Bodem fonds voor starterslening in zicht

I&O | 8 januari 2026

Vervolg op raadsinformatiebrief 1005874

Gemeente Gorinchem

Agenda

- Toezegging: Gemeenteraad op tijd informeren als bodem in zicht is
- Welke koopstarters hebben nu toegang tot de starterslening?
- Cijfers over de starterslening over periode juni t/m november 2025
- Hoe verder? Keuzes over vervolg van de starterslening
- In gesprek

Gemeente Gorinchem

Starterslening | Bodem sneller in zicht dan verwacht

Starters kopen inmiddels bijna helft woningen



Starters zijn steeds succesvoller op de woningmarkt. De eerste helft van 2025 ging het landelijk bij 42 procent van de huisaankopen om starters.

Uitpondgolf* door veranderende belasting- en huurregels inmiddels ook buiten de grote steden (bron: Kadaster).

* Verkopen van huurwoningen

Gemeente Gorinchem

Huidige starterslening | Voorwaarden

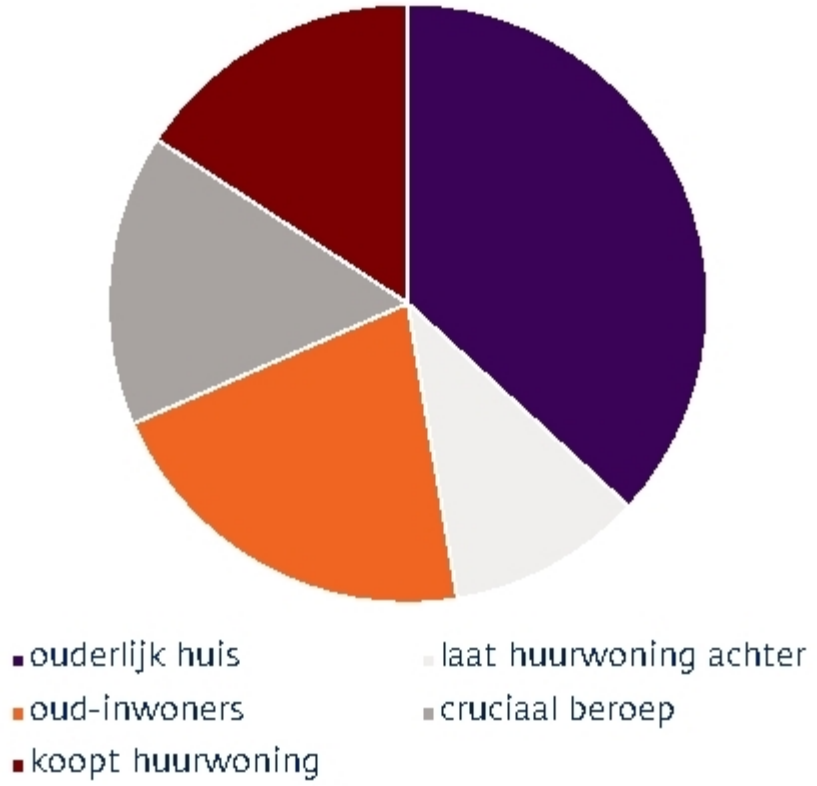
- Aankoopprijs starterswoning maximaal 80% NHG = €360.000,- (in 2025) en €376.000 (in 2026)
- Maximale starterslening = €25.000,-
- Eerste koopwoning voor starter
- Zelfbewoningsplicht
- Bedoeld voor inwoners Gorinchem en oud-inwoners die terugkeren
- Cruciaal beroep komt ook in aanmerking
- Geen maximale leeftijdgrens meer
- Behandelen aanvragen in volgorde van binnenkomst
- Beschikbaar tot budget op is (op=op/ plafond)

Gemeente Gorinchem

Starterslening | evaluatie periode juni - november 2025

- € 500.000,- in fonds bijgestort
- 6 startersleningen verstrekt
- 10 kansrijke aanvragen in behandeling

➢ We kunnen nog 6 starters helpen bij de aankoop van hun eerste woning.



