



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders stelt aan de gemeenteraad voor akkoord te gaan met het verhogen van de koopsom voor de starterslening (van € 280.000,-) naar € 345.000,- en het maximale leenbedrag vast te stellen op € 40.000,- door het vaststellen van de nieuwe verordening Starterslening 2026. Aanleiding is een wijziging in de provinciale verordening per 1 januari 2026, waardoor de provinciale bijdrage aan de starterslening van 75% wordt verlaagd naar 50% en de koopsom wordt verhoogd naar € 345.000,-. Voor de gemeente betekent dit dat de gemeentelijke bijdrage verdubbelt van 25% naar 50% waardoor het beschikbare gemeentelijke budget sneller is uitgeput. De starterslening wordt verstrekt door de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en 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. De marktwaarde van koopwoningen stijgt. Met het ophogen van de starterslening kan de starter een groter deel van het woningaanbod aankopen en heeft daardoor een betere positie op de woningmarkt.

1. Beslispunten

1. In te stemmen met het raadsvoorstel en dit aan te bieden voor de raadsvergadering van 16 december 2025.

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

Conform.



2. Aanleiding

Op 31 oktober is de nieuwe Verordening Startersleningen Provincie Limburg vastgesteld. De provincie heeft hierin het maximale aankoopbedrag opgehoogd en de provinciale bijdrage verlaagd (van 75% naar 50%). De ophoging van de aankoopprijs en gemeentelijke bijdrage is aanleiding om de verordening Starterslening 2025 aan te passen naar de verordening Starterslening 2026. 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.

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 aankoopsom van de woning kan de starter een groter deel van het woningaanbod betalen en heeft daardoor een betere positie op de woningmarkt. Het ophogen van de gemeentelijke bijdrage door de Provincie en het ophogen van de aankoopsom van de woning zal ook betekenen dat het beschikbare budget sneller is uitgeleend, doordat de doelgroep wordt vergroot en de gemeentelijke bijdrage hoger wordt. Daarom wordt tevens geadviseerd om het maximale leenbedrag van € 56.000,- te verlagen naar € 40.000,-

4. Argumenten

1.1 Het voorstel 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 verhoging van de koopsom van de starterslening. Door de verordening Starterslening Maastricht 2026 vast te stellen wordt de maximale aankoopprijs van de woning verhoogd in lijn met de Provincie Limburg.



1.2 Door het leenbedrag aan te passen naar € 40.000,- kunnen meer starters worden geholpen.

	<i>Nu</i>	<i>Vanaf 1 januari 2026 zonder aanpassing</i>	<i>Vanaf 1 januari 2026 met aanpassing</i>
<i>Maximaal leenbedrag</i>	€ 56.000,-	€ 56.000,-	€ 40.000,-
<i>Maximale gemeentelijke investering per lening</i>	€ 14.000,- (25%)	€ 28.000,- (50%)	€ 20.000,- (50%)
<i>Maximale provinciale investering per lening</i>	€ 42.000,- (75%)	€ 28.000,- (50%)	€ 20.000,- (50%)

Door het leenbedrag aan te passen naar maximaal € 40.000,- kunnen met het gemeentelijke budget meer starters geholpen worden. Als dit niet gebeurt is het budget rond oktober 2026 uitgeput en wordt de lening automatisch gepauzeerd. Het is dan de vraag of de Raad het budget opnieuw wil ophogen of de lening (tijdelijk of permanent) wil stopzetten.

1.3 Door het aankoopbedrag te verhogen naar € 345.000,- wordt het aanbod aan woningen vergroot.

Sinds april 2025 is het aankoopbedrag verhoogd van € 245.000,- naar € 280.000,- en zien we een stijging in aanvragen en in het gemiddelde leenbedrag. Het aanbod aan woningen onder € 280.000,- is 12% (funda 11-11-25, 48 beschikbare woningen van totaal 392). Daarvan is 75% al langer dan 30 dagen aangeboden. Bij het verder ophogen van het aankoopbedrag naar € 345.000,- is er een aanbod van 26% (103 van de 392 beschikbare woningen). Het ambtelijk advies is om het aankoopbedrag van € 280.000,- in stand te houden. Dit geeft voldoende aanbod voor starters met een modaal inkomen. Met het ophogen van het aankoopbedrag wordt de doelgroep vergroot met starters met een hoog inkomen en wordt er een groter beroep gedaan op het gemeentelijke budget. Hierdoor zal het budget sneller opraken. De bestuurlijke wens is om het aankoopbedrag, gelijk met de Provinciale ophoging, te verhogen naar € 345.000,-. Hierdoor wordt het aanbod aan woningen vergroot. De meeste gemeenten in de regio Maastricht-Heuvelland zijn voornemens om het aankoopbedrag te verhogen naar € 345.000,-. Indien Maastricht niet ophoogt kan dit een ongunstig concurrerend effect opleveren waardoor starters wegtrekken uit Maastricht.



