Gemeente Gorinchem

Raadsvoorstel: Z/25/786033/D-963184
Onderwerp: **Aanvullen fonds voor startersleningen**

Datum: 27 mei 2025
Portefeuillehouder: Eva Dansen
I&O: 15 mei 2025
B&A / Raadsvergadering: 5 juni 2025 / 12 juni 2025
Opsteller: Team Stadsontwikkeling
Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:

Aanvullen fonds voor startersleningen

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. het fonds voor startersleningen eenmalig aan te vullen met € 500.000;
2. het leningenplafond te verhogen met € 500.000;
3. voor de nieuwe tranche van de starterslening 'op=op' te hanteren.

Aanleiding:

Op 1 maart 2021 is de starterslening als pilot ingevoerd. In het fonds is toen € 264.700 gestort. De lessen die zijn geleerd tijdens de pilot zijn verwerkt in de Verordening Startersleningen gemeente Gorinchem 2023. Op 17 maart 2023 heeft de gemeenteraad deze verordening vastgesteld en het fonds voor startersleningen verhoogd met € 250.000 (raadsvoorstel 840677). Met ingang van 1 december 2024 is nog eens € 500.000 bijgestort in het fonds (raadsvoorstel 885868). Inmiddels is de bodem van het fonds weer bereikt. De bestedingsruimte van ons fonds voor startersleningen is op, terwijl de vraag naar startersleningen blijft. Wij stellen de gemeenteraad voor om ten behoeve van het continueren van de starterlening € 500.000 bij te storten in het fonds. Met deze storting zal bij een gelijkblijvend aantal aanvragen het fonds revolverend worden.

Op 30 november 2023 heeft de gemeenteraad de motie 'De starterslening (on)begrenst?' aangenomen, waarin ons 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 het budget jaarlijks maximeren (op=op);
3. Hiermee de raad te faciliteren in een goed gesprek over de dillema's die samenhangen met de starterslening.

Tijdens het I&O op 15 mei 2025 hebben wij deze punten besproken. De uitkomst van het goede gesprek komt samengevat op het volgende neer:

- Voor nieuwe tranche(s) geldt op=op;
- Het onderzoeksrapport van STEC niet afwachten vanwege de aanhoudende belangstelling voor de starterslening;
- De gemeenteraad stort eenmalig € 500.000 bij in het fonds voor startersleningen;
- Wanneer de bodem van het fonds inzicht komt informeren wij de gemeenteraad op tijd, dat wil zeggen wanneer het fonds voor 75% leeg is, zodat de gemeenteraad kan bijsturen (bijstorten of voorwaarden veranderen).

Deze uitkomsten zijn verwerkt in dit raadsvoorstel.

Beoogde effecten:

1. Starters blijven faciliteren bij de aankoop van hun eerste woning;
2. Streven naar revolverende werking van het fonds voor startersleningen.

Argumenten:

1.1 *Startersleningen zijn een bruikbaar instrument voor ondersteuning van starters*
De starterslening wordt in de Woon- en transformatievisie benoemd als een te realiseren instrument om de positie van starters op de koopwoningmarkt te versterken. Starters krijgen de kans eerder in hun wooncarrière hun eerste woning te

kopen en/of hebben keuze uit meer woningen. Ook draagt de starterslening bij aan het beleidsdoel doorstromen van huur- naar koopwoningen. In de praktijk stroomt 36% van de starters die met behulp van een starterslening hun eerste woning kopen door uit een huurwoning.

1.2 *Het bestaande fonds is leeg en nog niet revolverend*
Sinds de bijstorting in december 2024 zijn dertien leningen verstrekt, waardoor het fonds inmiddels weer leeg is. Het fonds vult zichzelf aan doordat starters hun leningen aflossen. Het verstrekken van startersleningen gaat echter veel sneller dan het ontvangen van aflossingen. Het evenwicht tussen de inkomsten door aflossingen en de uitgaven door leningen is nog niet bereikt.. Het moment waarop er dit evenwicht wordt bereikt is afhankelijk van het aantal starters dat er gebruik van maakt en of zij de leningen snel aflossen. Inmiddels vloeien gelden terug naar het fonds, maar dit is nog niet voldoende om op korte termijn startersleningen te kunnen blijven verstrekken. De prognose is dat het fonds bij een gelijkblijvend aantal aanvragen in 2029 met een totale omvang van stortingen van 1,5 miljoen euro revolverend wordt. Dit vraagt nog een bijstorting van € 500.000. Daarom stellen wij de gemeenteraad voor om het fonds nu (eenmalig) aan te vullen met een bedrag van € 500.000.

