



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders stelt aan de gemeenteraad voor akkoord te gaan met het verhogen van de starterslening en het vaststellen van de nieuwe verordening Starterslening 2025. Door het aanpassen van de verordening verhoogt het maximale leenbedrag van €49.000,- naar €56.000,- en de maximale aankoop prijs van de woning van €245.000,- naar €280.000,-. De gemeente stelt €1.200.000,- extra beschikbaar voor het budget en de Provincie Limburg maximaal €3.600.000,-.

De starterslening kan bijdragen aan het behouden van starters in Maastricht. Dit komt doordat de starterslening een extra hypotheek is voor starters die hun eerste woning kopen. Met het ophogen van de starterslening kan de starter een groter deel van het woningaanbod betalen en heeft daardoor een betere positie op de woningmarkt. Het ophogen zal ook betekenen dat het beschikbare budget sneller is uitgeleend. Daarom wordt ook het budget verhoogd. De starterslening wordt verstrekt door de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

1. Beslispunten

1. In te stemmen met het raadsvoorstel en dit aan te bieden voor de raadsvergadering van 25 maart 2025.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 25 februari 2025:

Conform.



Aanleiding

Op 17 december 2024 is de [Motie Starterslening](#) aangenomen. De motie vraagt het college om het budget op te hogen voor de starterslening met het maximale leenbedrag (van 49.000 euro naar 56.000 euro) en de maximale aankoop prijs van de woning (van 245.000 naar 280.000 euro) en dit gelijktijdig te doen met het ophogen van het beschikbare budget om leningen mee te verstrekken. De ophoging van het maximale leenbedrag en de aankoop prijs vraagt om een aanpassing van de verordening Starterslening 2021 naar de verordening Starterslening 2025. Op basis van artikel 160 van de Gemeentewet is het college bevoegd om beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren. Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet is de gemeenteraad bevoegd om een verordening vast te stellen.

Op grond van artikel 189 van de Gemeentewet berust het budgetrecht bij de raad. De raad neemt uiteindelijk de beslissing welke bedragen hij voor taken en activiteiten (op de begroting) beschikbaar stelt. Gelet op artikel 198 van de Gemeentewet is de gemeenteraad bevoegd om de jaarrekening, en de hierin opgenomen resultaatbestemming, vast te stellen.

3. Beoogd effect

De starterslening beoogt starters in staat te stellen om een positie op de Maastrichtse koopmarkt te verkrijgen en daardoor bij te dragen aan het behoud van deze doelgroep in Maastricht. De starterslening is een extra hypotheek voor starters die hun eerste woning kopen. Met het ophogen van de starterslening kan de starter een groter deel van het woningaanbod betalen en heeft daardoor een betere positie op de woningmarkt. Het ophogen zal ook betekenen dat het beschikbare budget sneller is uitgeleend, doordat de doelgroep wordt vergroot en de leningen hoger zullen worden. Daarom wordt voorgesteld het budget gelijktijdig op te hogen.

4. Argumenten

1.1 Het raadsvoorstel past in het ingezette beleid.

De starterslening geeft invulling aan de doelstelling uit de door de raad vastgestelde [Woonprogrammering Maastricht 2021-2030](#) om afgestudeerden voor de stad te behouden. De koopstarters vormen daarbinnen een groep met een eigen problematiek. Zij komen steeds moeilijker de koopwoningmarkt op. Als gevolg van de in de laatste jaren sterk gestegen prijzen voor koopwoningen zijn zij voor een deel niet in staat zelfstandig een positie op de koopmarkt te verwerven. Starters krijgen een extra steun in de rug met de (uitbreiding van) de starterslening. Door de verordening Starterslening Maastricht 2025 vast te stellen wordt het te lenen bedrag en de maximale aankoop prijs van de woning verhoogd. De verhoogde bedragen zijn in lijn met wat de Provincie Limburg meefinanciert en wat omringende gemeenten beschikbaar stellen (zie onderstaande tabel) en vormen daarmee een logische aanpassing van de huidige verordening.



