



Raadsvoorstel

Onderwerp

Voortzetten Starterslening

Raadsnummer	: OG 080
Portefeuillehouder	: Wethouder Last
Ambtelijke afdeling	: Advies en Beleid (Omgeving)
Vastgesteld door college	: Dinsdag 11 november 2025
Commissiebehandeling	: Woensdag 3 december 2025
Commissie	: Ruimte, Economie & Duurzaamheid (RED)
Raadsbehandeling	: Donderdag 18 december 2025

Samenvatting

De Provincie Limburg gaat de bijdrage aan de starterslening vanaf 2026 verlagen van 75% naar 50%. Daarnaast is de koopsom naar €345.000 verhoogd en het maximale leenbedrag blijft en is 20% van de aankoopssom met een maximaal van € 56.000,-. Gezien het belang voor starters op de woningmarkt is het wenselijk dat Gulpen-Witterm een besluit neemt omtrent het wel/niet voortzetten van de huidige regeling Starterslening.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

- 1- De regeling Starterslening voort te zetten.
- 2- Een bedrag van € 200.000 beschikbaar te stellen voor storting op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten (SVn) ten behoeve van het verlenen van startersleningen..

Inleiding

Van elke Starterslening die in Limburg verstrekt wordt, betaalt op dit moment de gemeente 25% en de Provincie 75%. Hiermee helpt zowel de gemeente en de provincie starters bij de aankoop van hun eerste huis, maar zorgt er ook voor dat de woningmarkt in beweging is. Dit principe bestaat sinds 2007 en inmiddels doen alle gemeenten in Limburg mee. De Starterslening is in de loop der jaren dan ook uitgegroeid tot een vaste waarde in Limburg.

De Starterslening biedt starters op de woningmarkt een mogelijkheid om het gat tussen hun maximale leencapaciteit bij de bank en de prijs van een woning onder voorwaarden te overbruggen. Deze aanvullende lening wordt aangeboden via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De gemeente fungeert hierbij als financier en kan voorwaarden stellen aan de lening, zoals maximale leen- en aankoopbedragen.

Limburg is de enige provincie die gemeenten helpt bij het verstrekken van de Starterslening. Waarom doet de Provincie dit?

“In eerste instantie nam naast de gemeente het Rijk een deel van de kosten van de Starterslening op zich. Toen dat ophield bleek dat vooral kleine gemeenten zouden stoppen met de lening als ze de lasten helemaal zelf moesten dragen. Daarom heeft de Provincie Limburg destijds besloten ook een bijdrage te leveren.

Nieuw Provinciaal beleid:

Op 31 oktober 2025 is door de Provinciale Staten besloten om de provinciale bijdrage per starterslening in 2026 te handhaven op 50% in plaats van 75%. Daarnaast is de koopsom naar €345.000 verhoogd en het maximale leenbedrag blijft en is 20% van de aankoopsom met een maximaal van € 56.000,-.

Eind 2026 neemt de provincie weer een besluit en er zal bepaald worden of de provincie in 2027 haar eigen deel blijft verstrekken of helemaal afschaffen.

Gulpen-Wittem:

In Gulpen-Wittem zijn er tot nu toe in 2025 zeven aanvragen ingediend. Dit geeft aan dat er behoefte is aan deze regeling.

Natuurlijk blijft de woningmarkt in Gulpen-Wittem een dure markt voor de starters, maar gelukkig kunnen wij met deze regeling bepaalde starters met een niet toereikend inkomen helpen. Voor meer informatie zie het bijgevoegde raadsvoorstel van 6 juni 2024 (G.24.02396).

Beoogd effect / doelstelling

- Ongelijkheid verminderen: door de startersregeling krijgen ook inwoners met een lager inkomen betere kansen op de woningmarkt.
- Borging van de continuering van de uitvoering van de Verordening Starterslening Gulpen-Wittem 2024, waarmee invulling wordt gegeven aan een bereikbare woningmarkt voor starters.

Argumenten

1.1. Landelijke tendens volgen:

Limburg is de enige provincie die gemeenten financieel ondersteunt bij het verstrekken van de Starterslening. Dit betekent dat de andere gemeenten in Nederland blijkbaar toch in staat zijn de starterslening zelf te financieren om de starters te helpen.

1.2 De regeling is “revolverend”.

Dit houdt in dat de middelen die de gemeente investeert ook weer naar de gemeente terugvloeien (binnen een termijn van maximaal 30 jaar).

1.3 De risico's van de leningen zijn gedekt.

De aflossing van de leningen is gegarandeerd door de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) en SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting).



1.4 Kans op minder starters in Gulpen-Wittern:

Als wij de regeling vanaf 2026 niet voortzetten dan wordt een doelgroep in onze gemeente niet geholpen terwijl de behoefte aantoonbaar aanwezig is.

2.1 Het budget dient te worden aangevuld:

Door het verhogen van de koopsom en het verlagen van onze bijdrage verwachten wij dat het potje sneller leeg raakt.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het budget zal sneller verminderen:

Omdat wij in 2026 50% van de gevraagde lening gaan financieren betekent het dat het budget sneller verminderd.

1.2 Geen verplichting:

Er is geen verplichting om de (lagere) bedragen in onze verordening aan te passen aan de (hogere) bedragen in de provinciale verordening. Het kan echter een ongelijkheid opleveren voor starters in Gulpen-Wittern t.o.v. starters in gemeenten waar wel de nieuwe bedragen worden gehanteerd.

Kosten en dekking

Via Raadsbesluit G.2402409 is € 100.000 ter beschikking gesteld voor de starterslening. Van dit bedrag is tot nog toe 1/3 deel uitgezet bij inwoners.

Zoals hiervoor reeds gemeld, wordt m.i.v. 2026 de bijdrage van de gemeente hoger en wordt de koopsom, om in aanmerking te komen voor een starterslening, verhoogd.

Op basis van deze wijzigingen, is de verwachting dat ook meer aanspraak gedaan zal worden op de starterslening.

Uw Raad wordt gevraagd om aanvullend € 200.000 ter beschikking te stellen voor startersleningen, waarbij de volgende werkwijze gehanteerd wordt:

Per kwartaal wordt bekeken welke mutaties aan startersleningen hebben plaatsgevonden en op basis daarvan zal dan een aanvullend reëel bedrag overgemaakt worden aan SvN.

Nadat de Provincie een besluit heeft genomen voor de jaren 2027 en verder zullen wij u informeren danwel een nieuw besluit voorleggen.

Uitvoering, planning en communicatie

- Over uw besluit zullen wij zowel de SVn als de Provincie informeren.
- Daarnaast zullen de inwoners van Gulpen-Wittern via verschillende kanalen geïnformeerd worden over de voortzetting van deze regeling.

Bijbehorende documenten

Onderwerp	Poststuknummer	Zaakdossier
Raadsbesluit	G.25.02242	IB.25.0231
Raadvoorstel van 6 juni 2024	G.24.02396	IB.24.0105

