



<b>Onderwerp</b>	Aanpassen 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg' en uitvoering Motie 3148
<b>Documentnummer</b>	DOC-00786930
<b>Datum</b>	2 september 2025

## 0. Samenvatting

Tijdens de Provinciale Statenvergadering van 1 november 2024 hebben de Staten via Motie 3248<sup>1</sup> gevraagd om meer maatwerk in de startersleningen, zodat het uitgangspunt van 20% woningaanbod voor starters in alle Limburgse gemeenten haalbaar blijft.

Met deze Motie is geborgd dat alle gemeenten in de Provincie Limburg zoveel mogelijk starters kunnen helpen en 20% woningaanbod voor starters beschikbaar is.

Zo is er in het afgelopen jaar door diverse gemeenten ontheffing gevraagd ten aanzien van de maximale koopsom van € 280.000,- zoals beschreven in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg.

Voor 2026 wordt voorgesteld de 'Verordening Startersleningen' aan te passen: de maximale koopsom wordt gelijk getrokken met de provinciale betaalbaarheidsgrens, het maximale leenbedrag is niet meer 20% van de maximale aankoopssom waarbij het maximale leenbedrag wordt verlaagd naar € 40.000 en de provinciale bijdrage wordt verlaagd van 75% naar 50%.

Door deze wijzigingen wordt het aanbod voor starters vergroot, blijft de regeling financieel verantwoord en kan het revolverend fonds blijven functioneren.

Het huidige toegekende krediet is naar verwachting voor 2026 toereikend, mede door eerdere ophogingen van het toegekende provinciale krediet aan Stimuleringsfonds volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

## 1. Beoogd resultaat (output/outcome)

Aanpassing van de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg', publicatie hiervan in het Provinciaal Blad en afdoening van 'Motie 3148 Franssen c.s. inzake maatwerk starterslening', door te geleiden naar PS voor besluitvorming.

## 2. Toelichting

### 2.1 Terugblik en Motie 3148

Tijdens de Provinciale Statenvergadering van 1 november 2024 hebben de Staten via Motie 3148 Franssen c.s. inzake maatwerk starterslening opgedragen om:

- Voor het jaar 2025 desgewenst maatwerk te hanteren op basis van de huidige verordening zodat ook voor gemeentes waar de 20% aanbod niet gehaald wordt, het gehanteerde uitgangspunt van ten minste 20% woningaanbod voor die betreffende gemeente alsnog waargemaakt kan worden.
- Een voorstel uit te werken, gericht op de vaststelling van een nieuwe verordening voor 2026, waarin gewaarborgd is dat per gemeente 20% van het woningaanbod in aanmerking komt voor startersleningen.

---

<sup>1</sup> [Gewijzigde Motie 3148 Franssen c.s. inzake maatwerk starterslening Limburg - iBabs Publieksporaal](#)  
[Dossiernummer]



Met deze Motie is geborgd dat alle gemeenten in de Provincie Limburg zoveel mogelijk starters kunnen helpen en 20% woningaanbod voor starters beschikbaar is.

Zo is er in het afgelopen jaar door diverse gemeenten ontheffing gevraagd ten aanzien van de maximale koopsom van € 280.000,- zoals beschreven in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg.

## **2.2 Aanpassing ‘Verordening Startersleningen Provincie Limburg’**

De feitelijke looptijd van de Verordening Startersleningen Provincie Limburg is beperkt tot en met 31 december 2027, waarbij potentiële gebruikers van de regeling tot en met 31 december 2027 een leningsverzoek kunnen indienen bij SVn zolang hiertoe ruimte is binnen het beschikbaar gestelde krediet. Gelet op de huidige einddatum van de provinciale regeling zal Q4 2027 tijdig een voorstel worden voorbereid tot mogelijke verlenging van de looptijd. Hierbij zal de Startersregeling worden geëvalueerd als beleidsinstrument waarbij ook het revolverend karakter wordt betrokken. Instemmen voor de verlaging van de provinciale bijdrage naar 50% vanaf 2026, het opheffen van de maximale koopsom en het loskoppelen van de 20% maximaal leenbedrag van de maximale koopsom. Dit vergt een aanpassing van de provinciale verordening dat middels een wijzigingsbesluit (zie hiervoor bijlage 1) dient te worden voorgelegd aan PS en als bijlage zal worden toegevoegd aan het PS voorstel.

