Parallelsessie Informatie en Ontmoeting, Braad en Advies 8 december 2022
Instrumenten woningmarkt / starterslening
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer J. Oostrum
Griffie:	de heer S. Vink
Fracties:	Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-VVD-D66-SP-ChristenUnie/SGP-Gorcum Actief
Portefeuillehouder:	mevrouw E. Dansen
Ambtelijk:	de heer N. Koot en mevrouw J. van Eck
Notulen:	notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Instrumenten woningmarkt / starterslening

De regeling starterslening is circa anderhalf jaar actief en het fonds is nu bijna leeg. Afgesproken is de regeling te evalueren en te onderzoeken welk vervolg er aan wordt gegeven. Met de informatie-uitwisseling en ideeën ophalen wordt input verzameld voor een raadsvoorstel voor het vervolg met de regeling.

Wethouder Dansen leidt de bespreking in. In de woon- en tansformatievisie is opgenomen *een woning voor iedereen*. Voor starters zijn de mogelijkheden beperkt. Zij kunnen een steuntje in de rug gebruiken. Daarvoor zijn de startersleningen die geëvalueerd worden. Er is een vraag gesteld door de CDA fractie over andere instrumenten die ingezet kunnen worden, bijvoorbeeld 50% van de sociale huurwoningen toewijzen aan inwoners uit Gorinchem. Er wordt nu al 60% toegewezen aan inwoners van Gorinchem.

De heer Koot geeft een presentatie (beschikbaar op iBabs).
De starterslening is anderhalf jaar actief en het fonds is nagenoeg leeg. Hij licht de eisen voor een dergelijke lening toe. In de afgelopen week is een tiende aanvraag toegewezen waardoor er nog een heel klein bedrag resteert.

De heer De Jong vraagt of er een termijn wordt gesteld aan het zelf bewonen van de woning door de aanvrager.
De heer Koot zegt dat hier geen termijn aan gesteld wordt.

De heer Van Veen vraagt hoeveel aanvragen zijn afgewezen.
De heer Koot meent dat er vier aanvragen zijn afgewezen maar het zouden er meer kunnen zijn.
Vervolgens schetst hij de respons van een aantal adviseurs die hij heeft geënquêteerd.

De heer Van Houwelingen informeert naar de achtergronden van de respons.
De heer Koot antwoordt dat de markt erg krap was en dat er te weinig woningen beschikbaar waren voor starters. Hij wijst op het feit dat men ook eigen geld moet hebben.

De heer Van Houwelingen vraagt of ook andere partijen gevraagd zijn zoals de Woonbond.
De heer Koot antwoordt dat hij die niet heeft benaderd.

De heer Koot vervolgt de presentatie en licht de voordelen en nadelen van een startersregeling toe. Het effect is ook doorstroming op de woningmarkt.

Het aantal te helpen starters is beperkt en de vraag is ook of de gemeente als bank moet optreden. Als de regeling verruimd wordt zal het fonds zich minder snel vullen en zijn er meer middelen nodig. Het voorstel is verruiming van het huidige fonds met € 250.000.

De heer Den Hartog vraagt een toelichting op eerste overzicht dat is getoond. Het is inmiddels niet meer vanzelfsprekend dat huizen boven de vraagprijs verkocht worden. Hij vraagt of de starterslening nog wel nut heeft. Gesteld is dat hiermee starters in de gemeente gehouden worden, maar in andere gemeenten hebben starters ook moeite met het kopen van een woning.

De heer Koot licht toe dat het fonds nu nagenoeg leeg is en niet snel gevuld wordt door de terugbetalingen. Het gaat om annuïtaire leningen met een looptijd van drie jaar. Het aflossen begint na drie jaar en het wordt steeds getoetst. Er worden mensen mee geholpen en dat heeft een positief effect. Onderzoek uit 2014 wijst uit dat hiermee starters in de gemeente gehouden worden.

De heer Le Noble vraagt of bekend is of de lening ook gebruikt wordt door mensen die het niet echt nodig hebben.
De heer Koot heeft zich dit ook afgevraagd. Mensen die wat eigen geld hebben besteden dat soms liever aan inrichting.
Wethouder Dansen merkt op dat de regeling altijd geamendeerd kan worden.

Mevrouw Pellikaan vraagt of dan gedacht wordt aan een inkomenstoets of vermogenstoets.
De heer Koot zegt dat de SVN toetst op basis van inkomen / vermogen, net als een hypotheekverstrekker. Desgevraagd zegt hij dat de gemeente een extra eis zou kunnen stellen.

Mevrouw Heijkoop noemt de doorstroming en vraagt of de starterslening ook gebruikt kan worden door mensen die in Gorinchem hebben gewoond maar nu elders wonen en terug willen naar Gorinchem.
Wethouder Dansen antwoordt dat hierover is nagedacht maar er is niet voor gekozen. Het motief doorstroming wordt het belangrijkst geacht. Desgevraagd zegt zij dat maatwerk op dit moment niet mogelijk is.

De heer De Jong informeert naar de kosten voor de gemeente en de wijze van financiering.
De heer Koot antwoordt dat het geld vroeger of later uiteindelijk terug komt. In principe blijft het geld in het fonds. Het kan dus niet voor andere zaken gebruikt worden.

Wethouder Dansen antwoordt dat het eerste bedrag van € 264.000 gewoon beschikbaar was. Het gaat nu over de vraag of de gemeente door moet gaan met het instrument starterslening; als dat gebeurt zal er wel nieuw geld in het fonds gestort moeten worden.

