Informatiebrief van het college - nummer Z/25/801065 D-1005874

Gorinchem, 16 december 2025

Onderwerp: Bodem fonds voor starterslening in zicht

Geachte leden van de raad,

Aanleiding
Sinds de laatste bijstorting in het fonds voor startersleningen op 12 juni 2025, neemt het aantal starters dat een lening aanvraagt flink toe. Tussen 12 juni 2025 en november 2025 zijn zes startersleningen verstrekt. Voor nog eens tien aanvragen is een bedrag gereserveerd, omdat de aanvraag is ingediend bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: Svn) Begin november 2025 zat nog € 149.000 in het fonds. Dit bedrag is goed voor nog eens zes aanvragen voor startersleningen.

In deze raadsinformatiebrief komen wij de toezegging na om de gemeenteraad op tijd te informeren wanneer de bodem van het fonds voor startersleningen in zicht komt.

Tijdens een I&O op 8 januari 2026 willen wij graag met u in gesprek over het vervolg. Voor het beantwoorden van de vraag "Hoe verder?" brengen wij de volgende punten onder uw aandacht:
a. Starters en de woningmarkt van Gorinchem
b. Gorinchem zet starterslening en enkele andere instrumenten succesvol in
c. Welke koopstarters hebben nu toegang tot de starterslening?
d. Cijfers over de starterslening
e. Hoe verder? Keuzes over vervolg van de starterslening

a. Starters en de woningmarkt in Gorinchem
Volgens het Startersonderzoek van STEC (D-994339) heeft de helft van de jongeren in Gorinchem een laag of middeninkomen passend bij sociale huur, middenhuur of koop tot € 315.000. Ongeveer 70% van de koopstarters zoekt een woning tot het bedrag van € 350.000[1]. Het aanbod in Gorinchem in dit segment is beperkt: momenteel (november, 2025) worden op Funda 33 woningen aangeboden binnen dit segment.

b. Gorinchem zet starterslening en enkele andere instrumenten succesvol in
Gorinchem zet op dit moment de starterslening, zelfbewoningsplicht (in anterieure overeenkomsten) en opkoopbescherming (via de Huisvestingsverordening) in. Volgens STEC zijn dit instrumenten die ofwel de woningzoekenden waaronder de starter een zetje in de rug geven, ofwel de woningvoorraad afschermen van investeerders en beschermt voor (toekomstige) kopers/

[1] 20% zoekt tot maximale koopprijs € 250.000; 25% zoekt tot maximale koopprijs € 300.000.

bewoners. Volgens STEC leveren deze instrumenten over het algemeen een goede bijdrage aan het perspectief voor de koopstarter.

De combinatie tussen opkoopbescherming en starterslening komt voor. In de wijken Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen kopen starters vaak huizen die tegen opkoop worden beschermd.

c. Welke koopstarters hebben nu toegang tot starterslening?

Gemeenteraden bepalen zelf de doelgroep, het marktsegment waarvoor zij de starterslening willen inzetten en de voorwaarden waaronder een koopstarter in aanmerking komt voor een lening. In de verordening staan nu de volgende voorwaarden:

- Eerste koopwoning : woning bestemd voor 'Wonen', geen recreatiewoning
- Maximale koopsom : 80% van de NHG-grens (€ 360.000 in 2025[2]
- Maximale lening : € 25.000
- Zelfbewoningsplicht : koopstarter moet zelf in woning gaan wonen
- Leeftijdseis : vanaf 18 jaar
- Woonplaatsbeginsel : minimaal 1 jaar inwoner van Gorinchem, of
- Maatschappelijke binding : minimaal 7[3] uit 15 jaar
- Economische binding : cruciaal beroep bij werkgever in Gorinchem.

Het is een bewuste keuze van de gemeenteraad om geen maximale leeftijdsgrens meer te stellen (2023), maar het aantal startersleningen dat aan dertigers is verstrekt is laag.

d. Cijfers over de starterslening

Cijfers over de periode maart 2021 tot november 2025

In Gorinchem is de starterslening bedoeld om starters financieel te helpen bij de koop van hun eerste woning en de doorstroming op de huurwoningmarkt te stimuleren. Vooral twintigers vragen een starterslening aan voor de aankoop van bestaande woningen. Sinds de invoering van de starterslening voorziet de starterslening duidelijk in een behoefte. Tussen maart 2021 en november 2025 zijn 53 startersleningen verstrekt. Daar bovenop zijn per november 2025 tien aanvragen voor een starterslening in behandeling bij SVn.

