

Raadsplein Velsen

KORT VERSLAG VAN SESSIE 2 VAN 4 april 2013

Onderwerp	Notitie Startersleningen	
Datum / nummer	4-4-2013	Sessie 2
Voorzitter	H.B.E. Dreijer	
Griffie	A.F.K. Klinkenberg	
Aanwezige raadsleden	F. Bal, P.J. van Bodegraven, P. de Bruijn, M.M. Gregoire, R.W. de Haan, M.M. Hillebrink, G.J. W. van der Hulst, M.S. Koedijker, A.M. van Ombergen-Vester, C. Stapper	
Aanwezige steunfractieleden	-	
Aanwezige portefeuillehouder	R.G. te Beest	
Aanwezige ambtenaar	C. Beijer	

De voorzitter leidt het onderwerp kort in en geeft het woord aan de raadsfracties.

Mevrouw Van Bodegraven van de PvdA fractie is blij dat er nu een notitie ligt, al is die wel vrij algemeen. De fractie heeft ingestoken op de Visie op Velsen 2025, de problemen die er in de gemeente zijn met diverse gaten met projecten die niet tot stand komen en om te zorgen dat de doorstroming weer een zetje krijgt. Als er uitgegaan wordt van starters, dan zijn er behoorlijke eisen. Gemist wordt de relatie met de projecten in IJmuiden die nu stil liggen. Algemeen gesproken is de verkoop van woningen nodig om projecten van start te laten gaan. In Velsen komen projecten niet van start omdat nieuwbouwwoningen niet verkocht worden. Wil je een soort katalysator in gang brengen om die projecten tot stand te brengen, dan zouden startersleningen daar een goede mogelijkheid voor zijn. Geen sponsoring voor mensen die in de toekomst een carrière hopen te maken. De PvdA heeft zeker niet de bedoeling om de onrendabele top voor het hoogste segment te financieren.

De PvdA fractie geeft prioriteit aan jongeren huisvesting.

De heer Van der Hulst (CDA) heeft destijds de motie ondersteund om onderzoek te doen naar startersleningen. De voorliggende notitie geeft hier duidelijkheid over. Binnen Velsen is er voldoende voorraad aan goedkope woningen, daarom is de fractie geen voorstander van startersleningen. Er is een goed aanbod voor starters op dit moment, dus hier moet geen gemeenschapsgeld aan besteed worden. De woningcorporaties hebben zelf middelen om onrendabele projecten te ondersteunen. De CDA fractie ziet wel het belang van startersproducten. Het is het wel waard om te evalueren omdat de woningmarkt wel verandert. Consumenten komen niet in beweging terwijl er genoeg producten zijn. Dat heeft oorzaken zoals waardevermindering van de huizen.

Mevrouw Van Ombergen van de fractie van Velsen Lokaal vindt de startersleningen een goed middel om juist dat zetje te geven, waardoor bepaalde mensen wel in aanmerking kunnen komen. Inzake de nadelen genoemd in de notitie, vraagt zij in hoeverre dit is onderzocht en nagevraagd bij omliggende gemeenten die al werken met startersleningen. Ook wil de fractie o.a. weten wat het effect op de prijs is en de ervaringen van omliggende gemeenten met startersleningen.

De heer Hillebrink van de fractie van D66V vindt het een heldere nota, de voor- en nadelen zijn goed weergegeven. Wel is hij benieuwd naar de doorstromingseffecten. Het is ook een mooie mogelijkheid om gaten te vullen. Voor wat betreft de doelgroepen, vraagt D66V of een

starterslening ook kan gelden voor mensen die buiten Velsen wonen, maar wel in Velsen werken. De notitie moet verder uitgewerkt worden.

De heer De Bruijn van de VVD fractie vindt het op zich een prima instrument, maar vraagt zich af of het voor Velsen geschikt is. Er is in Velsen een prima woningvoorraad, waaronder ook woningen in het lagere prijssegment. Veel starters willen op dit moment liever huren. Er kan maar een klein aantal mensen worden geholpen. Is dat eerlijk? Deze kleine aantallen zullen de markt niet stimuleren. De fractie is niet bereid om haar geld in te pompen en ook niet om hiervoor ambtelijke inzet te leveren.

De heer Bal van de LGV fractie merkt op dat in de notitie over de prestatieafspraken gesproken wordt, graag het aspect startersleningen vanuit de corporaties meenemen hierin. De fractie is een groot voorstander van doorstromingsleningen. Wat zijn administratief de kosten die wij eraan kwijt zouden zijn. Het is een revolving fund dus in principe zou het ons niets moeten kosten. De LGV pleit voor een IJmondiale of Kennemer aanpak van zowel een starterslening als ook een duurzaamheidslening. Beiden graag verder uitwerken. De LGV geeft de criteria aan die zij wenst. De fractie wil weten of de portefeuillehouder het ook meeneemt naar de corporaties, de regio linken en het verder uit wil zetten. De opties 2 en 3 moeten samengevoegd worden, met het maximum van 230.000 en 20% met een maxima van 40.000.