### **Motie 3148: Franssen c.s. inzake maatwerk Starterslening**

Om invulling te geven aan ‘Motie 3148: Franssen c.s. inzake maatwerk starterslening’ zijn in het afgelopen jaar aan acht<sup>2</sup> gemeenten ontheffingen verleend. Om invulling te geven aan de motie en meer uniformiteit te creëren en aanhaking te vinden met overig woonbeleid van de Provincie Limburg wordt voorgesteld om € 345.000,- als nieuwe maximale koopsom te hanteren. Daarbij staat het gemeenten vrij om zelf maatwerk toe te passen binnen de regeling. Gemeenten kunnen er zelf voor kiezen om een lagere maximale koopprijs te hanteren. Een hogere maximale koopprijs blijft, met goedkeuring van GS, ook mogelijk. Hiermee vergroten we het aanbod voor starters in de hele provincie. Alleen de meest noordelijke gemeente Gennep en Mook en Middelaar maken dan nog gebruik van een ontheffing ten aanzien van de maximale koopsom, met een maximale koopsom van € 348.000,-. De landelijke betaalbaarheidsgrenzen voor koopwoningen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI). Limburg kent een woningmarkt die afwijkt van de andere delen in Nederland. In 2023 hebben de Limburgse Woondealpartners daarom met elkaar afgesproken hoe om te gaan met de landelijke betaalbaarheidsgrens, zoals opgenomen in de definitie van een betaalbare woning. Hiertoe zijn, drie categorieën voor ‘betaalbare woningen’ tot stand gekomen die ieder een grens kennen. Deze betaalbaarheidsgrenzen voor Limburg worden eveneens, op basis van de landelijke indexatie, ook geïndexeerd.<sup>3</sup> De bovengrens van betaalbare koopwoningen laag en midden bedraagt in 2025: € 345.000,-. De nieuwe maximale koopsom van de Startersregeling aan op de provinciale betaalbaarheidsgrens, die is afgestemd met alle Limburgse gemeenten in de Woondeal. Ten tijden van het ingeven van deze stukken is nog niet bekend welke provinciale betaalbaarheidsgrenzen voor 2026 gaan gelden.

<sup>2</sup> Deze acht gemeenten zijn: Peel en Maas, Roermond, Bergen, Gennep, Leudal, Mook en Middelaar, Nederweert en Weert.

<sup>3</sup> [https://sharepoint.prvlimburg.nl/sites/B16\\_W01/DOS-00066738/Document/Nota%20-](https://sharepoint.prvlimburg.nl/sites/B16_W01/DOS-00066738/Document/Nota%20-%20Betaalbaarheid%20Wonen%20Limburg.pdf)

[%20Betaalbaarheid%20Wonen%20Limburg.pdf](https://sharepoint.prvlimburg.nl/sites/B16_W01/DOS-00066738/Document/Nota%20-%20Betaalbaarheid%20Wonen%20Limburg.pdf)



### **Maximaal leenbedrag**

In de huidige 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg' is het maximale leenbedrag 20% van de maximale aankoopssom. Dus een maximaal leenbedrag van € 56.000,-.

Uit gegevens van SVn blijkt dat het gemiddelde leenbedrag van de starterlening (landelijk)sinds de start € 31.171,44 bedraagt en vanaf 2017 is dat € 33.139,24. Daarbij dient aangetekend te worden dat de bedragen in eerdere jaren lager waren mede door andere NHG maxima. De maximale leenbedragen die landelijk gehanteerd worden door partijen liggen eveneens lager dan in Limburg. De Provincie Limburg is de enige provincie in Nederland die middelen vrijmaakt voor de Startersregeling. Alle gemeenten in de provincie zijn aangesloten bij de regeling. Wanneer er gekeken wordt naar de recentelijke stijging van de NHG grenzen en de maximale bedragen dan kan er nu het beste uitgaan worden van gemiddeld € 35.000 per lening.<sup>4</sup>

