

Starterslening

I&O | 15 mei 2025



**Gemeente
Gorinchem**

Agenda

- Huidige starterslening
- Nieuwe ontwikkeling: Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK)
- Argumenten voor en tegen voortzetten starterslening
- Motie starterslening (on)begrenst?
- In gesprek

Huidige starterslening | Voorwaarden

- Aankoopprijs starterswoning maximaal 80% NHG = €360.000,-
- Maximale starterslening = €25.000,-
- Eerste koopwoning voor starter
- Bedoelt voor inwoners Gorinchem en oud-inwoners die terugkeren
- Cruciaal beroep komt ook in aanmerking
- Zelfbewoningsplicht
- Geen leeftijdsgrens meer
- Beschikbaar tot budget op is

Evaluatie startersleningen



Aantal verstrekte leningen in 2024:

13



Totaal aantal verstrekte leningen:

35



Gemiddeld bedrag per lening:

24.551

Hoeveel startersleningen zijn verstrekt?

2021: 4

2022: 6

2023: 12

2024: 13



Percentage verstrekt voor bestaande bouw:

100%



Gemiddelde leeftijd starter:

25 jaar

	gestort	via aflossingen	totaal
2021	264.700		264.700
2022	--		264.700
2023	250.000 500.000		541.700 1.1014.700
2024	--	75.000	1.089.700



Gemeente
Gorinchem

Nieuwe ontwikkeling | NFBK

- Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) start 1 juli 2025
- Fondsvermogen 100 miljoen euro.
- Ontwikkelaars en woningcorporaties kunnen kopersondersteuning aanvragen bij NFBK.
- Woningen kunnen voor een lagere prijs dan de marktwaaarde aan starters verkocht worden.
- Initieel kunnen circa 2.400 woningen via het fonds worden verkocht.
- Maximale koperskorting bedraagt € 70.000 per woning.
- Voordelen:
 - Starters met een middeninkomen krijgen via NFBK meer kansen op de woningmarkt.
 - Ontwikkelaars en woningcorporaties kunnen meer betaalbare koopwoningen realiseren (nieuwbouwprojecten 10-100 woningen).

Starterslening vergeleken met koperskorting

	Starterslening	Koperskorting
Soort woning	bestaand en nieuwbouw	nieuwbouw (projecten)
Woningprijs is maximaal	80% NHG (€ 360.000)	€ 405.000
Aanvrager	starter	projectontwikkelaars en woningcorporaties
Welke starter krijgt hulp?	geen maximum leeftijd binding met Gorinchem	jonger dan 35 jaar inkomen < 2 keer modaal
Revolverend fonds bij	SVn fondsvermogen 1 miljoen euro	NFBK fondsvermogen 200 miljoen euro
Wie vult het fonds?	Gemeente	Rijk
Rol van de gemeente	Verordening opstellen Aanvragen toetsen	Akkoord geven op aanvraag Regie voeren
Hoeveel keert fonds maximaal uit per woning?	€ 25.000 (op=op)	€ 70.000 (op=op)

Voortzetting starterslening | argumenten voor

- Beleidsdoelstelling uit Woon- en Transformatievisie
- Draagt bij aan ondersteuning starters
- Meer specifiek voor starters aan de ondergrens
- Bevordert mede doorstroming
- Behoudt (jongere) starter voor Gorinchem
- Koperskorting vervangt de starterslening niet
- Fonds wordt naar verwachting revolverend in 2029
- Kosten voor gemeente zijn beperkt

> Voortzetten starterslening kan alleen als fonds wordt aangevuld.

Voortzetting starterslening | argumenten tegen

- Geen (kern)taak van de gemeente
- Extra lening boven wat de bank mag verstrekken
- Gemeente loopt risico
- Leningenplafond voor gemeente stijgt
- Mogelijk prijsopdrijvend effect

Motie starterslening (on)begrenst?

- ✓ Raad vraagt college kaders op te stellen voor eventuele nieuwe tranches voor uitkering startersleningen.
- ✓ Voorstel tussen opneemregeling of op=op
- ✓ Raad faciliteren goed gesprek te voeren over dilemma's



Motie starterslening (on)begrenst?

Dilemma's:

- Is leningen verstrekken een kerntaak van gemeenten?
- Hoe lang duurt het voordat fonds bij SVn revolverend is?



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
Verstrekingen	100	150	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Aflossingen							100	150	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Stand	100	250	550	850	1150	1450	1650	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800

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
Verstrekingen	100	150	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Aflossingen				75	112,5	250	262,5	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Stand	100	250	550	775	962,5	1012,5	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050	1050

Prognose

Revolverend fonds in 2029 met totale omvang stortingen van 1,5 miljoen euro (vraagt nog een bijstorting van € 500.000)

Restant beschikbaar bedrag op dit moment d.d. 4 februari 2025: € 36.000

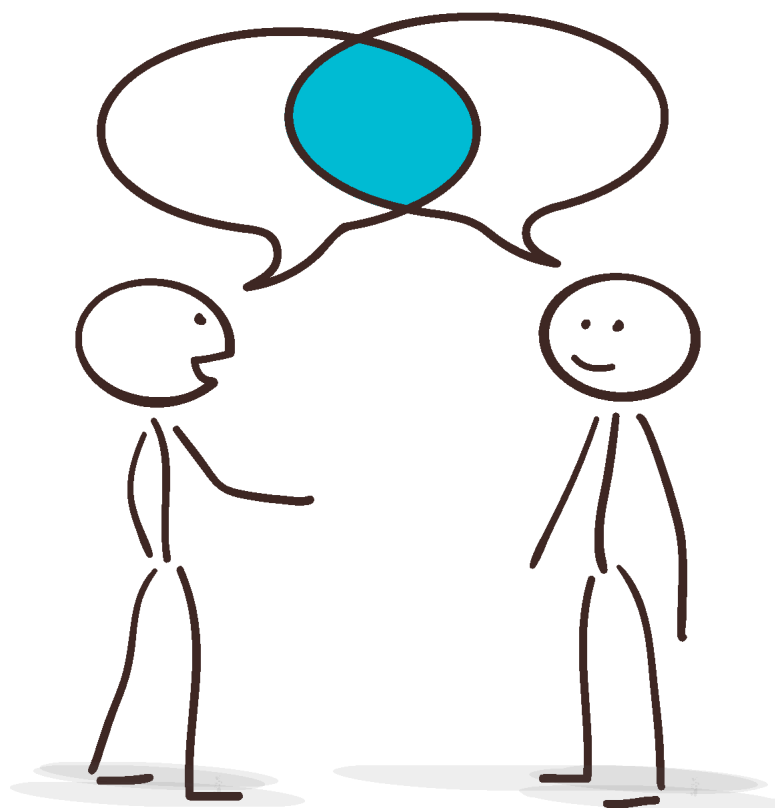
Hoeveel geld is beschikbaar gesteld voor de startersleningen:

	gestort	via aflossingen	totaal
2021	264.700	--	264.700
2022	--	--	264.700
2023	250.000 500.000	--	514.700 1.014.700
2024	--	~75.000	1.089.700
2025			

Hoeveel startersleningen zijn verstrekt:

	bedrag	aantal	Gemiddeld bedrag per lening
2021	100.000	4	25.000
2022	150.000	6	25.000
2023	285.444	12	23.787
2024	317.436	13*	24.418

In gesprek



Dank voor jullie aandacht.

Carina van Buren



Gemeente
Gorinchem