	Maximale koopsom starterslening	Hoogte van de starterslening
Richtlijn prov. Limburg	€280.000	€56.000
Maastricht Verordening Starterslening 2021	€245.000	€49.000
Maastricht Verordening Starterslening 2025	€280.000	€56.000
Gemeente Eijsden - Margraten	Max 85% NHG	Max 20% koopsom
Gemeente Heerlen	€280.000	€56.000
Gemeente Meerssen	€280.000	€56.000
Gemeente Sittard - Geleen	€280.000	€40.000
Gemeente Valkenburg ad. Geul	€280.000	€56.000

Bron: [SVn.nl](https://svn.nl) & [Limburg.nl](https://limburg.nl), geraadpleegd op 21 januari 2025

1.2 Het raadsvoorstel is in lijn met de door de raad aangenomen Motie Starterslening.

De motie vraagt het college om het budget op te hogen voor de starterslening met het maximale leenbedrag (van €49.000 naar €56.000) en de maximale aankoop prijs van de woning (van €245.000 naar €280.000) en dit gelijktijdig te doen met het ophogen van het beschikbare budget om leningen mee te verstrekken. Om deze bedragen aan te mogen passen is een aanpassing van de verordening Starterslening 2021 noodzakelijk. De verordening Starterslening 2025 voorziet in deze aanpassing. Deze motie is op 17 december 2024 met 30 stemmen voor, 1 stem tegen aangenomen. Dit duidt op een hoog draagvlak binnen de raad voor de uitvoering.

1.3 Het raadsvoorstel voorziet in het ophogen van het beschikbare budget.

Hoewel het budget wordt aangevuld met terugbetalingen van eerdere startersleningen is dit bedrag op jaarbasis nog te laag om de starterslening zonder aanvulling van het fonds te blijven verstrekken. Daarnaast zorgt de Provincie Limburg voor een gedeeltelijke cofinanciering van de starterslening. Dat bedrag betreft dit jaar nog 75% van het totale budget, maar zal volgend jaar dalen tot 50%. Het is daarom aan te bevelen dit jaar nog een ophoging van het budget uit te voeren. Er kan worden gekozen het budget met meer, of minder gelden te verhogen. De verwachting is dat de aanvragen zullen toenemen, doordat de doelgroep groter wordt en er hogere leningen kunnen worden afgesloten. Daarbij zien we ook een stijgende trend in hogere leningen door de stijgende woningmarkt. Er is gekozen voor €1.200.000,- omdat dit bedrag gelijkstaat aan het verstrekken van startersleningen gedurende vier jaar (afgaande op de ervaringen van de afgelopen twee jaar). Op basis van ervaringen bij SVn wordt verwacht, dat na gemiddeld 10 jaar een natuurlijke doorstroming plaatsvindt naar een tweede woning. Na dit kantelpunt verwachten we dat bij de verkoop van de eerste woning van doorstromende starters meerdere startersleningen worden afgelost waardoor het fonds revolverend zal werken. In Maastricht zal dat over ongeveer 5 jaar kunnen gaan ontstaan.



Mocht blijken dat de Provincie Limburg het percentage van 75%, zijnde € 3.600.000,-, niet zal toewijzen, dan zullen we het gemeentelijke budget naar rato van de bijdrage van de Provincie Limburg omlaag bijstellen tot een gemeentelijke bijdrage van 25% van het totaal. Deze procentuele verdeling ligt in lijn met eerdere besluitvorming over cofinanciering tussen gemeente en provincie.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Een lening naast de reguliere hypotheekverstrekking kan een financieel risico voor starters zijn.

De starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar. De lening is de eerste 3 jaar aflossingsvrij en renteloos. Naar verwachting groeit in die periode het inkomen dusdanig, dat de starter de (marktconforme) rente en aflossing kan betalen. Mocht dat niet zo zijn dan kan de starter een hertoets aanvragen bij de SVn. Er wordt dan bekeken welk deel van de rente en aflossing de starter wel kan betalen. Na 30 jaar moet de restant hypotheek afgelost worden uit de overwaarde van de woning (verschil marktwaarde en bedrag 1e hypotheek, die dan ook is afgelost). Als de starters in

de tussentijd hun woning verkopen zal de starterslening eerder worden afgelost. Het aanvullende financiële risico dat de starter loopt met de starterslening is daardoor gering.

1.2 De starterslening kan een prijsopdrijvend effect hebben op de woningmarkt.

Met een starterslening vergroot je mogelijk de doelgroep die een woning kan kopen – maar je voegt er geen woningen mee toe. Meer vraag bij een gelijkblijvend aanbod kan de prijs opdrijven. Uit [onderzoek van Stec](#) (2023) over de effecten van de starterslening in Limburg blijkt echter dat de prijsopdrijvende risico's voor de gehele woningmarkt beperkt blijven. [Onderzoek van het Kadaster](#) (2023) geeft zelfs aan dat er geen sprake is van een direct of indirect prijseffect door de starterslening. Volgens Stec is enig effect niet uit te sluiten, maar zijn de effecten van andere maatregelen, zoals de rente, wijziging in de overdrachtsbelasting, energielasten en het consumentenvertrouwen, groter dan de impact van de Starterslening op de prijsontwikkeling ([Bron: Stec, 2023](#)).

1.3 Door het ophogen van de maximale woningprijs groeit de doelgroep die gebruik kan maken van de starterslening met name met starters die een hoger inkomen hebben.

