



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	611764	Datum Raadsvergadering	06-07-2026
Onderwerp	Verhoging budget starterslening	Datum commissievergadering	22-06-2026
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

1. Het fonds Startersleningen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) van de gemeente Montfoort aan te vullen met een bedrag van € 1.000.000,-, tot een totaal van € 1.500.000,- en hiervoor een extern lening aan te trekken.
2. Een eenmalige onttrekking vanuit de algemene reserve ter hoogte van € 123.000 en deze toe te voegen aan de reserve Startersleningen. En de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Kernboodschap

Het huidige budget voor de starterslening raakt naar verwachting in 2026 uitgeput, mede door de verwachte vraag vanuit het nieuwbouwproject De Bleek. Door het fonds met € 1.000.000 aan te vullen, dus tot € 1.500.000, blijft de starterslening beschikbaar voor lokale koopstarters. Hiermee wordt invulling gegeven aan het aangenomen amendement (dd 15-12-2025) om een voorstel voor te leggen aan de raad zodra 2/3 van het beschikbaar budget is toegekend. Door de uitbreiding blijft de gemeente Montfoort starters ondersteunen bij het kopen van hun eerste woning in zowel de bestaande voorraad als nieuwbouw.

Bijlage(n)

- Bijlage A – Verordening Starterslening gemeente Montfoort 2026.
- Bijlage B – Overzicht verstrekte startersleningen (dd. 24-04-2026).

Aanleiding

De Verordening Starterslening gemeente Montfoort is op 1 mei 2025 in werking getreden. Op grond hiervan kunnen lokale startende woningzoekenden een Starterslening aanvragen voor de aankoop van hun eerste koopwoning in de gemeente Montfoort. De gemeente toetst of een aanvrager binnen de doelgroep valt. SVn ([Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten](#)) verzorgt de verstrekking en afhandeling van de lening.

Op 15 december 2025 is de verordening technisch herzien. Het maximale leenbedrag is ongewijzigd vastgesteld op € 50.000, bij een aankoopprijs tot maximaal de NHG-kostengrens (NGH: Nationale Hypotheek Garantie: € 470.000 in 2026).

Tijdens diezelfde behandeling in de raad is een amendement aangenomen waarmee de raad het college oproept om een voorstel voor te leggen aan de raad zodra 2/3 van het beschikbaar budget is toegekend.



Met dit raadsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan deze toezegging. Hiermee wordt tevens voorkomen dat tijdens de verkoop van de Bleek het fonds leeg is.

In de zomer van 2026 start de verkoop van 73 woningen in fase 1 van project De Bleek, waarvan 14 betaalbare nieuwbouw koopwoningen. Bij al deze 14 woningen komen krijgen lokaal woningzoekenden voorrang op woningzoekenden zonder binding met de gemeente Montfoort. Later in 2026 worden de overige woningen uit fase 1 verkocht. Voor 50% van de 72 betaalbare koopwoningen in fase 1 geldt voorrang voor lokaal woningzoekenden (zoals vastgelegd in de Experimentregeling voorrang betaalbare nieuwbouw koopwoningen gemeente Montfoort 2025). De verwachting is dat een deel van de koopstarters een aanvraag gaat indienen voor de starterslening.

Bij de invoering van de starterslening in mei 2025 is een budget van € 500.000 beschikbaar gesteld. Inmiddels zijn 9 aanvragen ingediend en is er nog € 170.000 beschikbaar (zie bijlage B). Hiermee kunnen maximaal nog 3 starters een volledige lening ontvangen.

Gezien de verwachte vraag, zowel bij de aankoop van bestaande woningen als bij het nieuwproject in De Bleek, is het de verwachting dat het fonds in 2026 uitgeput is.

Gewenst resultaat

Met de aanvulling van het fonds vergroten we de beschikbaarheid van startersleningen. Hierdoor hebben meer jonge kopers de kans om een woning in Montfoort te kopen. Dit draagt bij aan het behouden van jonge inwoners, het bevorderen van doorstroming (vooral wanneer starters een huurwoning achterlaten) en het versterken van de leefbaarheid in de gemeente.

Argumenten / Toelichting

1.1 Meer budget zorgt voor meer kansen voor koopstarters

De Starterslening is een aanvullende lening onder NHG en overbrugt het verschil wat een starter kan lenen bij de bank en wat nodig is om de woning aan te kunnen kopen. De lening kent een looptijd van 30 jaar, een rentevaste periode van 15 jaar en een betalingsvrije periode van drie jaar.