Hoeveel startersleningen zijn per jaar verstrekt door SVn?

jaartal	Aantal verstrekte startersleningen
2021	04
2022	07
2023	12
2024	20
2025 tot november	10*
Totaal	53

*Daarnaast zijn tien aanvragen in behandeling bij het SVn.

[2] Voor 2026: € 376.000

3 Het betreft zeven aaneengesloten jaren

Hoeveel geld is door stortingen door de gemeente en via aflossingen door starters beschikbaar gesteld in het fonds?

jaartal	Stortingen in fonds door gemeente	Aflossingen leningen door starters	Totale omvang fonds
2021	264.700	--	264.700
2022	--	--	264.700
2023	250.000 500.000	--	514.700 1.014.000
2024	--	75.000	1.089.000
2025	500.000	25.000	1.614.000

Er zijn geen betalingsachterstanden[4].

Cijfers over de periode juni 2025 tot november 2025
Aantal verstrekte startersleningen: 6
Aantal startersleningen in behandeling bij het SVn: 10

Aantal aanvragers dat ouderlijk huis verlaat: 7 (44%)
Aantal aanvragers dat een huurwoning achterlaat: 2 (13%)
Aantal aanvragers dat eigen huurwoning koopt: 3 (19%)
Aantal aanvragers van buiten Gorinchem: 4, waarvan 3 op basis van cruciaal beroep (25%)
Percentage verstrekt voor bestaande bouw: 100%[5]
Gemiddelde leeftijd koopstarter: 26 jaar (waarvan een dertiger).

In vergelijking met de periode maart 2021 tot februari 2025 valt over de periode van juni 2025 tot november 2025 het volgende op. De gemiddelde leeftijd van de starter en het aantal starters dat de eigen huurwoning koopt is stabiel. De gemiddelde koopprijs van de woning die met een starterslening is gekocht steeg met ongeveer € 50.000, maar blijft binnen de maximale koopsom die op basis van de verordening geldt voor 2025: € 360.000. Binnen de vertrekpositie valt op dat de afgelopen maanden sprake is van een verdubbeling van het aantal aanvragen van starters die geen inwoner van Gorinchem zijn. In deze periode daalde het aantal aanvragers met vertrekpositie ouderlijk huis en achterlaten huurwoning.

e. Hoe verder? Keuzemogelijkheden
Mogelijk geven de ervaringen van de afgelopen maanden aanleiding tot bijsturen. Opties zijn:
1. Starterslening ongewijzigd voortzetten met een nieuwe storting in het fonds;
2. Starterslening voortzetten maar de 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. Terugkeerregeling aanscherpen
    d. Economische binding aanscherpen of laten vervallen
    e. Leeftijdsgrens weer invoeren

[4] Starters kopen vaak binnen zes jaar een andere (tweede) woning. Dit is het moment waarop zij de lening volledig aflossen.

[5] Bij SVn is een aanvraag in behandeling voor een nieuwbouwappartement

f. Achterlaten van een huurwoning als extra voorwaarde stellen om daarmee de doorstroming vanuit huurwoningen te bevorderen.

Voor opties 2 t/m 4 is het intrekking respectievelijk wijzigen van de verordening nodig.

Ad 1. Starterslening ongewijzigd voortzetten met een nieuwe storting in het fonds
We helpen meer koopstarters met een lening dan verwacht. Daardoor duurt het langer voordat het evenwicht tussen aflossingen en verstrekkingen van startersleningen zal worden bereikt. Volgens de nieuwe prognose – op basis van 20 leningen per jaar -zal het fonds in 2031 revolverend worden. Om dit te bereiken is een jaarlijkse bijstorting van € 500.000 nodig.

Voor een weerlegging van argumenten tegen bijstorten in het fonds verwijzen wij naar de raadsinformatiebrief van 22 april 2025 met onderwerp antwoord op motie 'Starters (on)begrensd?' (D-966353). Wij benadrukken dat de starterslening een goedkoop en effectief instrument is en het financiële risico klein is, namelijk 10% van eventueel niet afgeloste leningen.