Totale omvang van de stortingen in het fonds = € 1.500.000,-

Gemeente Gorinchem

Starterslening | evaluatie periode juni - november 2025



- Gemiddelde lening: € 24.500,-

Maximale lening: € 25.000



- Benedenstad
- Gildenwijk
- Haarwijk
- Stalkaarsen



- Gemiddelde koopprijs: € 296.000,-

Maximale kooprijs: €360.000,- (in 2025)

Gemeente Gorinchem

Starterslening | evaluatie periode juni - november 2025

Koopprijs woning in % NHG	Koopprijs in €	Aantal woningen gekocht met starterslening
tussen 70 - 80% NHG	€270.000 - €360.000	4
tussen 60 - 70% NHG	€270.000 - €315.000	8
tussen 50 - 60% NHG	€225.000 - €270.000	3
tot 50% NHG	< €225.000	1

NHG in 2025: €450.000

Gemeente Gorinchem

Hoe verder? Keuzes over vervolg van de starterslening

1. Starterslening ongewijzigd voortzetten met een nieuwe storting in het fonds
2. Starterslening voortzetten maar het budget jaarlijks maximeren
3. Stoppen met de starterslening
4. Aanscherpen van voorwaarden voor toegang tot starterslening, bijvoorbeeld:
    a. Maximale koopsom verlagen
    b. Maximale lening verlagen
    c. Terugkeer regeling aanscherpen
    d. Economische binding aanscherpen of vervallen
    e. Leeftijdsgrens weer invoeren
    f. Achterlaten van een huurwoning als extra voorwaarde stellen om daarmee de doorstroming te bevorderen.

➢ Opties 2 t/m 4 houden een wijziging van de verordening in.

Gemeente Gorinchem

Huidige starterslening voorzetten | Motie Starterslening onbegrenst?

Argumenten tegen

- Geen (kern)taak gemeente
- Extra lening boven wat de bank mag verstrekken
- Prijsopdrijvend effect wordt ook wel genoemd, maar is niet aangetoond

Argumenten voor

- Beleidsdoelstelling uit Woon- en Transformatievisie
- Draagt bij aan ondersteuning starters
- Meer specifiek voor starters aan de ondergrens
- Bevordert mede doorstroming (uit huur)
- Behoudt starter voor Gorinchem
- Toevoegen betaalbare starterswoningen moeilijk
- Kosten voor gemeente beperkt (revolverend fonds)
- Laag risico voor gemeenten

Gemeente Gorinchem

Doorrekening relvolverende werking

Obv 6 jaar SVN uitgangspunt

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Verstrekkingen	100	150	300	300	300	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Aflossingen							100	150	300	300	300	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Stand	100	250	550	850	1150	1650	2050	2400	2600	2800	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000

Obv zichtbare aflossingen en SVN uitgangspunt.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Verstrekkingen	100	150	300	300	300	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Aflossingen				75	112,5	250	262,5	300	450	450	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Stand	100	250	550	775	962,5	1212,5	1450	1650	1700	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750

Op basis van de eerste komt ons maximale exposure uit op 1,8 mio
Obv van de 2de komt dit uit op ruim 1 mio.

Maw
Op basis van de ervaringen van SVN en onze eigen ervaringen is de verwachting dat de omvang van totaal aan netto uitgezette hypotheken circa 1,5 mio bedragen.

Prognose op basis van 20 verstrekte leningen per jaar

Revolverend fonds in 2031 met totale omvang stortingen van 3 miljoen euro, vraagt nog zes keer jaarlijkse bijstorting van € 500.000

Gemeente Gorinchem

Aanpassen starterslening: budget jaarlijks maximeren

Argumenten tegen

- Wie eerst komt, wie eerst maalt (starters later in het jaar kunnen buiten boot vallen)
- Onzekerheid voor woningzoekende starter (& veel vragen bij gemeente)
- Extra druk op woningmarkt eerste deel van het jaar?

