

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201721814

Zaaknummer: Z/26/146546

Portefeuillehouder(s): G.J.C. (Geert-Jan) Schrijner

Voor vragen

Naam: Dick Boschman
Telefoon: 06 27 01 64 32
E-mail: d.boschman@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Toezegging TZ034 beantwoording starterslening

Aanleiding voor deze kennisgeving

In de raadsvergadering van 11 november 2025 heeft wethouder Schrijner naar aanleiding van de aangehouden motie staterslening de toezegging gedaan om nog voor de verkiezingen met een document te komen over de starterslening. Aan Toezegging TZ034 wordt via deze kennisgeving gevolg gegeven.

Relevant beleidskader

Woonvisie gemeente Duiven

Inhoud van mededeling

Inleiding

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de woningprijs en de maximale lening die een starter bij de hypotheekverstrekker krijgt. In feite verstrekt de gemeente hierdoor een lening bovenop de lening die starters op basis van hun inkomen bij een hypotheekverstrekker kunnen krijgen om een woning te financieren. De vraag is of dit verstandig is. Er is landelijk immers afgesproken om de Nibud-normen te volgen voor wat betreft het bedrag dat geleend kan worden voor de aankoop van een huis.

De Starterslening is ongeveer 20 jaar geleden in het leven geroepen om starters te helpen doorstromen naar een betaalbare koopwoning in de veronderstelling dat hun inkomen zou stijgen. Na een financierings- en wooncrisis, zijn de regels voor wat betreft het maximale leenbedrag aangescherpt. Kopers kunnen nu tot maximaal 100% van de woningwaarde financieren (met eventueel een plus voor duurzaamheidsinvesteringen). Het is alleen daarom al niet verstandig om koopstarters meer te laten lenen dan hun inkomen in feite toelaat.

Gemeente Duiven

De afgelopen jaren is er in de gemeenteraad regelmatig gesproken over leningsinstrumenten voor koopwoningen.

- In januari 2020 is in de raad gesproken over een afwegingsnotitie leningen <https://duiven.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/7dad7c8d-8d30-4ab2-9a46-ca90cdc72966#ed2f895d-13b5-4458-8fa6-8620226b62a8>. De gemeenteraad heeft toen op basis van de afwegingsnotitie leningen in meerderheid besloten geen nieuwe leningsinstrumenten beschikbaar te stellen.

- Bij de programmabegroting 2024-2027 is een amendement voor een starterslening nog behandeld maar niet overgenomen.

Liemers

Net als Duiven hebben Doesburg en Westervoort geen starterslening (meer) beschikbaar. De gemeente Zevenaar heeft nog wel de starterslening beschikbaar. Sinds 2020 zijn er 200 startersleningen verstrekt. De gemiddelde lening over de afgelopen 5 jaar is € 35.000,-, maar verschilt tussen de € 7.000,- en € 40.000,-. In 2024 is de maximale lening op € 35.000,- gezet. In totaal is er in Zevenaar € 6.500.000,- beschikbaar gesteld. Voor 2026 is er een bedrag van € 1.000.000,- beschikbaar. Het SVn¹ (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) verstrekt de leningen voor rekening en risico namens Zevenaar. Zevenaar heeft beschikbare budget in een fonds bij SVn ondergebracht.

Woningmarkt

De afgelopen jaren is er sprake van een oververhitte woningmarkt en zien we uiteraard ook dat starters in deze woningmarkt heel veel moeite hebben om een betaalbare woning te vinden. De mogelijkheden in de sociale huursector zijn voor veel starters beperkt door een te hoog inkomen of door het feit dat ze onvoldoende meettijd hebben. Daarnaast hebben starters een te laag inkomen (zeker alleenstaanden) om een woning te kopen en zijn er nog weinig betaalbare koopwoningen beschikbaar. Zoals u weet wordt er de afgelopen jaren vol ingezet op het uitbreiden van de woningvoorraad. Het maken van plannen en de bezwaar en beroepsprocedures vragen helaas om een lange adem. Veel plannen zullen de komende jaren echter wel tot realisatie van 100en woningen gaan leiden. Deze productie gaat ook leiden tot veel meer (betaalbare) kansen voor starters op de woningmarkt.