Ad 2. Starterslening voorzetten maar het budget jaarlijks maximeren
De totale omvang van de stortingen in het fonds van de starterslening blijkt moeilijker voorspelbaar dan gedacht, want is afhankelijk van het aantal en de snelheid waarmee startersleningen worden verstrekt. Jaarlijks maximeren van het budget, waarbij op=op geldt, geeft meer mogelijkheid tot bijsturen. Door de aanvragen te behandelen op volgorde van binnenkomst maken koopstarters die aan het begin van het jaar een woning kopen meer kans op een starterslening dan koopstarters die later in het jaar een woning kopen. De huidige regeling biedt koopstarters meer zekerheid, omdat er vaak maanden verstrijken tussen oriëntatie om te weten wat zij kunnen lenen en het moment van koop en een starterslening aanvragen.

Ad 3. Stoppen met de starterslening
Platform 31 signaleert in de trendstudie 2026 een groeiende kloof tussen mensen met of zonder woonruimte (koophuis of sociale huur). Voor jongeren betekent de woningnood niet alleen praktische belemmeringen, maar ook uitgestelde levenskeuzes. Het starten van een gezin of het opbouwen van een zelfstandig bestaan wordt uitgesteld, wat op termijn ook maatschappelijke gevolgen heeft.

Gorinchem zet de starterslening succesvol in. Andere vergelijkbare instrumenten waarmee we starters een zetje in de rug geven zijn er niet. Ook het nationale koopstartfonds is geen alternatief voor de starterslening[6].

Ad 4. Aanscherpen voorwaarden voor toegang tot starterslening
Hieronder geven we per voorwaarde de aandachtspunten in steekwoorden weer.
a. Maximale lening verlagen – overbruggen gat tussen maximale hypotheek en koopsom
b. Maximale koopsom verlagen (80% van de NHG-grens[7]) – gemiddelde aankoopprijs woning ligt onder NHG-grens | prijsstijging woningen
c. Terugkeerregeling aanscherpen -
d. Economische binding aanscherpen of vervallen – Corona-lijst | welke starters helpen?
e. Leeftijdsgrens weer invoeren – bewuste keuze vervallen leeftijdsgrens

[6] Voor een vergelijking zie de raadsinformatiebrief D-966353.
[7] De NHG-grens voor 2026 wordt € 470.000. 80% van dit bedrag is € 376.000.

f. Achterlaten van een huurwoning als extra voorwaarde stellen om daarmee de doorstroming te bevorderen – positie starters op de huurmarkt – koopstarters uit ouderlijk huis geen starterslening meer.

Keuzemogelijkheden b. en f. lichten we nader toe.

Beleidsdoelstelling bevorderen doorstroming
Tot nu toe is de starterslening vooral bedoeld om de koopkracht van koopstarters te vergroten door het gat tussen hun maximale hypotheek en de koopsom te overbruggen. De tweede beleidsdoelstelling is doorstroming vanuit huurwoningen bevorderen. In de praktijk verlaten koopstarters in Gorinchem vaak het ouderlijke huis. Over de periode juni 2025 tot november 2025 liet 13% percentage een huurwoning achter (daling met 12% ten opzichte van de jaren 2021-2024). Gemeenten die koopstarters pas in aanmerking laten komen voor een starterslening als ze een huurwoning achterlaten, verwachten dat meer huurwoningen vrijkomen[8].

Nadeel van het stellen van deze extra voorwaarde is dat ook de positie van starters op de huurmarkt van Gorinchem onder druk staat (zie het startersonderzoek van STEC onder 4.3 en 4.4). Volgens STEC is het voor veel starters lastig om snel een sociale huurwoning te vinden door lange wachttijden en beperkte beschikbaarheid. De particuliere huursector biedt vaker directe toegang tot woningen, maar kent hogere maandlasten en minder huurbescherming. Hierdoor ervaren starters ook in de particuliere huurmarkt forse drempels, zoals hoge en oplopende huurprijzen en het onvermogen om tijdens het huren voldoende te sparen voor een toekomstige koopwoning. De groep alleenstaande dertigers dreigt de boot te vallen op de huurmarkt en ook op de koopmarkt.
De extra voorwaarde ‘achterlaten huurwoning’ werpt door de huidige positie van starters op de huurmarkt mogelijk een te hoge drempel om toegang te krijgen tot de starterslening.

