



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van PvdA
de heer H. Borgignons

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake aanpassing
starterslening door provincie
BEHANDELD DOOR
C (Chris) Lamboo

DATUM
10 oktober 2025
Verzonden: 13-10-2025
TELEFOONNUMMER

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2025.03214

E-MAILADRES
Chris.Lamboo@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heer Borgignons,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Is het college bekend met het voorstel van Gedeputeerde Staten van Limburg om de verordening starterslening per 1 januari 2026 te wijzigen?

Antwoord 1:

Ja.

Vraag 2:

Hoe beoordeelt het college de verlaging van het maximale leenbedrag naar €40.000 in combinatie met de verhoging van de maximale koopsom naar €345.000, in het licht van de positie van starters in Maastricht?

Antwoord 2:

De door de Provincie beoogde wijzigingen hebben enkele mogelijke gevolgen:

- 1. De verlaging van het leenbedrag zorgt ervoor dat er een lagere belasting is op het beschikbare budget. Hierdoor kunnen er meer starters worden geholpen uit hetzelfde budget. Ook heeft dit een kleiner risico bij het niet nakomen van de betalingsverplichting van de starter.*
- 2. De kans dat starters met hoger inkomen/meer kapitaal het budget voor de starterslening zwaarder belasten dan starters met een lager inkomen wordt kleiner. De starters die een hogere aankoopwaarde kunnen financieren (een hoger inkomen of startkapitaal hebben) krijgen met de verlaging van het maximale leenbedrag een kleiner deel van het aankoopbedrag gefinancierd.*
- 3. De verhoging van de maximale koopsom zorgt ervoor dat de doelgroep wordt vergroot. Ook starters met een hoog inkomen kunnen in aanmerking komen voor een starterslening. En het aanbod wordt vergroot door duurdere woningen in aanmerking te laten komen voor financiering middels een starterslening.*
- 4. De provincie wil graag sturen op een percentage van 20% beschikbaarheid van woningen voor starters. In Noord en Midden Limburg ligt de gemiddelde koopprijs hoger dan in Zuid-Limburg, dit heeft mede ook te maken met een lager aanbod aan appartementen.*



DATUM
10 oktober 2025

Om tegemoet te komen aan de gemiddelde kooprijzen in heel Limburg heeft de provincie de maximale koopsom verhoogt naar € 345.000,-- Voor Maastricht betekent de maximale koopsom naar €345.000,- dat 22% van de woningen beschikbaar zijn voor starters (Bron: Funda, 7 oktober 2025, 475 woningen aangeboden, 55 onder de € 280.000,- (12%) 103 onder de € 345.000,- (22%).

Vraag 3:

Ziet het college risico's dat deze wijzigingen juist kunnen leiden tot een kleinere toegankelijkheid van de koopmarkt voor starters met lagere en middeninkomens in Maastricht? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 3:

Die risico's zijn lastig in te schatten. 53% (44 van de 82) van de starters heeft in de afgelopen drie jaar een lening afgesloten van €40.000,- of meer. Maar het is niet bekend of deze 44 starters ook met een lening van €40.000,- de woning hadden kunnen kopen. Er zijn namelijk starters die een hogere starterslening afsluiten in plaats van hun eigen vermogen in te leggen, omdat de rente en voorwaarden van de starterslening gunstig zijn. Daarnaast zijn er verschillende signalen over of het opheffen van het aankoopbedrag van de starterslening een prijsopdrijvend effect heeft op de woningmarkt ([Onderzoek Kadaster prijseffecten startersleningen, 2023](#) [Onderzoek STEC Evaluatie Startersleningen Provincie Limburg, 2023](#)).

Vraag 4:

Is het college bereid de gemeentelijke grens van de maximale koopsom (nu €280.000) te heroverwegen om beter aan te sluiten op de actuele woningprijzen in Maastricht?

Antwoord 4:

Ja, het college is bereid deze grens te heroverwegen. We zullen naar aanleiding van de Provinciale wijziging de Maastrichtse starterslening opnieuw tegen het licht houden en deze naar verwachting (onder voorbehoud van besluitvorming van college en agendacommissie) eind december 2025 gewijzigd voorleggen aan uw raad.

Vraag 5:

Wat betekenen de voorgestelde wijzigingen concreet voor de financiële bijdrage die de gemeente Maastricht moet leveren bij elke starterslening na 1 januari 2026?