Daarbij komt in de jaarrapportage van SVn naar voren dat in 2024 in Limburg en Q1 en Q2 2025 gemiddeld gezien een bedrag wordt geleend van afgerond € 38.000,- . Op basis van deze gegevens wordt voorgesteld om het maximaal leenbedrag van € 56.000 te verlagen naar € 40.000,-. Met het maximaal leenbedrag van € 40.000,- kan de doelgroep nog altijd effectief geholpen worden. Door het maximale leenbedrag niet meer te koppelen als 20% aan de maximale koopsom verkleinen we ook het risico's op defaults bij starters, omdat het maximale leenbedrag niet zal meebewegen met de hogere maximale koopsom. Met het ophogen van de maximale koopsom wordt wel een groter aanbod toegankelijk voor starters.

### **2.3 Krediet**

De Startersleningen is een revolverend financieel instrument. De ontvangen aflossingen van eerder afgesloten Startersleningen worden door SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) ter beschikking gesteld voor nieuwe startersleningen. Rekening houdend met het voorliggende besluit tot verlaging van de provinciale bijdrage komt het revolverend karakter van de Startersleningen inmiddels in zicht. De aflossingen op de eerder verstrekte Startersleningen zijn weliswaar op jaarbasis nog niet toereikend om de provinciale bijdrage voor nieuwe Startersleningen te dekken (zie tabel 1.1 hieronder). Mede vanwege de forse ophoging van het krediet eind 2024 zal voor 2026 naar verwachting het huidige kredietplafond toereikend zijn voor de verwachte trekkingen in 2026.

Uit de voortgangsrapportage (zie bijlage 2) blijkt dat het aantal verstrekte leningen in 2024 licht is afgezwakt naar 710 (in 2023: 801 leningen). In de periode van 1 januari 2025 tot 30 juni 2025 zijn 343 Startersleningen verstrekt. Het is te verwachten dat het aantal verstrekte leningen tot het einde van het jaar zal verdubbelen tot ca. 700 leningen. Kanttekening die we hierbij kunnen plaatsen is dat dit ook de verwachting was over 2024 maar deze verwachting niet is uitgekomen.

Bij de bepaling van de benodigde kredietophoging voor 2026 is de provinciale bijdrage een belangrijke factor. Zo zijn wij lijn met het financieel advies uit voorgaande jaren wordt voor 2026 het besluit aan PS voorgelegd om de provinciale bijdrage te verlagen van 75% naar 50%, in lijn met het provinciaal kader Sturing in Samenwerking 3.0 (en in lijn met hetgeen bij andere provincies wordt bijgedragen, voor zover men daar al voor de Startersregeling gekozen heeft). Ook bij 50% provinciale bijdrage kan de Startersleningen succesvol worden gecontinueerd.

---

<sup>4</sup> Deze Cijfers ontvangen via de relatiemanager van SVn en komen van de afdeling Finance van SVn.



In 2022 is het provinciale krediet opgehoogd met € 22 mln., in 2023 met € 12 mln., in 2024 met € 14,65 mln. en in 2025 met € 31,2 mln. Het totale provinciale krediet voor de Startersleningen bedraagt daardoor actueel € **140,15 mln.** Hiervan is per 25 juni 2025 nog € 31,7 mln. beschikbaar.

Overzicht provinciale bijdragen en aflossingen op Startersleningen sinds 2018:

Jaartal	Provinciale bijdrage	Aantal leningen	Aflossingen lopende leningen	Tekort aan provinciaal krediet
2018	€ 7.643.059,50	402	€ 3.203.459,69	€ 4.439.599,81
2019	€ 6.691.609,97	346	€ 3.630.723,13	€ 3.060.886,84
2020	€ 7.364.415,00	363	€ 5.068.793,45	€ 2.295.621,55
2021	€ 12.624.959,25	516	€ 5.887.427,73	€ 6.737.531,52
2022	€ 15.583.291,50	556	€ 6.603.032,58	€ 8.980.258,92
2023	€ 23.023.047,65	799	€ 4.276.695,71	€ 18.746.351,94
2024	€ 20.391.889,-	710	€ 5.383.958,-	€ 15.007.931,-

Tabel 1.1

Het negatieve verschil tussen ontvangen aflossingen en het provinciale deel van nieuw verstrekte startersleningen bedraagt in 2024 € 15.007.931 welk verschil is opgevangen via de verhoging van het krediet in 2024 resp. 2025. In vergelijking met een jaar eerder (2023) is het tekort licht afgenomen.