Maximale koopsom aanpassen
Gorinchem hanteert een maximale koopsom van 80% van de NHG-grens:
€ 360.000 in 2025 en € 376.000 in 2026.
De grens is gekozen om juist die starters te helpen die moeite hebben om met een laag inkomen een woning te kopen en om de begrensde middelen van het fonds optimaal in te zetten. Volgens STEC zoekt ongeveer 70% van de koopstarters een woning van € 350.000 en vaak nog lager. Dit blijkt ook uit de evaluatie van de starterslening over de periode van 2021-2025: De gemiddelde prijs van koopprijs die koopstarters met een starterslening kocht is momenteel (november 2025) € 296.000. Nadeel van verlagen is dat een kleinere groep starters gebruik kan maken van de starterslening.

Aan de hand van de hiervoor opgenomen informatie, gaan wij graag met u in gesprek over het vervolg van de starterslening. De I&O hiervoor is gepland op 8 januari 2026.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

[8] Bijvoorbeeld gemeente Molenlanden.

Bijlage:

Periode 2021 tot februari 2025:
Totaal verstrekte startersleningen sinds 2021 tot februari 2025: 47
(Er waren 50 toewijzingen aan Svn verstrekt)
Gemiddeld bedrag per starterslening: € 24.467
Gemiddelde koopprijs is € 247.000.
Daarvan 7x 300.000 of hoger en 7 x200.000 of lager
Percentage verstrekt voor bestaande bouw: 100 %
Gemiddelde leeftijd aanvragers: 26,5
Drie startersleningen zijn vertrekt aan dertigers. 1 aan een 40-er die z'n eigen huis kocht.
In totaal kochten 3 van de 47 hun eigen huis waar ze al gehuurd woonden.
29 x verlaten de aanvragers hun ouderlijk huis.
12 x verlaten de aanvragers een andere woonruimte.
3 x woonden de aanvragers niet in Gorinchem.
(In 2 gevallen zijn ze eerder in Gorinchem opgegroeid.
In 1 geval ging het om werken in een cruciaal beroep.)
Van de 47 aanvragers zijn inmiddels 3 leningen beëindigd.
Meest voorkomende makelaars: 20 x makelaar Leuk, 5x Koster makelaardij, 4x van Ekeren Kuiper

Het type woning: 13 x portiekwoning, 10 x beneden/bovenwoning, 9 x flatwoning, 8 x appartement, 3 x rijwoning, 2 x hoekwoning 1 x maisonette en 1 x 2-onder-1kap.
(22x Binnenstad, 12 x Gildenwijk, 8 x Haarwijk, 3 x Stalkaarsen en 2 x in Dalem.)

Periode vanaf juni 2025 tot november 2025
In het totaal 6x verstrekt door Svn. Voor 10 aanvragen is een bedrag gereserveerd, omdat de aanvraag is ingediend bij de Svn. In het totaal dus 16 keer een toewijzing verstrekt.

Gemiddeld € 24.500 per lening. (15 van de 16 keer € 25.000)
Gemiddelde koopprijs is € 296.000
In 1 geval is het bedrag gereserveerd voor een nog te bouwen appartement aan de Gildenweg.
De andere 15 zijn bestaande woningen/appartementen.

Gemiddelde leeftijd aanvragers is 26,0 waarvan 1 dertiger.
3 van de 16 aanvragers kopen hun eigen woning.
7 van de aanvragers verlaten hun ouderlijk huis.
2x verlaten de aanvragers een andere woonruimte.
4 van de 16 aanvragers woonden niet in Gorinchem.
(In 1 geval is de aanvrager opgegroeid in Gorinchem.
In 3 gevallen was er sprake van een cruciaal beroep in Gorinchem.
Bij 1 van de 16 aanvragen is de lening beëindigd.
Meest voorkomende makelaars: 6 x makelaar Leuk en 3 x van der Brugge