Parallelsessie Informatie en Ontmoeting, Beraad en Advies 2 februari 2023
Instrumenten woningmarkt / starterslening
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer A. Boutachkourt
Griffie:	mevrouw J. den Uijl
Fracties:	Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-VVD-D66-SP-ChristenUnie/SGP-Gorcum Actief
Portefeuillehouder:	mevrouw E. Dansen
Ambtelijk:	de heer N. Koot
Notulen:	notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Instrumenten woningmarkt / starterslening

Aanleiding is de evaluatie en eerdere uitwisseling met de raad over de startersregeling. Met deze sessie wordt als vervolg een toelichting gegeven op de voorgestelde wijzigingen in de regeling die de raad worden voorgelegd.

Wethouder Dansen zegt het een spannend proces te vinden. De bedoeling van het proces was bij de raad opvattingen op te halen en de raad meer te betrekken bij het onderwerp en de manier waarop startersleningen mogelijk gemaakt kunnen worden.

De heer Koot geeft een presentatie (beschikbaar op iBabs). Hij schetst de huidige starterslening die als pilot is ingezet. Er zijn 11 startersleningen verleend en het budget is nu verbruikt. De vraag is hoe nu verder.
Hij verwijst naar de vorige I&O-sessie en de evaluatie. Verruiming van de regeling lijkt aan de orde, de raad is positief over voortzetting en zou deze ook voor terugkeerders willen aanbieden.
Op basis hiervan is een voorstel geformuleerd. Hierin wordt een verhoging van de maximale aankoopprijs voorgesteld, de bindingseis verruimd en de leeftijdsgrens losgelaten.

Mevrouw De Groot waarom de maximale aankoopprijs van 80% naar 75% NHG gegaan.

De heer Koot licht toe dat de NHG behoorlijk omhoog is gegaan; een lager percentage van een hoger bedrag leidt tot een verhoging van € 284.000 naar € 303.750.

Mevrouw Van Gorkom vraagt waarop het voorstel inzake de doelgroep is gebaseerd.

De heer Koot licht toe dat de huidige doelgroep de leeftijd tot 34 jaar heeft en woonachtig is in Gorinchem. Voorgesteld wordt dit te verruimen naar zeven jaar woonachtig in Gorinchem in vijftien voorafgaande jaren en de leeftijdsgrens wordt losgelaten.
Wethouder Dansen vult aan dat vanuit het veld is aangegeven dat de doelgroep wat te krap genomen zou zijn. De bedoeling is ook terugkeerders de mogelijkheid te geven. Ook is gekeken naar andere gemeenten en dit is gebruikelijk.

De heer Schefferlie merkt op dat het maximale aankoopbedrag wel hoger lijkt maar er is wel sprake van een forse inflatie. Hij vraagt of er in dit kader een bewuste keus is gemaakt of dat er niet is stilgestaan bij het effect van de inflatie.

Wethouder Dansen licht toe dat uitgegaan is van de gedachte dat een starterslening bedoeld moet zijn voor mensen die het net niet kunnen betalen. Daarbij wordt niet gedacht aan woningen van € 350.000 maar aan een bescheidener categorie.

De heer Van Houwelingen merkt op dat een starterslening wel een extra last is bovenop een hypotheek; welke risico's gaan de starters hiermee lopen?

De heer Koot antwoordt dat die nauwelijks een risico lopen. Als men niet terug kan betalen is er een risico van 10% voor de gemeente.

De heer Van Houwelingen wijst op de strakke voorwaarden van de NHG.

De heer Koot licht toe dat uiteindelijk alles wordt voldaan vanuit de waarde van de woning. 90% wordt afgedekt door de NHG en de rest door de SVN.

De heer Tekir zegt gecharmeerd te zijn van de terugkeerregeling. Met netrekking tot het percentage van de NHG vraagt hij of ook is gekeken naar wat andere gemeenten hiermee doen.

De heer Koot antwoordt dat van de 284 gemeenten die dit doen, 120 100% hanteren en de andere gemeenten 75% of 80%.

De heer Bahlmann vraagt of met de bindingseis de doorstroming niet beperkt wordt.

Wethouder Dansen antwoordt dat dit een effect kan zijn; het is aan de raad om hierover een besluit te nemen.

De heer Kuijten stemt in met het loslaten van de leeftijdsgrens; de bindingseis zou hij meer willen oprekken. Hij staat positief tegenover het voorstel.

De heer Van Veen merkt op dat banken niet meer dan 100% financieren. Hij vraagt of er een verschil gemaakt wordt tussen mensen die voldoende financieel draagkrachtig zijn en mensen die dat niet zijn.

De heer Koot zegt dat aankoopprijs plus de kosten koper de totale hypotheek uitmaakt. De NHG toetst net als een gewone bank. Per saldo maakt het geen verschil voor de starterslening. Er wordt altijd gekeken naar de financiële draagkracht.

De heer Klop vraagt of de leningen ook bkr geregistreerd worden.

De heer Koot antwoordt dat hij meent dat dit wel gebeurt door de SVN.

De voorzitter stelt vast dat er geen vragen meer zijn en stelt het B&A-deel van de sessie aan de orde.

De heer Van Houwelingen zegt dat hij het proces positief heeft ervaren. Dat heeft ook geleid tot verruiming van de bindingseis. Die zou ook meer werk gerelateerd kunnen zijn. Het is voor starters wel een zetje in de rug maar er gaat daardoor wel meer geld naar de woningmarkt. Een artikel van de AFM waarschuwt ervoor dat de gemeenten hun eigen normen bovenop die van de NHG leggen. Hij zegt dat hij twee technische casussen over restschuld zal doorgeven ter beantwoording.