Door de verwachtte vraag bij zowel de bestaande woningvoorraad als project De Bleek is de verwachting dat het fonds in 2026 raakt uitgeput. Zonder aanvulling kunnen daarna geen nieuwe startersleningen meer worden verstrekt. Met extra budget blijft dit instrument beschikbaar voor Montfoortse koopstarters.

1.2 Het voorgestelde bedrag sluit aan bij de verwachte vraag

Bij de invoering van de starterslening in 2025 heeft de raad een bedrag van € 500.000 beschikbaar gesteld. Inmiddels is een aanzienlijk deel van dit budget gecommiteerd en resteert nog voldoende ruimte voor drie startersleningen (ad € 50.000). Gezien de verkoop van woningen in de bestaande voorraad en de start van nieuwbouwproject De Bleek wordt in 2026 een duidelijke toename van het aantal aanvragen verwacht. Met een aanvullende storting van € 1.000.000 kunnen, uitgaande van een maximale lening van € 50.000, twintig extra starters worden ondersteund. Dit sluit aan bij het verwachte aantal starters dat in de komende periode een woning kan kopen en voorkomt dat het fonds binnen korte tijd opnieuw uitgeput raakt. Tegelijkertijd blijft het financiële risico voor de gemeente beheersbaar en is het bedrag passend bij de schaal van de regeling en de Montfoortse woningmarkt.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Risico op niet-volledige aflossing door starters

- Het totale risico voor gemeenten op startersleningen onder NHG is **10%**.
- SVn heeft aangegeven dit risico in ieder geval tot 1 januari 2027 volledig af te dekken.
- Tot die datum loopt de gemeente geen financieel risico.



- Na 1 januari 2027 moet binnen het weerstandsvermogen rekening worden gehouden met een risicoreserve van € 100.000 (10% van € 1.000.000).

Een alternatief is om het fonds niet of met een lager bedrag te verhogen of om het beschikbare maximale leenbedrag per starter te verlagen. Beide opties zouden het aantal te ondersteunen starters beperken en wordt daarom afgeraden. Het doel is immers om het aantal te ondersteunen starters juist te vergroten.

1.2 Afweging voor hoogte van de aanvulling

Een lagere aanvulling zou betekenen dat het fonds binnen korte tijd opnieuw ontoereikend is, terwijl een hogere storting gelet op de verwachte aantallen starters op dit moment niet noodzakelijk wordt geacht.

Financiën

Bij SVn staat thans € 500.000 uit voor startersleningen. SVn beheert én incasseert rente en aflossing over de verstrekte leningen. Hiervoor brengt SVn een beheervergoeding in rekening, bestaande uit een vast bedrag van € 2.453 per jaar (peildatum 2026) en een variabel bedrag van 0,61% (peildatum 2026) van het uitgeleende bedrag aan starterslening.

Bij aanvulling van het fonds met € 1.000.000 stijgen de variabele kosten. De variabele vergoeding van 0,61% wordt berekend over het totale uitstaande/uitgeleende bedrag en neemt daardoor toe naarmate er meer leningen worden verstrekt. Bij een stijging van € 500.000 naar € 1.500.000 aan uitstaande leningen nemen de variabele kosten toe.

Indien de leningen over meerdere kalenderjaren worden verstrekt, zullen de kosten ook over meerdere kalenderjaren verdeeld worden. De gemeente betaalt de eerste drie jaar de rente over de verstrekte leningen. Als er een maximale lening verstrekt wordt van € 50.000, dan bedragen de kosten per volledig kalenderjaar € 305,00. Uitgaande van 20 maximale leningen bedraagt dit maximaal € 6.100. De verwachte kosten bedragen daarmee ongeveer € 20.000. Deze bedragen worden gedekt wat reeds in het fonds is opgebouwd.

Thans zit er namelijk € 24.887 in het fonds bij SVn (vanuit de oude Verordening VROM-starterslening Gemeente Montfoort, geldig van 2009 tot 2012 en de oude Verordening VROM-starterslening, gemeente Montfoort 2013, geldig van 2012 tot 2015). Dit fonds wordt aangevuld met betaalde rente en ontvangen aflossing van leningen die verstrekt zijn in de periode 2012 t/m 2015. Uit dit periode staat nog een totaal leningenbedrag open van € 32.231,78, hierop ontvangen we maandelijks een rentevergoeding en aflossing.

