Parallelsessie Informatie en Ontmoeting 22 januari 2026
Startersleningen
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer N. van Santen
Griffie:	de heer S. Vink
Notulist:	mevrouw J.M. Kiep-de Jongh
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Stadsbelang:	de heer D. van Veen
Democraten Gorinchem:	mevrouw N. Aaldijk
	de heer K. van Willigen
PvdA:	mevrouw P. de Groot
VVD:	de heer N. Andressen
ChristenUnie/SGP:	de heer A. Krol
Gorcum Actief:	de heer B. Bahlmann
	de heer D. Lokerse
D66:	de heer R. Le Noble
CDA:	de heer P. Kuijten
SP:	de heer P. van Andel
Portefeuillehouder:	mevrouw E. Dansen
Ambtelijke ondersteuning:	mevrouw J. van Eck

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Startersleningen

Met de raadsinformatiebrief (1005874) bent u ervan op de hoogte gebracht dat de bodem van het fonds voor starterslening in zicht is en wat de mogelijkheden voor het vervolg zijn. Deze I&O is bedoeld om de mogelijkheden te bespreken voor het vervolg: Wat zijn de wensen voor voortzetting? Is bijsturen nodig? En aan welke knoppen wilt u dan draaien?

Wethouder Dansen geeft aan dat vanavond allerlei mogelijkheden worden gepresenteerd. Nadat een beeld gevormd is van de wensen van de raad wordt een raadsvoorstel opgesteld.

De heer Van Willigen informeert of de bedoeling van deze sessie is dat het ambtelijk informatie ophaalt bij de raad aangezien dit mogelijk om gevoelige uitspraken kan gaan vanwege de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen.

De voorzitter verduidelijkt dat de starterslening al enkele keren besproken is. Vanavond wordt opgehaald wat hierover bij de raad speelt, welke vragen er zijn en wat er meegenomen dient worden, maar tegelijkertijd wordt de opdracht aan het college gegeven om met een concreet voorstel te komen dat wordt geagendeerd door de agendacommissie waarna de discussie daarover volgt in de nieuwe raadsperiode.

Mevrouw Van Eck verzorgt een presentatie. De raad heeft in juni 2025 € 500.000 in het fonds gestort. Toen in november de bodem van het fonds in zicht kwam, is de raadsinformatiebrief voorbereid. Starters grijpen hun kans op de woningmarkt (ongeveer 42% van de woningen). Particuliere beleggers besluiten tot verkoop van hun woningen vanwege fiscale maatregelen. Deze woningen zijn vaak geschikt voor starters. Tot een koopprijs van 80% van de NHG grens kan gebruik gemaakt worden van de starterslening Maximaal € 25.000 voor een eerste koopwoning, met zelfbewoningsplicht, voor inwoners of

oud-inwoners van Gorinchem, voor cruciale beroepen, zonder leeftijdsgrens. Aanvragen worden behandeld in volgorde van binnenkomst en op=op. Na de storting in juni 2025 zijn 6 leningen verstrekt en 10 kansrijke aanvragen in behandeling genomen. In november was er nog ruimte voor 6 leningen, inmiddels is dat nog voor 3 leningen. Desgevraagd geeft zij aan dat hierbij uitgegaan wordt van € 25.000 per lening. (Nadere gegevens over de verstrekte leningen staan vermeld op sheet 6 en 7).
Ongewijzigd voortzetten van de regeling vraagt om een nieuwe storting, maar er kan ook gekozen worden voor een jaarlijks bedrag of het stopzetten van de regeling. Voorts is het mogelijk om de voorwaarden aan te scherpen. Sommige genoemde opties vragen om een aanpassing van de verordening.

Mevrouw De Groot informeert of er geld beschikbaar is om een nieuwe storting te doen.

Mevrouw Van Eck reageert dat het leningenplafond nooit is verhoogd, de rente die moet worden betaald en de rente die wordt ontvangen vallen min of meer tegen elkaar weg.
Zij vervolgt met de argumenten voor en tegen voortzetting (sheet 9).

De heer Bahlmann merkt op dat de gemeente de eerste jaren geen rente ontvangt.

Mevrouw Eck bevestigt dat dit inderdaad het geval is, de eerste jaren niet, later wel.

De heer Le Noble vraagt of de gemeente het bedrag ineens of in gedeelten terugontvangt.