De heer Bahlmann merkt op dat er wel ruimte vrijkomt op de huurmarkt door de starterslening.

De heer Tekir zegt blij te zijn dat het budget is verbruikt. Dat geeft ook hoop voor deze starterslening. Hij is blij met de terugkeerdersregeling. De NHG grens wordt absoluut verhoogd maar relatief verlaagd van 80% naar 75%. Er zijn dus ook veel gemeenten die 100% hanteren. Hij zou graag een wat ruimere gelegenheid bieden door de NHG grens op 80% of hoger te zetten.

De heer Van Houwelingen wijst op het feit dat de huizenprijzen in Gorinchem lager liggen dan in de randstad.

De heer Krol zegt dat hij even op Funda de markt heeft bekeken en die is erg klein voor woningen rond de € 300.000. Het zijn overigens veelal appartementen.

De heer Schefferlie is benieuwd of het verlagen van het percentage tegen het advies van de makelaars in ging en vraagt of het college heeft overwogen het budget te verhogen.

Wethouder Dansen zegt blij te zijn dat het proces gewaardeerd is. Werkzaam zijn in Gorinchem als toevoeging aan de bindingseis als optie is niet overwogen. De starterslening bestaat overigens al en nu is de update aan de orde. Er lijkt ook een behoefte te zijn. De NHG grens; 80% is 324.000. In Dordrecht is de grens € 250.000. De starterslening is bedoeld voor starters die het net niet kunnen betalen. Het is aan de raad welke doelgroep ze wil kiezen.

De heer Tekir snapt de worsteling maar het NHG bedrag is omhoog gegaan vanwege de stijging van de woningprijzen. Hij stelt voor niet te korten op wat er nu al is.

Wethouder Dansen zegt dat er niet gekort wordt en dat de huizenprijzen nu dalen.
De heer Schefferlie vroeg of we gehandeld hebben tegen advies van de makelaars in. Dat kan je zeggen maar voor makelaars is de overweging om zoveel mogelijk huizen te verkopen. Het budget verhogen kan zeker. Het college zet nu in op € 250.000 maar we kunnen ook € 500.000 inzetten. Er is over nagedacht maar het college heeft hier niet voor gekozen.

De heer Schefferlie zegt benieuwd te zijn of verhoging van het budget naar € 500.000 effect zou hebben op het doelgroep bedrag.

Wethouder Dansen zegt dat het niet haar eerste neiging zou zijn.

De heer Krol vraagt of de heer Schefferlie het budget zou willen verruimen.

De heer Schefferlie zegt het een lastige afweging te vinden. Hij is er nog niet uit maar zou er wel geld voor over hebben.

De heer Krol zegt ook nog zoekend te zijn. Hij heeft moeite met het fenomeen gemeente als bank. Mensen zijn wel geholpen met de starterslening. Hij zou van dit bedrag willen uitgaan.

De heer Van Houwelingen stelt de vraag aan de orde welke doelgroep je zou willen dienen. Bij een inkomen van € 65.000 krijg je een hypotheek van maximaal € 293.000.

De heer Van Veen merkt op dat de gemeente op deze manier mensen wil helpen maar de vraag is of ze er ook echt mee geholpen worden.

De heer Tekir merkt op dat bij het voorbeeld van € 293.000 het te weinig is voor een koopwoning. De vraag is wat kunnen we voor die groep maximaal betekenen.

Mevrouw De Groot vindt het ook lastig. Fijn dat rekening wordt gehouden met terugkeerders, maar als zij een grondgebonden woning willen dan is het lastig want voor € 300.000 zijn vooral appartementen te koop.

Wethouder Dansen zegt desgevraagd dat als er casussen opgestuurd worden die zeker beantwoord worden.

De heer Schefferlie stelt vast dat het geagendeerd lijkt te worden als bespreekstuk. Hij vond het een goed proces. Hij zou 80% van NHG willen aanhouden en hij is blij met de regeling voor terugkeerders. Hij staat positief tegenover het voorstel maar wil nog in gesprek over het percentage en misschien over het budget.

De heer Kuijten zou de bindingseis willen verruimen maar het mag ook een hamerstuk zijn.

De heer Tekir zegt dat er goede ideeën genoemd zijn en stelt voor het nog even bespreekstuk te houden. Het verlagen van het percentage van 80 naar 75 vindt hij een verschraling. Een mogelijkheid is om de regeling frequenter te actualiseren.

De heer Kuijten vindt de grens van € 303.750 goed want de markt is spannend.

De heer Van Houwelingen doet de suggestie het jaarlijks te bekijken.

De heer Krol zegt dat het een hamerstuk mag zijn maar hij hoort ook andere ideeën.

De heer Bahlmann stelt verhoging naar 80% voor als onderwerp om te bespreken. De leeftijdsgrens loslaten is goed. Bespreekstuk.

Mevrouw De Groot stelt agendering als bespreekstuk voor.

De heer Van Veen sluit zich hierbij aan maar het had ook een hamerstuk mogen zijn.

Wethouder Dansen vond het leuk om de discussie te volgen en vond het grappig dat de raadsleden met dezelfde kwesties worstelen als waar het college mee worstelde. Ze vond het ook een prettige discussie.

De voorzitter concludeert dat het voorstel geagendeerd wordt als bespreekstuk.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.