Het saldo vanuit het oude fonds (opgericht in 2009) wordt gebruikt om de vaste beheerkosten mee te dekken. Onbekend is tot wanneer deze middelen voldoende zijn voor de beheerkosten. Dit is afhankelijk van het moment dat de leningen verstrekt worden, en wanneer rente- en aflossingsbetalingen op gang komen, doorgaans na afloop van de eerste drie jaar. Op dit moment is het saldo afdoende. Er wordt periodiek gemonitord of het saldo voldoende is.

Naast bovengenoemde lasten ontvangt de gemeente creditrente. Deze inkomsten nemen toe bij een aanvulling van € 1.000.000 en zijn gekoppeld aan het 1-maands Euribor-tarief (en daarmee fluctuabel). De creditrente wordt berekend over het saldo op de rekening-courant bij SVn, bestaande uit nog niet uitgezette startersleningen en ontvangen terugbetalingen op in het verleden verstrekte startersleningen. Deze variabele inkomsten kunnen fluctueren, en is dus afhankelijk van het moment waarop de startersleningen verstrekt worden.

Tevens zal externe financiering aangetrokken bij een externe partij (bv BNG of waterschapsbank) moeten worden, ter verstrekking van startersleningen bij SVn. Deze nieuwe lening(en) neemt rentelasten met zich



mee, waar in huidige begroting onder taakveld Treasury nog geen rekening mee is gehouden. Onbekend is nog hoeveel de structurele rentelast zal zijn, dit is o.a. afhankelijk van het moment dat de startersleningen verstrekt worden én extern geld aangetrokken moet worden op de geld- en kapitaalmarkt. Naar verwachting zullen de jaarlijkse rentelasten in een bandbreedte liggen tussen € 30.000 en € 41.000. De eerste 3 jaar zijn deze rentelasten voor rekening van de gemeente. Dit bedraagt maximaal € 123.000. Er wordt voorgesteld om dit bedrag te storten in de reserve starterslening door een eenmalige onttrekking uit algemene reserve. Na 3 jaar gaan de starters rente betalen over de leningen (dit bedrag wordt ontvangen door SVn). De ontvangen rente vanuit de starter wordt ingezet als dekking van de externe rentelasten en naar verwachting zal dit budget neutraal zijn.

Juridische gevolgen

De startersleningen worden verstrekt op basis van de vastgestelde verordening. De aanvullende storting in het fonds heeft geen wijzigingen van de verordening tot gevolg. Wel moet de begroting worden aangepast om de storting mogelijk te maken.

Planning en aanpak

Na vaststelling door de raad:

1. Wordt het bedrag gestort in het fonds bij SVn.
2. Vindt communicatie plaats met de projectontwikkelaar van de Bleek, lokale makelaars, hypotheekadviseurs.
3. Wordt de informatie op de gemeentelijke website bijgewerkt.
4. Bij de start verkoop van De Bleek wordt specifiek verwezen naar de mogelijkheid van de Starterslening op zowel de projectwebsite, de gemeente site als de site van de projectontwikkelaar.

Communicatie / Participatie

De aanvraag voor de starterslening kan gedaan worden via de website van de gemeente Montfoort. De plaatselijk actieve makelaars en hypotheekverstrekkers zijn reeds op de hoogte van het bestaan van het startersfonds. In de verordening starterslening is opgenomen dat de lening verstrekt kan worden zolang het budget in het fonds toereikend is om de aanvraag te honoreren.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De Starterslening kan ook worden ingezet om naast de aanschaf van een bestaande woning deze duurzaam te verbouwen. Nieuwbouwwoningen voldoen al aan de moderne duurzaamheidsnormen. Hiermee draagt de regeling bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

Toets inclusiviteit

Alle koopstarters die aan de criteria voldoen – inclusief koopstarters met een beperking – kunnen gebruikmaken van de regeling.

Montfoort, 12 mei 2026.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de waarnemend burgemeester,

M. van der Veer
04-06-2026

A. Treep
05-06-2026



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 6 juli heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het fonds Startersleningen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) van de gemeente Montfoort aan te vullen met een bedrag van € 1.000.000,-, tot een totaal van € 1.500.000,- en hiervoor een extern lening aan te trekken.
2. Een eenmalige onttrekking vanuit de algemene reserve ter hoogte van € 123.000 en deze toe te voegen aan de reserve Startersleningen. En de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

de griffier,

de waarnemend voorzitter,

mr. S.G. Meijer

A. Treep