over geld wat je eigenlijk nog niet hebt. Een op=op regeling is veiliger. Het college komt nu naar de raad omdat het geld op is. Als het fonds revolverend is, gaat het om het geld dat in de pot zit. Als er wordt terugbetaald, is er geld voor een volgende starterslening.

De heer Krol merkt op dat dit een principiële punt is en opteert voor een op=op regeling. Als er met een revolverend fonds een structureel hogere vraag is en het wordt belangrijk gevonden om aan de vraag te kunnen voldoen kan er altijd voor gekozen om extra te storten, maar daarvoor is het nu nog te vroeg.

De heer Bahlmann vraagt hoeveel aanvragen er niet gehonoreerd zijn.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat na 12 aanvragen op de website is aangegeven dat het niet meer mogelijk was om een starterslening aan te vragen. Er wordt wel regelmatig gevraagd of het mogelijk is om een aanvraag te doen.

De heer Bahlmann concludeert hieruit dat kiezen voor een opneindregeling betekent dat het erg duur wordt voor de gemeente.

Mevrouw Pellikaan merkt op dat in het verleden inderdaad de vraag is gesteld of dit een kerntaak is van de gemeente. Haar fractie is altijd groot voorstander geweest omdat het wel bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente. Zij wil voorkomen dat het wordt wie het eerste komt het eerst maalt, maar de financiën van de gemeente zijn niet oneindig. Zij verzoekt bij het opstellen van een raadsvoorstel aan te geven hoe de raad kan monitoren met mogelijkheden om bij te sturen.

De heer Van Veen vraagt zich af hoeveel leningen er toegewezen zouden worden met een openeindregeling.

Wethouder Dansen denkt dat eigenlijk gevraagd wordt of er meer aanvragen waren dan dat er leningen zijn verstrekt.

De heer Van Veen vervolgt dat niet alle aanvragen geaccordeerd worden. Als het gemiddeld is en het is bekend welk percentage gehonoreerd wordt is in principe bekend wanneer het revolverend tijdpad eindig is.

Mevrouw Van Buren vult aan dat er uiteindelijk maar drie aanvragen niet gehonoreerd zijn omdat niet alle benodigde stukken werden aangeleverd.

De heer Van Houwelingen was altijd een beetje sceptisch over startersleningen vanwege het prijsopdrijvend effect. Gezien het feit dat voornamelijk één makelaar hier reclame voor maakt roept hij op voorzichtig te zijn en niet voor een openeindregeling te kiezen. Bij op=op kan de wethouder terugkomen op het moment dat dit nodig is.

Wethouder Dansen wijst op het risico dat wanneer in maart het budget al op is starters daarna niet meer in aanmerking kunnen komen. Er kan ook gekeken worden hoe dit geregeld zou kunnen worden.

De heer Van Houwelingen ziet een risico in een openeindregeling als hiervoor gelobbyd wordt.

Mevrouw Van 't Westende verzoekt te duiden waar de bijstorting van € 500.000 om het fonds revolverend te maken op gebaseerd is en of er dan meer leningen verstrekt kunnen worden. Voorts vraagt zij of het bekend is waarom er maar één makelaar is die gebruik maakt van het fonds.

Mevrouw Van Buren verduidelijkt dat deze makelaar met name in het lagere segment huizen verkoopt. De andere makelaars en hypotheekadviseurs zijn wel bekend met het product. Er is gekeken hoeveel er in het fonds zit. Het uitgangspunt van SVn is binnen 6 jaar revolverend. In 2029 is het fonds voor het eerst revolverend. In Gorinchem is al eerder sprake van terugstorting en dat is verwerkt in de onderste tabel waardoor het fonds al in 2028 revolverend is. Ingeschat is dat hiervoor nog € 500.000 nodig is.

De heer Van Houwelingen vraagt of het bekend is waardoor leningen versneld worden terugbetaald.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat dit gebeurt na verkoop van de woning.

De heer Krol kan zich voorstellen dat in de komende paar jaar naar een kleine buffer toegewerkt wordt om afwijkingen ten opzichte van de gemiddelde vraag op te kunnen vangen. Hij zou ook willen kijken of het fonds verder vergroot moet worden om de toenemende vraag op te vangen of wordt op enig moment naar de voorwaarden gekeken afhankelijk van de maatschappelijke situatie.

Mevrouw Van Buren reageert dat met de op=op regeling steeds bij de raad teruggekomen wordt en dat is het moment van sturing.

De heer Krol hoort wisselende geluiden over het prijsopdrijvend effect, maar wil deze discussie niet voeren. Hij wijst op het onderzoek van de Rekenkamer naar de positie van starters op de woningmarkt.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat de enquête goed is ingevuld. Met 26 starters zijn afspraken gemaakt voor een panelgesprek. Daarna volgt een verdiepend rapport specifiek over de wensen en mogelijkheden van starters in Gorinchem.

De heer Krol informeert of het besluit over een volgende storting moet wachten op dit rapport.

De heer Van Houwelingen merkt op dat gehoopt wordt dat de wooncrisis ooit stopt en vraagt of er een grens is gesteld wanneer met de startersleningen wordt gestopt.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat het voor nu nog onbegrensd is.

De heer Bahlmann vraagt aan de collega-fracties of er een modus te vinden is tussen de beide regelingen.

Mevrouw Van Buren stelt voor terug te komen bij de raad op het moment dat het budget nog niet helemaal op is.

Wethouder Dansen vult aan dat de raad op de hoogte gehouden kan worden, maar de raad moet wel een kader stellen, bijvoorbeeld als het budget te snel op gaat, moet teruggekoppeld worden naar de raad.

De heer Krol reageert dat dit afhankelijk is van het voorstel dat voorgelegd wordt. Als wordt voorgesteld met € 500.000 te storten en daarna is het fonds revolverend dan zou hij het willen afwachten tot dit bedrag op is en of er dan nog een gevoel is of het fonds min of meer revolverend is. Daarna kan het gesprek gevoerd worden of er wordt bijgestort of aan de criteria wordt gesleuteld.

Mevrouw Alba vraagt of het nog even aangekeken kan worden vanuit op=op. Tegelijkertijd vraagt zij zich af hoe opgehaald wordt hoe starters de aanvraag en hoe hiermee omgegaan wordt zelf ervaren.

Mevrouw Van Buren antwoordt dat degene die de aanvragen inneemt bij de gemeente al tweemaal een taart heeft gekregen.

Mevrouw Pellikaan verduidelijkt dat zij niet heeft gezegd dat haar fractie voorstander is van een opneemregeling, maar voorstander van een regeling waarbij nu wordt voorgesteld om € 500.000 te storten zodat er theoretisch een revolverend fonds ontstaat. Het gaat om een manier waarop de raad nog wel kan bijsturen en daarom de bereidheid om nog wat bij te storten. Op de website staat nu *"beste starters, het fonds is op, u kunt nu geen aanvraag indienen"*. Zij informeert op welke termijn het raadsvoorstel wordt aangeboden gezien de urgentie.

Mevrouw Van Buren gaat proberen de raad voor de B&A van 5 juni te voorzien van een raadsvoorstel waarin de input van deze sessie is verwerkt omdat de urgentie wordt gevoeld.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor de inbreng en de discussie die is gevoerd. Er wordt uitgekeken naar het raadsvoorstel. Hij sluit de vergadering.

Toezeggingen:

Er zijn geen toezeggingen gedaan.