De gegevens voor 2025 zijn nog niet compleet in beeld, omdat het jaar nog niet is afgelopen.

### Krediet 2026

Kijkend naar de cijfers t/m 1<sup>e</sup> kwartaal 2025 en voorgaande jaren zijn voor het bepalen van het benodigde krediet in 2026 de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er worden 700 Startersleningen verstrekt (op basis van gemiddelde aantal leningen van de afgelopen 3 jaar, naar boven afgerond);
- De verhouding van gemeentelijke en provinciale bijdrage per lening wordt per 1 januari 2026 aangepast naar 50%/50%;
- De gemiddelde provinciale bijdrage per Starterslening zou op basis van 75% bijdrage € 30.000<sup>5</sup> bedragen, op basis van 50% wordt de gemiddelde provinciale bijdrage per starterslening € 20.000;
- Verwachte aflossingen voor geheel 2026 bedragen € 7 mln.<sup>6</sup>. Dit bedrag is voornamelijk niet meegeteld in de beschikbare ruimte voor SVn. In 2024 is in totaal € 6,9 mln. aan aflossing ontvangen. Tot en met 1<sup>e</sup> halfjaar 2025 is afgerond € 4,25 mln. aan aflossing ontvangen. Extrapolatie van dit laatste bedrag naar eind 2025 zou inhouden dat over geheel 2025 dan € 8,5 mln. aflossing wordt ontvangen.

<sup>5</sup> De stijging van het gemiddelde aangevraagde bedrag in 2026 ten opzichte van 2025 (€28.720) wordt op 4,5% geschat, uitgaande van de CBS-historie van de ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen. Index april 2025 + 4,5%, t.o.v. gemiddelde provinciale bijdrage ad € 28.720 in 2024 (totale provinciale bijdrage € 20,391 mln./710 leningen) = € 30.000. Deze bijdrage is berekend op basis van 75%, bij 50% is de benodigde provinciale bijdrage lager.

<sup>6</sup> Aflossing 2024 totaal € 6,898 mln. Aflossing t/m jun25 € 4,25 mln. (voor heel jaar € 8,5 mln.). Cijfers uit Mijn SVN d.d. 8-7-2025. Uitgangspunt van aflossing 2024, naar boven afgerond.



Het benodigde bedrag voor de provinciale bijdrage in 2026 op basis van bovenstaande uitgangspunten is € 14 mln. (700 leningen \* € 20.000 per lening). Dit benodigde bedrag kan naar verwachting uit de thans beschikbare ruimte ad € 31,7 mln. aan SVn worden verstrekt. Een eventueel tekort aan krediet kan worden opgelost door verhoging van het totale kredietbedrag. Dit krediet kan door Gedeputeerde Staten worden verhoogd, nadat PS om wensen en bedenkingen is gevraagd.<sup>7</sup>

Alle bedragen zijn gebaseerd op aanpassing van de provinciale bijdrage per lening van 75% naar 50%, aansluitend op het financieel advies van afgelopen periode. Het actuele kredietplafond ad € 140,15 mln. ligt momenteel iets onder de 30% sectorlimiet van SiS (zie voor toelichting hierna onder financiële aspecten). Voor de aanpassing van de provinciale bijdrage dient de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg' te worden aangepast, ter besluitvorming door Provinciale Staten.

### 3. Bestuurlijke aandachtspunten

De Provincie Limburg draagt tot nog toe 75% bij aan elke Starterslening en de Limburgse gemeenten 25%. Door de hogere bijdrage van de Provincie werden gemeenten gemotiveerd om mee te (blijven) doen met de Startersleningen. De Provincie heeft in het verleden gekozen voor deze hogere bijdrage vanwege de terugtrekking van het Rijk destijds (voorheen droeg de Provincie en gemeente ieder 25% bij en het Rijk 50%).

Zoals bij het vorige Statenvoorstel (G-24-030, besproken in PS op 1 november 2024)<sup>8</sup> al was geconstateerd, stellen de financiële kaders van SIS 3.0 echter een maximum aan de provinciale cofinanciering van 50%. Daarnaast is in SiS een sectorlimiet van 30% opgenomen om risicoconcentratie binnen één sector te voorkomen. Deze sectorlimiet werd met de kredietverhoging van 2025 zoals door PS besloten eind 2024 (nog gebaseerd op 75% provinciale bijdrage) overschreden. In het geval dat de provinciale bijdrage op 75% gehandhaafd zou blijven, betekent dit dat de provinciale cofinanciering per starterslening niet voldoet aan de kaders van SiS 3.0. Ook zou dit gelet op de hierboven beschreven uitgangspunten betekenen dat de provinciale bijdrage in 2026 hoger zou moeten zijn. Naar verwachting is bij 700 startersleningen en een provinciale bijdrage per lening van € 30.000 dan een provinciaal krediet van € 21 miljoen nodig. Dit zal de beschikbare ruimte begin 2026 ad € 16,7 mln. overstijgen (zie voetnoot) zodat reeds in 2026 een kredietverhoging aan de orde is, welke naar verwachting de 30% sectorlimiet zal overstijgen. Het voorliggend voorstel om de provinciale bijdrage terug te brengen naar 50% betekent voor gemeenten een verdubbeling van hun bijdrage aan de Startersleningen (van 25% naar 50% per starterslening). Deze bijstelling naar 50% provinciale bijdrage is tevens in lijn met het landelijk beeld: als provincies nog bijdragen aan de Startersregeling, dan is deze bijdrage maximaal 50%. Op dit moment is Provincie Limburg de enige provincie die budget met 75% provinciale bijdrage beschikbaar stelt voor de Startersregeling.

<sup>7</sup> Stel dat na € 10 mln. trekking onder krediet medio 2025 er eind 2025 nog € 5 mln. wordt getrokken, dan is er begin 2026 nog € 16,7 mln. krediet over (21,7 mln. – 5 mln.). Dat is toereikend voor de verwachte trekkingen in 2026. Dit zou betekenen dat we pas eind 2026 een ophoging van krediet aan PS voorleggen.

De ruimte voor trekkingen in 2026 is berekend zonder rekening te houden met nog te ontvangen aflossingen. In 2e helft 2025 zal circa € 4 mln. aflossing worden ontvangen en in 2026 circa € 7-8 mln. Het is goed mogelijk dat er pas later in 2027 een kredietophoging nodig is. Dit is medio 2026 dan wederom te berekenen op basis van daadwerkelijk ontvangen aflossingen en uitzettingen t/m eind 2025.

<sup>8</sup> [Agenda Limburg - \(PS\) Provinciale Staten Statenvergadering \(Begroting 2025 en Najaarsnota 2024\) vrijdag 1 november 2024 09:30 - 20:27 - iBabs Publieksportal](#)



Uit de interviews, in het kader van de externe evaluatie uit 2022, komt naar voren dat de meeste gemeenten geen voorstander zijn van verhoging van de gemeentelijke bijdrage naar 50%. Bij sommige gemeenten komt dit standpunt voort vanuit de gedachte dat een hogere gemeentelijke bijdrage ten kosten kan gaan van het aantal leningen dat er verstrekt kan worden. Daarnaast betreft de Startersregeling een revolverend krediet waar in feite geen inzet van extra budget nodig is zodat dit geen valide argument is, tenzij er sprake is van een (beperkte) risicoreserve zoals de Provincie hanteert.

#### 4. **Lobby - aspecten**

N.v.t.

#### 5. **Relatie met Programmabegroting**

De Startersleningen Provincie Limburg zijn onderdeel van het programma Leefbare Steden en Dorpen en vallen onder het product 5.1.2. Toekomstbestendige woonruimte.

#### 6. **Juridische aspecten**

De feitelijke looptijd van de Verordening Startersleningen Provincie Limburg is beperkt tot en met 31 december 2027, waarbij potentiële gebruikers van de regeling tot en met 31 december 2027 een leningsverzoek kunnen indienen zolang hiertoe ruimte is binnen het beschikbaar gestelde krediet. Bij akkoord door uw college voor verlaging van de provinciale bijdrage naar 50% vanaf 2026, het ophogen van de maximale koopsom en het loskoppelen van de 20% maximaal leenbedrag van de maximale koopsom vergt dit een aanpassing van de provinciale verordening middels een wijzigingsbesluit, te besluiten door PS. Dit wijzigingsbesluit is opgenomen in de bijlagen en zal ook als bijlage worden toegevoegd aan het PS voorstel.

#### 7. **Inkoop- en aanbestedingsaspecten**

n.v.t.

#### 8. **Financiële en cofinancieringsaspecten**

Het voorstel om de provinciale bijdrage naar 50% te verlagen, is in lijn met het voorstel dat was opgenomen in het financieel advies inclusief oplegger uit 2024 (zie bijlage 3). Samengevat luidde het financieel advies bij het voorgaande voorstel om de provinciale bijdrage te beperken tot maximaal 50% van de starterslening zodat conform de kaders zoals gesteld in Sturing in Samenwerking (SiS) 3.0 sprake is van (minimaal) 50% cofinanciering.

Door verlaging van de provinciale bijdrage naar 50% wordt tevens bereikt dat de sectorlimiet zoals opgenomen in SiS 3.0 minder snel wordt bereikt. In SiS 3.0 is een sectorlimiet van 30% als maximale grens opgenomen voor investeringen in één bepaalde sector van de totale provinciale investeringsportefeuille. De door SVn te verstrekken starters- en stimuleringsleningen behoren tot dezelfde sector (nl. leningen aan particuliere woningeigenaren verstrekt door SVn).

Uit 2024 is de omvang van de totale provinciale investeringsportefeuille € 958,1 mln. De maximale limiet (30%) bedraagt daarmee € 287,43 mln. Na aftrek van het bedrag aan uitstaande stimuleringsleningen ad € 126,85 mln. bedraagt de ruimte voor startersleningen momenteel € 160,58 mln. Het huidige kredietplafond van € 140,15 mln. past binnen deze limiet. Mocht een kredietophoging in 2027 nodig blijken, dan is dat binnen de actuele limiet mogelijk. Aanvullende financiële aspecten zijn uitgewerkt in het Financieel Advies Startersleningen, zie hiervoor bijlage 3.



**9. Relatie met aanpak coronacrisis**

n.v.t.

**10. Arbeidsmarktbeleid**

n.v.t.

**11. Effecten op CO<sub>2</sub> en stikstof emissies (effecten op klimaat en biodiversiteit/beschermde natuur)**

De Startersleningen worden door een deel van de starters ingezet voor verduurzaming van de woning. Deze maatregelen leiden tot een reductie van de CO<sub>2</sub> emissie.

**12. Digitalisering & data governance**

n.v.t.

**13. Formatieve aspecten**

De Verordening 'Startersleningen Provincie Limburg' heeft geen formatieve consequenties voor de Provincie Limburg, aangezien de uitvoering van de Startersleningen via de gemeenten loopt. Bij wijziging van de Verordening als gevolg van een veranderende provinciale bijdrage wordt dit gedaan vanuit de bestaande formatie bij cluster WL.

**14. Samenwerking/afstemming andere clusters**

Het voorstel zoals dat hier voor u ligt is tot stand gekomen in afstemming met de clusters Financiën en Algehele Juridische Zaken.

**15. Voorstel:**

1. In te stemmen met het bijgevoegde wijzigingsbesluit 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg' en daartoe bijgaand PS-voorstel inclusief aanbiedingsbrief vast te stellen en toe te zenden aan Provinciale Staten;
2. Uitvoering geven aan 'Motie 3148: Franssen c.s. inzake maatwerk starterslening'.
3. Te besluiten deze GS-Nota actief openbaar te maken.