1.3 *Ook na de start van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen op 1 juli 2025 voorziet de starterslening in een behoefte*
Op 1 juli start het NFBK. Uit dit landelijke fonds kunnen woningcorporaties en projectontwikkelaars een subsidie krijgen waardoor ze nieuwbouwwoningen met koperskorting kunnen verkopen. Met de eerste tranche kunnen in Nederland 7.600 starters worden geholpen. In de raadsinformatiebrief van 22 april 2025 (D-966353) is de koperskorting vergeleken met de starterslening. Uit de vergelijking volgt dat de koperskorting geen alternatief is voor de starterslening.
Voor nieuwbouwprojecten met 10 tot 100 woningen kan de koperskorting projectontwikkelaars en woningcorporaties stimuleren om betaalbare nieuwbouwwoningen te bouwen.

1.4 *Aanvullen van het fonds is een bevoegdheid van de gemeenteraad*
In de Verordening startersleningen gemeente Gorinchem 2023 is geregeld dat de gemeenteraad het budget vaststelt dat beschikbaar is voor het toewijzen van startersleningen.

2.1 *Verhogen van het leningenplafond beïnvloedt begrotingssaldo nauwelijks*
Zie hieronder het kopje Financiën.

3.1 *Op=op beperkt het (kleine) financiële risico dat een gemeente loopt*
Bij op=op is de totale omvang van de stortingen die nodig zijn om het fonds aan te vullen tot het moment waarop het revolverende werking krijgt voorspelbaar. De prognose is een revolverend fonds in 2029 met een totale omvang van stortingen van 1,5 miljoen euro. Dit vraagt om een bijstorting van € 500.000.

4.1 *Op=op biedt mogelijkheid tot bijsturen*
Op het moment dat de bodem van het fonds in zicht komt, informeren wij de raad vroegtijdig door middel van een raadsinformatiebrief. Met vroegtijdig bedoelen wij dat het fonds voor 75% leeg is. Dit biedt de gemeenteraad de mogelijkheid tot bijsturen. Bij bijsturen denken wij aan bijstorten of het wijzigingen van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening.

4.2 Tijdig bijsturen draagt bij aan zekerheid voor starters
Een starter oriënteert vaak eerst om te weten hoeveel hij kan lenen. In de periode tussen deze oriëntatie en de koop van de eerste woning kan het fonds leeg raken. Deze onzekerheid bij starters kan deels worden weggenomen door de gemeenteraad vroegtijdig te informeren, waardoor het fonds kan worden aangevuld voordat het helemaal leeg is, mits de gemeenteraad daartoe besluit.

Risico's:

1.1 *De starterslening heeft een beperkt financieel risico*
De gemeente treedt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) op als bank. Doordat de NHG garantievoorwaarden van toepassing zijn, is het risico op niet aflossen beperkt. Sinds januari 2025 lopen gemeenten 10% eigen risico bij niet-terugbetaling. Volgens het SVn doet ziet zich in de praktijk bijna niet voor dat starters hun leningen niet afbetalen. In de praktijk worden startersleningen worden binnen

zes jaar afbetaald. Volgens het SVn is het fonds dan ook binnen 6 jaar revolverend.
Financiën:
Voorzetten van de starterslening vergt een aanvulling van het fonds. Om het fonds bij het SVn te vergroten stellen wij voor 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. Zoals hiervoor onder 1.1 is vermeld is dit risico beperkt. De beheerskosten bedragen circa € 2.000 per jaar en worden binnen de aanwezige budgetten opgevangen.
Participatie:
Voor het aanvullen van het fonds van startersleningen vindt geen participatie plaats.
Communicatie:
Starters worden geïnformeerd via de webpagina Startersleningen.
Duurzaamheid:
-
Vervolgproces:
Raadsvoorstel agenderen voor B&A op 5 juni 2025 Raadsvergadering op 12 juni 2025
Bijlagen:
• Evaluatie startersleningen (D-962235) • Raadsinformatiebrief over motie starterslening (on)begrenst? (D-966353)

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 27 mei 2025, D-962202
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:
het fonds voor startersleningen eenmalig aan te vullen met € 500.000;
het leningenplafond te verhogen met € 500.000;
voor de nieuwe tranche van de starterslening ‘op=op‘ te hanteren;

Aldus besloten in de raadsvergadering van 12 juni 2025

Griffier, Voorzitter,

{{esl:Signer1:signature:size(200,50)}}

{{esl:Signer2:signature:size(200,50)}}