Mevrouw Eck antwoordt dat alle betalingen via het fonds bij SVN lopen. De gemeente heeft wel zeggenschap of zij het geld in het fonds wil laten of niet.
Zij gaat nader in op het revolverend fonds (sheet 10). Hierbij wordt uitgegaan van aannames. Een gemiddelde aflossingstijd na 6 jaar (tabel 1). In tabel 2 is weergegeven hoe de aflossingen tot nu toe zijn verlopen. 10% van het bedrag dat uiteindelijk uitstaat wordt als risico aangemerkt in het geval alle starters niet terugbetalen.
Zij vervolgt met de voorwaarden. Omdat aanvragen worden behandeld in volgorde van binnenkomst moeten starters op het moment van kopen checken of er nog voldoende geld in het fonds is. Aanscherping betekent dat minder starters gebruik kunnen maken van de lening, verruiming zorgt voor meer mogelijkheden.
De presentatie wordt afgesloten met een aantal voorbeelden om over in gesprek te gaan.

De heer Krol verwijst naar de sheet 10 (revolverend fonds) en verzoekt om verduidelijking met betrekking tot 6x jaarlijkse bijstorting van € 500.000.

Mevrouw Van Eck reageert dat deze tekst niet juist is en inmiddels is verwijderd.

De heer Kuijten geeft aan dat zijn fractie zich kan vinden in de huidige voorwaarden en niet opteert voor een wijziging. Het instrument is stabiel en werkt goed en daarom stelt zijn fractie voor het budget te maximeren op € 3 mln. en de cijfers uit het revolverende fonds jaarlijks in de begroting mee te nemen. De jaarlijkse verantwoording kan met een raadsinformatiebrief verzorgd worden.

De heer Le Noble is het eens met voorgaande spreker dat de regeling succesvol is (wegens succes verlengd), dat het niet zinvol is om elke zes maanden samen te komen en daarom sluit zijn fractie zich aan bij stilzwijgend voortzetten en geen beperking op het aantal leningen per jaar.

De voorzitter verduidelijkt dat vanavond niets besloten wordt, de sessie is bedoeld om mee te geven waar het raadsvoorstel op uit moet komen.

De heer Lokerse zegt dat zijn fractie nog niet overtuigd is van het succes en vraagt of bekend is hoeveel starters een woning zoeken.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat starters in Nederland het moeilijk hebben gehad in de afgelopen periode en daarom hebben veel gemeenten gezocht naar mogelijkheden. Recent zijn de resultaten bekend geworden van een verdiepend onderzoek naar starters op de woningmarkt. Het gaat echt om een grote groep die aangeeft dat hun leven stil staat omdat zij geen woning kunnen vinden.

De heer Lokerse verwijst naar de aanstaande woonvisie. Startersleningen kan één van de instrumenten zijn om de woonvisie uit te voeren en daarom is het belangrijk om te weten hoeveel procent van de starters hiermee geholpen worden. Wellicht is het beter om te wachten met het maken van een keuze totdat er helderheid is over de inhoud van de woonvisie.

Wethouder Dansen reageert dat een aanzienlijk aantal mensen wordt geholpen met deze leningen. Het fonds is in juni 2025 aangevuld en is nu al bijna leeg wat aangeeft dat er behoefte is. Of je alle starters kunt bereiken is afhankelijk van de inhoud van het fonds. Zij begrijpt niet welke verzekering er gevraagd wordt.

De heer Lokerse verduidelijkt dat hij op zoek is naar een procentuele blik op deze situatie. Het is fantastisch dat er 20 startersleningen verstrekt kunnen worden, maar hoeveel is dat procentueel bezien.

Wethouder Dansen begrijpt dat de vraag is hoeveel starters in een bepaalde periode een woning kopen en hoeveel van hen daarbij een starterslening aanvragen.

De heer Lokerse nuanceert dat hij op zoek is naar hoeveel starters een woning zoeken in een bepaalde periode en hoeveel procent van de woningzoekenden met een starterslening wordt geholpen.

Mevrouw De Groot reageert dat de regeling een succes is omdat starters hem weten te vinden en daardoor een huis kunnen kopen. Haar fractie is niet voor het maken van een keuze in het type starters, wellicht dat er iets gedaan kan worden aan de hoogte van de koopsom. Omdat het risico voor de gemeente klein is, kan haar fractie zich vinden in voortzetten en voorts wordt aangesloten bij de suggestie van de heer Kuijten.