Mevrouw Koedijker van de SP fractie ziet nog wel een aantal bergen op de weg. De regels van de nationale hypotheekgarantie zijn aangepast naar een lagere verstrekkingnorm. Niemand kan op deze manier een hypotheek krijgen die hoger is dan de waarde van de woning. Een starterslening is weer een bedrag bovenop de hypotheek. Het overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen. Opmerkelijk dat met een extra gemeentelijke lening de hypotheek op de woning hoger komt te liggen dan de waarde van de woning. Het criteria van de SP is dat er geen lening wordt verstrekt als er al een 100% hypotheek op zit. Mevrouw Koedijker geeft aan dat de huizenprijzen nog steeds te hoog zijn, maar wel dalend. Er is een gerede kans dat door verdere daling en stagnerende inkomsten mensen in problemen komen. De conclusie is dat de SP tegen de startersleningen is.

Mevrouw De Haan van de fractie van GroenLinks ziet veel negatieve aspecten aan de startersleningen. De prijzen van woningen dalen nog steeds. Dat betekent dat als je een 100% hypotheek verstrekt, dat deze op een gegeven 110% kan zijn. Mensen gaan te grote schulden aan. Het effect van de leningen is niet duidelijk. Moeilijk is dat er ook een ongelijke behandeling komt, want als de pot leeg is, dan is die leeg. De vraag is ook of 40 kopers de markt kunnen stimuleren. GroenLinks heeft heel veel problemen met de startersleningen.

De portefeuillehouder krijgt het woord en geeft aan dat het lastig was om deze notitie te schrijven. Het is lastig te meten of het effect heeft op de doorstroming en de woningmarkt. Er is sprake van teveel factoren zodat meten van het effect van de startersleningen onmogelijk is. De portefeuillehouder hoort veel verschillende geluiden en criteria. Teveel criteria leidt tot geen verstrekkingen. Verkoop van eigen bezit van corporaties, daar hebben zij zelf middelen voor. Een keuze kan zijn om met corporaties projectontwikkelaars te stimuleren, daar heeft de portefeuillehouder vooralsnog geen mening over. De startersleningen kost de gemeente wel geld en er zijn risico's. Het revolverende effect vindt plaats op langere termijn. Hij verzoekt de fracties om in de 2^e termijn een richting aan te geven waarmee hij aan de slag kan. De discussie over duurzaamheidsleningen is minder lastig.

Mevrouw van Ombergen van de fractie van Velsen Lokaal heeft nog niet echt criteria paraat. Zij vraagt of de portefeuillehouder hiervoor een voorstel wil voorleggen.

De portefeuillehouder wil graag weten welke effecten de raad wil bereiken, zodat hij dan aan de slag kan gaan met de bijbehorende criteria. Op de vraag van de heer Hillebrink over hoe je de

samenstelling van de bevolking ziet en kunt beïnvloeden en beschikbaar maken voor werkenden en niet inwoners van Velsen, merkt hij op dat dit via criteria geregeld kan worden.

Voorzitter geeft aan dat er getalsmatig wel een kleine meerderheid is voor de starterslening, maar dat de doelstellingen verschillen. In de tweede ronde wordt gevraagd welke doelstellingen belangrijk zijn.

De fractie van Velsen Lokaal is voorstander van startersleningen voor mensen die het net rond kunnen krijgen; een klein begin voor het op gang brengen van de markt. Dit instrument toepassen om Velsen te versterken. Nadere criteria is niet het oplossen van de problemen van de corporaties. Wel is het voor mensen die voor het eerst een woning willen kopen.

De fractie van de PvdA verzoekt om de duurzaamheidslening als mogelijkheid ook uit te werken. De 2^e en 3^e optie onderzoeken, evenals de effecten op de doorstroming en het prijsopdrijvend effect. Doelstelling van de 2^e optie is om de verhuisketen op gang te brengen. De constructie via de woningcorporaties wil mevrouw Van Bodegraven ook graag uitgewerkt zien. De woningcorporaties zouden ook gebruik kunnen maken van startersleningen. Ook dit graag uitwerken.

De heer Bal van de LGV fractie wil dat de doorstroming bevorderd wordt, stimulering van de bouw, de woningmarkt breder maken, voor elke starter, dus leeftijdsonafhankelijk. De fractie wil ook verder aanhaken bij de duurzaamheidslening.

De heer Hillebrink van de fractie van D66V zegt nu nog geen duidelijk ja, maar wil het thema eerst nog bespreken in fractie. Hij zou graag nog een notitie hierover willen ontvangen, met o.a. een kostenberekening.

De heer Van der Hulst van de CDA fractie vindt startersleningen een goed product, maar op dit moment in Velsen vindt de fractie het woningaanbod ruim toegankelijk voor de groep. Het is daarom nu niet zinvol om dit instrument in te zetten. Verzoekt wel het college om het wel te monitoren en te evalueren om de twee jaar.

De SP fractie zou ook graag zien dat de duurzaamheidsleningen uitgewerkt worden. De fractie is geen voorstander van startersleningen.

De fractie van GroenLinks sluit aan bij hetgeen de SP net gezegd heeft. Nu geen geld uitgeven aan maatregelen, waarvan het effect niet kan worden bekeken.

Afsluitend concludeert de voorzitter dat de meerderheid van de Raad voor een nadere uitwerking is van de notitie over startersleningen. Gezamenlijke doelstellingen zijn o.a. het doorstromen en vlottrekken van de woningmarkt. Gevraagd is of er een aparte notitie kan komen over de duurzaamheidsleningen. Daarnaast is er gevraagd naar creatieve ideeën en oplossingen van andere gemeenten.