Nu kunnen starters met een hoger inkomen ook bieden op woningen die onder hun maximale leenbedrag zitten. Door het vergroten van de voorraad woningen die voor de starterslening in aanmerking komt zal de doelgroep starters echter groeien. Meer specifiek groeit de doelgroep met starters die woningen kunnen betalen tussen de €245.000 en €280.000 oftewel starters met een inkomen van circa €58.000 tot €65.000 bruto per jaar (Bron: hypothekeer.nl geraadpleegd op 21-01-2025). Dit kan tot gevolg hebben dat starters met een lager inkomen verdrukt worden door de



vergrote doelgroep met de hogere inkomens. Het ophogen van de starterslening zal ook zeker tot gevolg hebben dat het beschikbare leenbedrag sneller uitgeput raakt, omdat men meer en hogere leningen kan afsluiten. Het geld dat deze groep starters leent wordt echter terugbetaald. Bovendien is, door het budget aan te vullen, het risico dat het leenbedrag uitgeput raakt te overzien.

1.4 Risico dat de geldlening niet wordt terugbetaald of dat het uitvoeren van de starterslening veel ambtelijke capaciteit vergt.

De starterslening wordt gefinancierd uit een (gemeentelijk) revolverend fonds en wordt uitgevoerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De uitvoeringskosten van de starterslening zijn daarom voor de gemeente te overzien, en worden door deze ophoging van het budget waarschijnlijk niet hoger. Voor het beheer van het fonds brengt SVn een beheervergoeding van 0,5% per jaar in rekening. Aflossing en rente op de Startersleningen komen bij revolvering weer terug in het gemeentelijke fonds. De Starterslening wordt aangeboden onder Nationale Hypotheek Garantie. Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) staat borg voor de betaling van de rente en de aflossing. De gemeente loopt daarom

slechts een klein renterisico als een starter er niet in slaagt over een periode van 30 jaar de rentelasten op te brengen. Echter, als de starter in de tussentijd de woning verkoopt wordt de starterslening afgelost. Het renterisico is daarom enkel van toepassing op de woningen die gedurende de looptijd van 30 jaar niet worden verkocht. Risico's voor de gemeente zijn daarom te overzien.

6. Financiële gevolgen

De €1.200.000,- die beschikbaar wordt gesteld voor het verstrekken van de starterslening wordt op termijn terugbetaald aan de Gemeente Maastricht. De bijdrage wordt, vanuit de liquide middelen van de gemeente omgezet naar een uitgezette lening op de balans (dit wordt ook wel "financieel vast actief" genoemd). Hiermee verandert de totale activapositie van de gemeente niet, en is er geen invloed op de exploitatielasten. Anders gezegd: het totale vermogen van de gemeente verandert niet door deze uitgezette lening.



	Kosten	Opbrengsten	Dekking
Structureel	/	/	/
Incidenteel	€1.200.000,-	€1.200.000,- (over 30 jaar)	Financieel vast actief op balans
Investering	/	/	/
Exploitatie	/	/	/
Financiële risico's	Zie risico 1.4. De gemeente loopt een klein renterisico als een starter er niet in slaagt over een periode van 30 jaar de rentelasten op te brengen én de woning in die 30 jaar niet verkoopt.		

De financiële risico's als gevolg van vaststelling en uitvoering van de verordening zijn gering. Dit komt door de aan een starterslening gestelde voorwaarden en eisen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), de borging van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de provinciale bijdrage (75% van elke lening). De betaalde rente en aflossing van een starterslening wordt terug in het revolverend fonds gestort waardoor nieuwe leningen kunnen worden verstrekt.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Het raadsvoorstel wordt voorgelegd aan de raad op 25 maart 2025. Indien de raad instemt wordt de verordening Starterslening Maastricht 2021 ingetrokken en de verordening Starterslening Maastricht 2025 vastgesteld en gepubliceerd in het Gemeenteblad en op lokaleregelgeving.overheid.nl. De verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

De ophoging van het budget voor de starterslening met €1.200.000,- vindt plaats direct na vaststelling van de verordening Starterslening Maastricht 2025.

Indien het budget van de starterslening zodanig daalt dat het niet meer mogelijk is om nieuwe startersleningen af te sluiten wordt de raad hierover geïnformeerd per raadsinformatiebrief.

8. Communicatie

De informatie over de starterslening in Maastricht op de [website van de gemeente Maastricht](https://www.maastricht.nl) en op de [website van de SVn](https://www.svn.nl) wordt na publicatie van de nieuwe verordening aangepast. De verordening Starterslening Maastricht 2025 wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en op lokaleregelgeving.overheid.nl.