De heer Van Veen kan zich eveneens vinden in voortzetten. Vlak voor de verkiezingen is het niet handig om voorwaarden aan te passen. Aangaande het uitsluiten van doelgroepen zou eventueel gedacht kunnen worden aan mensen die terugkeren naar Gorinchem en mensen met een cruciaal beroep omdat dit de doorstroming niet bevordert.

Mevrouw Aaldijk reageert dat iedere starter die wordt geholpen er één is, het maakt niet uit hoeveel procent van de groep dat is. Haar fractie is altijd positief geweest over de starterslening en daarom is wegens succes verlengd inderdaad een fantastisch motto. Verantwoording met een raadsinformatiebrief is prima. De onzekerheid die komt kijken bij een op=op regeling door een maximum in te stellen is onverstandig en wat haar fractie betreft geen optie.

De heer Bahlmann informeert hoeveel procent van de starters daadwerkelijk gebruik heeft gemaakt van een starterslening.

Mevrouw Van Eck reageert dat dit niet bekend is. Er zijn ook starters die meteen instromen met een woning boven het maximum.

De heer Andressen wijst op de tijd tussen het moment van kopen en financiering en vraagt hoe lang dit is binnen Gorinchem.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat geprobeerd wordt de aanvraag binnen enkele dagen te beoordelen. De exacte doorlooptijd bij SVN is niet bekend, maar op dat moment wordt het geld al wel gereserveerd.

De heer Andressen verduidelijkt dat de verkoper van een huis sneller zekerheid wil en daarom misschien liever verkoopt aan iemand die binnen een week de financiering rond heeft.

Mevrouw Van Eck vervolgt dat dit bij SVN net als bij een bank valt onder het voorbehoud van financiering. Desgevraagd geeft zij dat haar geen signalen van problemen hierdoor bekend zijn.

De heer Andressen geeft aan dat er op dit moment volop huurwoningen te koop worden aangeboden, maar dat aanbod zal ooit afnemen. Voor projectontwikkelaars is het lastig om het segment waarvoor deze regeling bedoeld is te bouwen. Hij informeert of dergelijke signalen binnenkomen en hoe hiermee omgegaan wordt.

Mevrouw Van Eck reageert dat dit het geval is en ook is besproken met de raad in het kader van het initiatiefvoorstel. Door de hoge prijzen in de bouw is het moeilijk om betaalbare woningen te bouwen. In het centrum worden kleinere, betaalbare woningen boven winkels toegevoegd via splitsing. Nieuwbouw is moeilijk in de huidige markt.

De heer Van Andel wijst op een regeling van het Rijk voor 18- tot 35-jarigen waardoor zij geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen. Deze regeling is ook in 2026 beschikbaar. Hij begrijpt dat jaarlijks 20 starters worden geholpen, met revolveren wordt dat straks 120 starters. De gemeente moet over drie jaar als het fonds revolverend is blijven bijstorten afhankelijk van de situatie op dat moment. Voorlopig kiest zijn fractie voor doorgaan.

De heer Krol vraagt of hij het goed begrijpt dat bij gemiddeld 20 toegekende aanvragen per jaar en het huidige snellere aflossingstempo het uitstaande vermogen van de gemeente maximaal € 1,75 mln. bedraagt. Zijn fractie deelt de mening dat de regeling niet ieder half jaar besproken hoeft te worden gezien het beperkte risico en het redelijk grote bereik.

Mevrouw Van Eck antwoordt bevestigend. De onderste regel van de tabel is gebaseerd op het landelijke aflossingstempo (na 6 jaar).

De heer Kuijten geeft aanvullend aan dat zijn fractie prioriteit wil geven aan voor Gorinchem cruciale beroepen.

De heer Le Noble werd getriggerd door de vraag van de VVD over de doorlooptijd en vraagt hoe voorspelbaar de procedure is na het invullen van het formulier.

Mevrouw Van Eck antwoordt dat eigenlijk alle goedgekeurde aanvragen daadwerkelijk toegekend worden.

De heer Le Noble begrijpt hieruit dat dit gegeven gebruikt kan worden in een niet bindende steunbetuiging richting de verkoper. Omdat er altijd middelen in het fonds zijn is het risico voor de koper eigenlijk nul en dat is een groot voordeel van continuering zonder tussenkomst van de raad.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor de inbreng, geeft aan dat de input wordt meegenomen door het college en sluit de vergadering.

Toezeggingen:
Er zijn geen toezeggingen gedaan.