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. Een klein risico voor de starter wanneer het inkomen onvoldoende groeit. Sinds de ingang van de eerste startersleningen is dit nog niet voorgekomen en zijn er geen betalingsachterstanden ontstaan.

1.2 *Kans dat geld minder waard is door inflatie.*

De starterslening is een financiering met terugbetaling. Het budget dat door de gemeente wordt ingezet om de leningen te kunnen verstrekken, staat voor een periode van 30 jaar vast. Na 30 jaar moeten we rekening houden met inflatie en is het ingezette budget minder waard.

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.*

Door het vergroten van de voorraad woningen die voor de starterslening in aanmerking komt zal de doelgroep starters groeien. Meer specifiek groeit de doelgroep met starters die woningen kunnen betalen tussen de € 280.000,- en € 345.000,- oftewel starters met een inkomen van circa € 62.000,- tot € 74.000,- bruto per jaar (Bron: hypotheek.nl geraadpleegd op 13-11-2025). Een modaal inkomen is € 46.500,-. Hierdoor kunnen starters met een hoog inkomen ook gebruik maken van de starterslening, die wellicht financieel minder steun van de overheid nodig hebben. Dit kan ook tot gevolg hebben dat starters met een lager inkomen verdrukt worden door de vergrote doelgroep met de hogere inkomens.

1.4 *De starterslening kan een prijsopdrijvend effect hebben op de woningmarkt.*

Er zijn verschillende signalen over de effecten van de starterslening. Meer vraag bij een gelijkblijvend aanbod kan de prijs opdrijven. Uit [onderzoek van Stec](#) (2023) over de effecten van de starterslening in Limburg blijkt dat de prijsopdrijvende risico's voor de gehele woningmarkt beperkt blijven, hoewel enig effect niet uit te sluiten is. [Onderzoek van het Kadaster](#) (2023) geeft aan dat er geen sprake is van een direct of indirect prijseffect door de starterslening.

1.5 *Het ophogen van het aankoopbedrag en de aankoopsom zorgt voor hogere uitgaven.*

Het ophogen van de starterslening zal tot gevolg hebben dat het beschikbare leenbedrag sneller uitgeput raakt. De doelgroep en het aanbod wordt vergroot waardoor er meer leningen afgesloten



zullen worden. Als het gemiddelde met 1 lening per maand stijgt komt dit neer op een extra uitgave van € 250.000,- op jaarbasis. Wij verwachten dat het aantal leningen zal stijgen naar 8 à 10 per maand.

1.6 De starterslening Maastricht kan bij uitputting van het budget worden stopgezet.

De starterslening wordt automatisch stopgezet wanneer het huidige budget uitgeput is. Door de verhoging van de gemeentelijke bijdrage naar 50% en het wijzigen van de verordening Starterslening, verwachten we dat het huidige budget voor oktober 2026 uitgeput raakt.

6. Financiële gevolgen

Het budget dat beschikbaar is gesteld voor het verstrekken van de starterslening wordt op termijn terugbetaald aan de Gemeente Maastricht.

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 (50% van elke lening). De betaalde rente en aflossing van een starterslening wordt terug in het revolverend fonds gestort waardoor nieuwe leningen kunnen worden verstrekt.

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.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Het raadsvoorstel wordt voorgelegd aan de raad op 16 december 2025. Indien de raad instemt wordt de verordening Starterslening Maastricht 2025 ingetrokken en de verordening Starterslening Maastricht 2026 vastgesteld en gepubliceerd in het Gemeenteblad en op lokaleregelgeving.overheid.nl. De verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2026. Indien het budget van de starterslening zodanig daalt dat het niet meer mogelijk is om nieuwe startersleningen af te sluiten wordt de starterslening automatisch gepauzeerd.



8. Communicatie

De informatie over de starterslening in Maastricht op de [website van de gemeente Maastricht](#) en op de [website van de SVn](#) wordt na publicatie van de nieuwe verordening aangepast. De verordening Starterslening Maastricht 2026 wordt gepubliceerd in het Gemeentebblad en op lokaleregelgeving.overheid.nl. 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.