Antwoord 5:

Als we de verordening niet aanpassen, kunnen Maastrichtse starters nog steeds een aanvraag indienen voor een bedrag van € 56.000,- op een aankoopsom van € 280.000,-. De provincie zal een maximale lening afsluiten van € 40.000,- waarvan ze 50% (€ 20.000,-) financieren. Daarmee komt het gemeentelijk te financieren deel uit op € 36.000,-. Dat is een extra belasting van € 16.000,- op het beschikbare gemeentelijk budget, waardoor het budget eerder is uitgeput en minder leningen verstrekt kunnen worden.

Vraag 6:

Is het college bereid om de toegenomen gemeentelijke lasten te dragen om de regeling ook na 1 januari 2026 voort te zetten? Zo nee, welke alternatieven worden overwogen om starters toch te ondersteunen?



DATUM
10 oktober 2025

Antwoord 6:

Na het vaststellen van de verordening Starterslening 2025 en het ophogen van het budget, zijn er voldoende middelen om de regeling voort te zetten na januari 2026. Bij uitputting van het budget kan uw gemeenteraad beslissen om nieuw budget vrij te maken of de starterslening tijdelijk stop te zetten, totdat er weer geld beschikbaar is vanwege het revolverend fonds (de starters betalen de lening weer terug).

Buiten de starterslening neemt de gemeente ook andere maatregelen om (onder andere) starters te ondersteunen:

- 1. Stimuleren van de bouw van betaalbare woningen door ontwikkelaars te faciliteren in de aanvraag van diverse Rijkssubsidieregelingen (o.a. Startbouwimpuls, Volkshuisvestingsfonds T1, Volkshuisvestingsfonds T2, Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen).*
- 2. We stellen eisen voor percentages betaalbare woningbouw in gemeentelijk beleid (Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw).*
- 3. De Wet betaalbare huur beschermt huurders beter tegen te hoge huren of onterechte huurprijsverhogingen. Dit zorgt ervoor dat meer huurwoningen betaalbaar (en daarmee voor een grotere doelgroep bereikbaar) blijven.*
- 4. Het beschermen van woningen met een WOZ waarde tot €402.000,- tegen opkopers voor verhuur met de Opkoopbescherming.*

Vraag 7:

Is er overleg geweest of gepland tussen de gemeente Maastricht en de Provincie Limburg over de gevolgen van deze beleidswijzigingen en de toekomstige inrichting van de regeling?

Antwoord 7:

Ja, er is overleg geweest over de beleidswijziging die de Provincie wil gaan uitvoeren.

Vraag 8:

Welke gevolgen hebben deze wijzigingen voor bestaande samenwerkingsafspraken en budgetten die zijn afgesproken met de provincie Limburg tot 2027?

Antwoord 8:

Vanuit huidig provinciaal beleid blijft de starterslening doorlopen tot eind 2027. Voor die tijd zal de provincie dit evalueren en beslissen of ze de starterslening willen doorzetten of stopzetten. Tot 31 december 2025 blijven alle afspraken (ook starters die een aanvraag hebben ingediend) doorlopen. Indien Provinciale Staten akkoord gaat met de beleidswijziging dan zullen starters die vanaf 1 januari 2026 een aanvraag indienen bij SVn automatisch in de 50/50 procent regeling vallen en vanuit de provincie maximaal € 20.000,- kunnen lenen. Als de verordening in Maastricht voor 1-1-2026 niet is aangepast is het maximale leenbedrag € 56.000,- op een aankoopssom van € 280.000,-. Zie ook het antwoord op vraag 4 en 5.

Vraag 9:

Hoe ziet het college de rol van de gemeente in het sociaaldemocratisch principe dat wonen een recht is en starters toegang moeten hebben tot de koopmarkt, ook in een dure stad als Maastricht?



DATUM
10 oktober 2025

Antwoord 9:

Het college ziet wonen als een universeel mensenrecht, daarom willen we eraan werken dat ons Maastrichts woonaanbod betaalbaar is (Bron: [Coalitieakkoord 2022-2026](#)). Het college tracht daarom met de middelen die zij ter beschikking heeft, zoals de Verordening betaalbare nieuwbouw en de Opkoopbescherming, niet alleen voor starters maar ook voor andere doelgroepen wonen betaalbaar te houden. Zo bouwen we samen aan een veerkrachtige stad met sterke gemeenschappen.

Met betrekking tot uw slotzin, over hoe de raad wordt betrokken bij de herziening van het lokale beleid omtrent startersleningen, verwijzen wij u naar antwoord 4.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen