Gemeente Sittard-Geleen

Gemeenteraad Sittard-Geleen

Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Uw brief van	
Uw kenmerk	
Zaaknummer	Z/25/764014
Registratienr	DOC-252704436
Behandeld door	[redacted]
Onderwerp	Raadsinformatiebrief regeling Starterslening

Sittard-Geleen, 20 november 2025

VERZONDEN 21 NOV. 2025

Beste leden van de gemeenteraad,

Met deze brief wordt uw raad geïnformeerd over de laatste stand van zaken bij de regeling Starterslening. De regeling is een samenwerking tussen Provincie Limburg en gemeenten. Op 31 oktober 2025 heeft Provinciale Staten besloten in te stemmen met het wijzigen van de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg'. Deze wijziging betekent dat de 'Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen' ook gewijzigd moet worden. In deze brief wordt eerst ingegaan op het gebruik van de regeling binnen Sittard-Geleen. Vervolgens wordt toegelicht wat de wijziging van de provinciale verordening inhoudt voor de gemeentelijke verordening.

Met de Starterslening hebben 114 starters een eerste woning kunnen kopen

Van 1 januari 2024 tot begin juli 2025 zijn in totaal 283 aanvragen voor een Starterslening ingediend. 239 aanvragen zijn toegekend. Een toegekende aanvraag is een volledig ingediende aanvraag die voldoet aan de voorwaarden van de gemeentelijke verordening, waarmee men een toewijzingsbrief krijgt van de gemeente. Met deze toewijzingsbrief kan men een aanvraag doen bij het Stimuleringsfonds Volkshu svesting Nederlandse gemeenten (SVn), die de financiële toetsing uitvoert en de lening al dan niet verstrekt. De vraag vanuit starters naar de regeling lijkt te zijn toegenomen. Zo is het aantal ingediende aanvragen voor een Starterslening in 2024 met 53% toegenomen ten opzichte van 2023. Van de 239 toegekende aanvragen zijn er 114 succesvol afgerond.

Ongeveer de helft van de toegekende aanvragen kreeg dus daadwerkelijk een lening toegekend door het Svn. Dat heeft verschillende redenen. Starters die gebruik willen maken van de starterslening doen een bod op een woning waarin het leenbedrag al is meegerekend. Als de verkoper dit bod niet accepteert, vervalt de aanvraag voor de lening. Dat is waarschijnlijk de belangrijkste reden voor het verschil in het aantal aanvragen en toekenningen. Het kan ook gebeuren dat starters niet door de financiële toetsing komen.

Op 7 juli 2025 is de bestedingsruimte voor de regeling Starterslening uitgeput. Daardoor is het niet meer mogelijk om een nieuwe aanvraag in te dienen voor een starterslening. Dat staat ook op onze gemeentelijke webpagina. Belanghebbenden zijn verder geïnformeerd via de gebruikelijke gemeentelijke communicatiekanalen. Aanvragers die

een toewijzingsbrief hebben gekregen vóór 7 juli 2025 hebben de aanvraag kunnen voortzetten bij SVn.

Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen

In uw vergadering van 13 december 2023 heeft uw raad besloten de 'Verordening Starterslening gemeente Sittard-Geleen' vast te stellen en in te stemmen met het verhogen van het budget met € 800.000 voor de uitvoering van de regeling. De Provincie Limburg draagt hier financieel aan bij. Volgens de huidige 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg wordt elke lening voor 25% gefinancierd door gemeenten en voor 75% door Provincie Limburg (zie ook tabel 1 ter verduidelijking). De optelsom van gemeentelijke middelen en provinciale bijdrage zorgde voor een totaalbudget van € 3,2 miljoen, waarmee minimaal 80 startersleningen verstrekt konden worden (op basis van het maximaal leenbedrag van € 40.000 (€ 3.2 mln./ € 40.000 = 80)). Met dit budget hebben tussen 1 januari 2024 tot 7 juli 2025 in totaal 114 starters een extra lening gekregen om hun eerste woning te kopen in Sittard-Geleen. Een aanzienlijk deel van de gebruikers vraagt dus niet het maximale leenbedrag aan (gemiddeld € 28.000).

Tabel 1

	Middelen	**Per lening**	**Aandeel %**	**Berekening Aandeel**
Gemeentelijk totaalbudget	€ 800.000	€ 10.000	25%	80 (x € 10.000)
Provinciale bijdrage totaal	€ 2.4 mln.	€ 30.000	75%	80 (x € 30.000)
Totaalbudget	€ 3.2 mln.	€ 40.000	100%	80 (x € 40.000)

Daarnaast heeft uw raad besloten de maximale koopsom op € 280.000 vast te stellen en het maximale leenbedrag te handhaven op € 40.000. Om als gemeente de provinciale bijdrage te ontvangen dient de gemeentelijke verordening te passen binnen de kaders van de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg'. Voorgenoemde bedragen zijn passend hierbinnen.

Financiën

De gemeentelijke middelen worden als lening bij SVn uitgezet in een depot voor de uitvoering van de regeling. De verstrekte lening aan SVn wordt gedekt uit geleend geld en komt niet ten laste van de reguliere begroting. Leningen worden verantwoord op de gemeentelijke balans binnen de Financiële Vaste Activa. Op aanvraag van de gemeente stelt de Provincie Limburg de bijdrage beschikbaar in een provinciaal depot. De verdeling hierbij was 25%-75%, maar is per besluit van PS gewijzigd naar 50%-50%.

De regeling Starterslening is een revolverend financieel instrument. De ontvangen aflossingen van eerder afgesloten Startersleningen worden door SVn ter beschikking gesteld voor nieuwe startersleningen. Op dit moment is de regeling nog niet revolverend: de ontvangen aflossingen zijn nog niet voldoende om hiermee nieuwe leningen te verstrekken. De regeling is weliswaar sinds 2015 actief, echter begint men pas met aflossen na drie jaar en kan men gedurende 30 jaar daarna de lening aflossen. Daarnaast zijn er tussen 2015 en 2023 aanzienlijk minder starterslening verstrekt dan de afgelopen 2 jaren. Dit tezamen maakt dat de ontvangen aflossingen nog niet voldoende zijn om nieuwe leningen mee te verstrekken. Bij voortzetting van de regeling zijn daarom

additionele middelen nodig om nieuwe startersleningen vanaf 2026 te kunnen verstrekken. Het is nog niet bekend op welk moment verwacht kan worden dat de regeling daadwerkelijk revolverend wordt, dit wordt momenteel nog uitgezocht.

Wijzigingen in de verordening 'Startersleningen Provincie Limburg'

Op 31 oktober 2025 heeft Provinciale Staten besloten in te stemmen met het wijzigen van de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg'. De wijzigingen gaan over het verlagen van de provinciale bijdrage en het verhogen van de maximale koopsom
Per 1 januari 2026 wordt de provinciale bijdrage per starterslening verlaagd van 75%, naar 50%. Dit heeft als gevolg dat de gemeentelijke middelen, bij voortzetting van de regeling zoals voorgaande jaren, moeten worden verdubbeld. Er zijn daarentegen ook alternatieve scenario's mogelijk ten aanzien van de in te zetten middelen. Onderstaande tabel 2 maakt inzichtelijk wat in de verschillende scenario's de wijzigingen in de provinciale bijdrage betekenen voor de in te leggen gemeentelijke middelen. De 'Gemeentelijke inleg totaal' is het bedrag dat de gemeenteraad vaststelt. De 'Gemeentelijke inleg per lening' is het deel dat de gemeente inlegt voor elk te verstrekken lening. De 'Provinciale bijdrage per lening' is het bedrag dat de Provincie Limburg bijdraagt aan elk te verstrekken lening. De 'Provinciale bijdrage totaal' geeft het totale bedrag weer dat de Provincie Limburg bijdraagt bovenop het totale gemeentelijke budget. Daarnaast geeft de tabel weer hoeveel Startersleningen er minimaal verstrekt kunnen worden met het 'Totaalbudget' (gemeentelijke- + provinciale middelen). Hierbij is uitgegaan van een maximaal leenbedrag van € 40.000. Een analyse van het gebruik van de regeling heeft namelijk uitgewezen dat minder dan de helft van de gebruikers het maximale leenbedrag aanvraagt (van de 283 ingediende aanvragen is 117 keer het maximale leenbedrag van € 40.000 aangevraagd).

Tabel 2:

	Huidige regeling	**Scenario 1 (voortzetting met hetzelfde budget)**	**Scenario 2 (verdubbeling budget)**	**Scenario 3 (middenweg)**
Gemeentelijke inleg totaal	€ 800.000	€ 800.000	€ 1.6 mln.	€ 1.2 mln.
Gemeentelijke inleg per lening	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Provinciale bijdrage per lening	€ 30.000.	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Provinciale bijdrage totaal	€ 2.4 mln.	€ 800.000	€ 1.6 mln.	€ 1.2 mln.
Minimaal aantal te verstrekken leningen	80	40	80	60
Totaalbudget	€ 3.2 mln.	€ 1.6 mln.	€ 3.2 mln.	€ 2.4 mln.

Daarnaast hebben Provinciale Staten besloten om de maximale koopsom te verhogen van € 280.000 naar € 345.000. Het maximale leenbedrag (€56.000) blijft ongewijzigd. Gemeenten kunnen er zelf voor kiezen om een lagere maximale koopsom en/of maximaal leenbedrag vast te stellen. Aan uw raad zal daarom op korte termijn een voorstel worden gedaan om te kiezen uit een van de scenario's alsmede over het maximale leenbedrag en de maximale koopsom. Daarbij is het streven om de regeling Starterslening in de loop van het eerste kwartaal van 2026 weer actief te maken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,

mr. J.Th.C.M. Verheijen,
burgemeester

drs. L.J.F.P. Busschops,
gemeentesecretaris/ algemeen directeur