Argumenten voor

- Duidelijkheid over jaarlijkse storting
- Niet steeds nieuw besluit nodig, waardoor minder druk op capaciteit

Gemeente Gorinchem

Aanpassen starterslening | aanscherpen voorwaarden

Argumenten tegen

- Minder starters krijgen ondersteuning (aanpassing bepaalt welke starter niet meer)

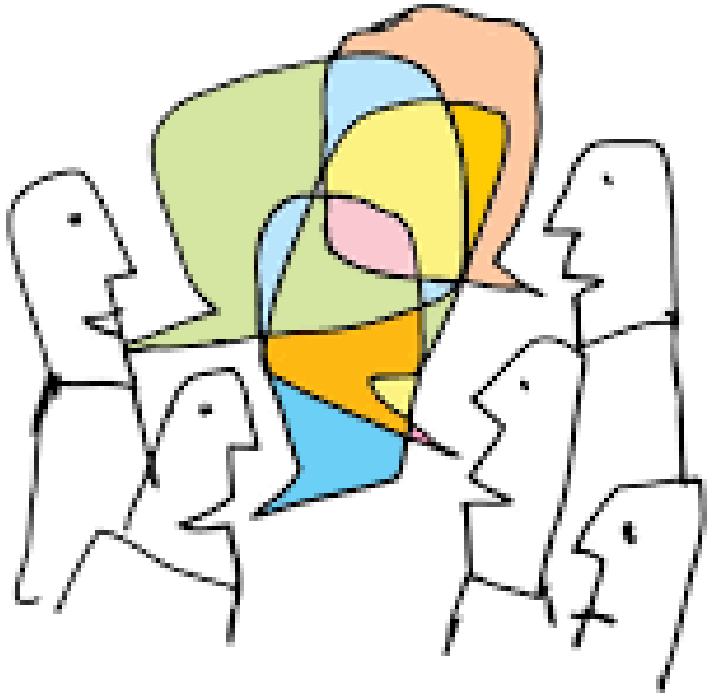
Argumenten voor

- Fonds minder snel leeg
- Aanscherping keuze bepaalt welke starter ondersteuning krijgt

Gemeente Gorinchem

In gesprek

De woningmarkt staat onder druk. Hierdoor hebben starters moeite een betaalbare en geschikte woning te vinden. De prijzen van de woningen zijn sterk gestegen, de wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en er is een groot te kort aan betaalbare woningen. De starterslening is een groot succes, waardoor de bodem van het fonds na zes maanden al in zicht is. Voorzetten van de starterslening kan alleen als het fonds wordt aangevuld. Waarbij het langer duurt voordat het fonds revolverend wordt. Hoe verder?



Gemeente Gorinchem

Leidraad voor gesprek: Gorcumse koopstarters



Naam:	Mark	Lisa	Peter	Suus	Jaap	Iris
Leeftijd:	25 jaar	30 jaar	20 jaar	27 jaar	39 jaar	26 jaar
Status:	Single	Single	Single	Woont samen	Getrouwd	Verloofd
Woonplaats:	Utrecht	Gorinchem	Gorinchem	Breda	Gorinchem	Gorinchem
Situatie:	Studentenkamer Oud-inwoner	Woont bij ouders	Huurwoning	Baan in Beatrix ziekenhuis	Huurwoning	Woont bij ouders
Koopwens:	Starterswoning	Eengezinswoning	Starterswoning	Starterswoning	Eigen huurwoning	Eengezinswoning

Aanscherpen voorwaarden. Fonds minder snel leeg, maar welke starter krijgt lening?

Gemeente Gorinchem

Dank voor jullie aandacht.

Carina van Buren

Gemeente Gorinchem

Extra sheets | Starterslening vergeleken

Voorwaarden	Gorinchem	Molenlanden	Dordrecht
Maximale koopprijs	€360.000 (2025)	€370.000 (2025)	€275.000 (2025)
Maximale lening	€20.000	€30.000	€50.000
Leeftijdsgrens	vanaf 18 jaar	tussen 18 en 40 jaar	tussen 18 en 35 jaar
Inwoners Terugkeerregeling	1 jaar inwoner of 7 uit 15 jaar	inwoner of 7 uit 15 jaar	1 jaar inwoner of 10 jaar gewoond
Economische binding	cruciaal beroep 1 jaar in dienst min. 18 uur/week	n.v.t.	dienstverband
Doorstroomregeling	n.v.t.	minimaal 1 jaar woonruimte hebben gehuurd	n.v.t.

Gemeente Gorinchem

Extra sheets | Economische binding

jaartal	aantal	beroep
2021	0	
2022	0	
2023	1	Beatrix ziekenhuis
2024	1	Jongerenwerker
2025	3	Voedingsassistent (Beatrixziekenhuis) Jongerenwerker Persoonlijk begeleider

Gemeente Gorinchem