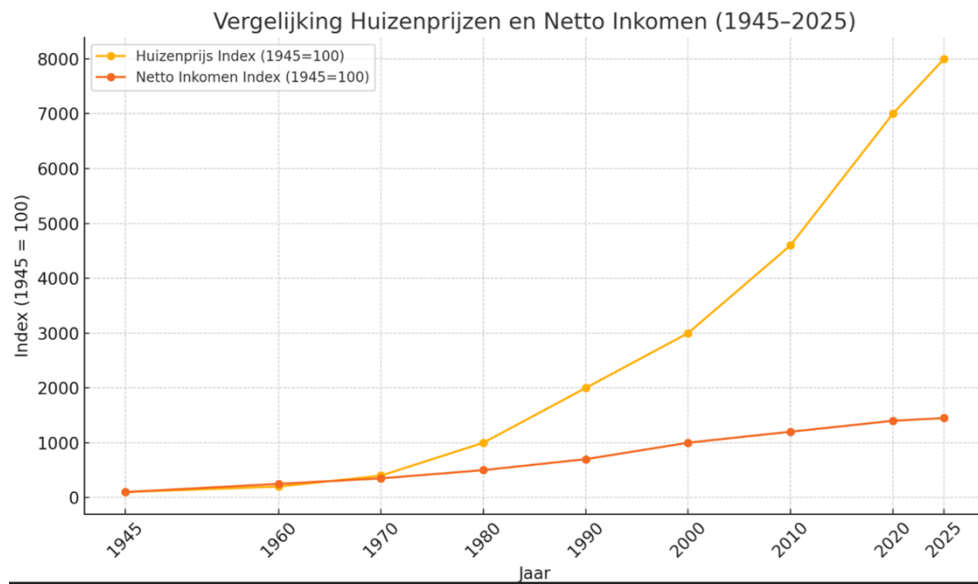
Wat zeggen experts op de woningmarkt over de starterslening

Deskundigen zijn kritisch. "Er is vrij brede wetenschappelijke consensus dat startersleningen geen oplossing zijn maar het probleem juist verergert door de prijzen op te drijven", zegt Cody Hochstenbach, stadsgeograaf aan de Universiteit van Amsterdam en auteur van het boek *Uitgewoond*, over de verstrekende gevolgen van de wooncrisis. "Sowieso zijn de hypotheekschulden in Nederland al erg hoog. Dat drijft de prijzen op en vergroot de onzekerheid onder kopers. Dat politici toch maar blijven grijpen naar dit instrument heeft volgens mij vooral te maken met onkunde of symboolpolitiek", zegt Hochstenbach. "Zo'n starterslening is makkelijk in te voeren en lijkt daadkrachtig, waar de politici in kwestie vervolgens mee kunnen pronken." Meer geld naar de woningmarkt maakt huizen duurder. Hij krijgt bijval van Matthijs Korevaar, universitair docent financiering aan de Erasmus Universiteit. "De starterslening is een instrument dat de vraag verhoogt. Het geeft een starter de mogelijkheid tot een hogere lening en daarom meer kans om een woning te kunnen kopen. Maar dat 'zetje in de rug' betekent ook dat er als geheel meer geld naar de woningmarkt stroomt. Dat ruimere leennormen een opwaarts effect op de huizenprijzen hebben, is uitgebreid aangetoond." Met andere woorden: huizen zullen er duurder door worden. Ook zegt Korevaar dat het 'erg onlogisch' is dat leennormen op gemeentelijk niveau anders zijn, terwijl de leennormen voor NHG-hypotheken landelijk worden bepaald. "En omdat het om kleine leningen gaat boven op een gewone hypotheek lijkt dit me ook niet erg efficiënt. Ik vind de starterslening daarom geen goed instrument."

Woningmarkthoogleraar Peter Boelhouwer zegt dat bij een krappe markt en sterk stijgende prijzen een starterslening olie op het vuur is. De prijzen stijgen dan verder.

Het blijkt dat met name sinds eind jaren '80 begin jaren '90 de woningprijzen veel harder zijn gestegen dan de inkomens. De "loskoppeling" van de woningprijzen met het gemiddelde inkomen hangt samen met Rijksbeleid (o.a. extra aandacht voor hypotheekrente aftrek), lagere rentes, hogere leningsnormen en de woning als verdienmodel.

¹ Het SVn is overigens niet van de overheid. Het SVn is een onafhankelijke financiële dienstverlener.



Conclusie

De gemeenteraad heeft dus eerder o.a. op basis van een afwegingennotitie besloten geen nieuwe leningsinstrumenten ter beschikking te stellen. Vanuit het perspectief van het college is er nu geen aanleiding dit te herzien. Zoals al aangegeven komen er de laatste tijd alleen maar meer signalen dat het enorme financieringsaanbod (maximaal kunnen lenen, lage rente en de hypotheekrenteaftrek) in Nederland mede heeft geleid tot de hoge prijzen voor koopwoningen. Dat pleit er juist voor om als gemeente juist niet een instrument als de starterslening in te zetten. Om de starter te helpen is het college van mening dat onze mensen en middelen (waaronder de bestemmingsreserve betaalbare woningbouw) beter kunnen worden ingezet op het vergroten van het aanbod van betaalbare woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, zoals nu gebeurt via het doorpakken op de nieuwbouw van woningen en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Duiven, 24 februari 2026.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven

A.F. (Anton) van der Gaag

mr. H.B. (Huub) Hieltjes