De heer Van Houwelingen merkt op dat de kansen voor starters hierdoor vergroot worden maar dat het geen oplossing is voor het overbieden. Welk voordeel is er dan voor de starter? Kan het niet prijsopwekkend werken? Ook vraagt hij naar de doorstroming.
De heer Koot licht toe dat de starters ofwel de ouderlijke woning verlaten of een of twee huurwoningen achterlaten. Er komt dan in ieder geval een verhuisketen op gang.

De heer Van Houwelingen informeert naar de definitie van het begrip starter en merkt op dat een aanvrager dus al een huurwoning bewoond kan hebben.
De heer Koot licht toe dat gedoeld wordt op een starter op de koopmarkt.

De heer Den Hartog begrijpt dat het gaat om een starter op de koopmarkt en vraagt of het dan alleen bedoeld is voor mensen die hun eerste woning kopen. Is dat ook te controleren?

De heer Koot bevestigt dit. De SVN zal er ook op controleren. De gemeente doet ook een voorcontrole bij de toewijzing. Via het bancaire systeem kan nagegaan worden of het om een eerste eigen woning gaat.

De heer Den Hartog adviseert een goed controlesysteem om ongewenst gebruik tegen te gaan.

De heer Le Noble informeert naar het risico als iemand de lening niet kan terugbetalen.
De heer Koot antwoordt dat dit het risico voor de gemeente is.

De heer Le Noble vraagt of het ook mogelijk is om extra aflossingen financieel aantrekkelijk te maken, zodat het fonds weer sneller gevuld kan worden.
De heer Koot antwoordt dat ze mogen aflossen wanneer ze willen. Ongeveer een derde lost na zes jaar af. Het fonds opnieuw vullen gaat niet zo snel.

De voorzitter vraagt de aanwezigen om input te geven voor het eventueel verlengen van het instrument.

Mevrouw De Groot merkt op dat het voorstel is om de aankoopprijs te maximeren op € 300.000 en vraagt naar de achtergrond. De meeste huizen zijn duurder.
Wethouder Dansen zegt dat er in Gorinchem nog wel huizen van die prijs en goedkopere zijn. De bedoeling is mensen te helpen die het net niet halen om een woning te kopen.

Mevrouw Pellikaan merkt op dat een goede onderbouwing nodig is voor de grens inzake het aankoopbedrag van de woning. Zij noemt een percentage van de Nationale Hypotheek Garantie als mogelijkheid. Ook moet meegenomen worden wat verstaan wordt onder een starterswoning. Zij heeft vraagtekens bij het bedrag van € 300.000. Ook vraagt zij aandacht voor jongeren die de stad uit gegaan zijn om te studeren en weer in Gorinchem willen komen wonen.

De heer Den Hartog zegt zich nog te willen verdiepen in het onderwerp; in de B&A zal zijn fractie een advies geven.

Mevrouw Hamann merkt op dat hier wel mensen mee geholpen worden en zij zou hiermee willen doorgaan en de regeling verruimen maar wel alleen voor inwoners van Gorinchem.

De heer Le Noble merkt op dat aanwas van buiten ook wel verfrissend kan zijn voor de stad. Hij zou het niet willen beperken tot inwoners van Gorinchem. Hij stelt ook voor de leeftijd los te laten.

De heer De Jong meent ook dat de leeftijdgrens losgelaten kan worden. Hij suggereert een inkomensgrens. De regeling zou ook gebruikt moeten kunnen worden door mensen die naar Gorinchem willen terugkeren. Hij vraagt om een goede evaluatie en een beleidsstuk met een overzicht van de kosten en dergelijke.

Mevrouw Heijkoop merkt op dat een vergelijking met andere gemeenten is gemaakt en vraagt of er nog meer best practices zijn opgehaald. Het is goed daarnaar te verwijzen als gekozen wordt voor een bepaalde strategie.

De heer Den Hartog merkt op dat als iemand gaat verhuizen er weer geld vrij komt. Hij zou de eis dat het alleen voor inwoners van Gorinchem is willen loslaten.

Mevrouw De Groot stelt voor de leeftijdsgrens los te laten, elke starter verdient een kans. Zij is het voorts eens met mevrouw Pellikaan. Een optie kan zijn aan te geven dat iemand een aantal jaar in Gorinchem gewoond moet hebben.

De heer Van Veen stelt voor de leeftijdsgrens los te laten. Hij wijst op de wachtlijst voor huurwoningen. Hij vraagt of het doel is mensen te helpen of doorstroming te bevorderen. Wethouder Dansen antwoordt dat beide het doel is.

De heer Van Houwelingen twijfelt aan het nut van de starterslening. Hij noemt de risico's zoals een hogere schuldenlast en het feit dat makelaars profiteren van hogere prijzen. Hij zou liever iets structureels doen zoals goedkopere woningen bouwen. Hij noemt ook het aftoppen naar € 300.000 wat hij goed zou vinden. Ook zou het beschikbaar moeten zijn voor mensen die terug willen keren naar Gorinchem en voor mensen met cruciale beroepen, zoals onderwijs, politie, zorg. Hij vraagt ook om een goede definitie van het begrip starter.

De voorzitter sluit de beraadslagingen af. Hij stelt voor bij een volgende sessie nog eens in te gaan op hoe de starterslening werkt en voor wie deze bedoeld is.
Er zijn inmiddels veel suggesties gedaan in deze vergadering.

Wethouder Dansen zegt blij te zijn met alle gemaakte opmerkingen en suggesties die gedaan zijn. Op 2 februari is er een volgende bijeenkomst, een gecombineerde I&O en B&A.

Sluiting

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