



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	555031	Datum Raadsvergadering	15-12-2025
Onderwerp	Aanpassen verordening starterslening	Datum commissievergadering	01-12-2025
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Jonkers		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel

1. De *Verordening Starterslening gemeente Montfoort 2026* vast te stellen;

Kernboodschap

De Verordening Starterslening gemeente Montfoort, vastgesteld op 24 maart 2025, bevat enkele technische fouten die moeten worden gecorrigeerd om de verordening juridisch juist en uitvoerbaar te maken. Naast deze technische wijzigingen wordt voorgesteld om de verordening op inhoudelijke punten aan te passen, waaronder het maximale leenbedrag en de leeftijdsgrens, zodat meer starters geholpen kunnen worden en de doelgroep wordt uitgebreid.

Bijlage(n)

Bijlage 1: Was-wordt-lijst (overzicht van wijzigingen)

Aanleiding

De verordening Starterslening gemeente Montfoort is op 1 mei 2025 in werking getreden. Op grond van de verordening kunnen lokale startende woningzoekenden een starterslening aanvragen voor de financiering van hun eerste koopwoning in de gemeente Montfoort. De starterslening wordt verstrekt door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). De gemeente beoordeelt of een aanvrager binnen de doelgroep valt.

Gebleken is dat de huidige verordening enkele technische fouten bevat. Om deze reden is een technische wijziging noodzakelijk. Daarnaast is aanpassing van de verordening is gewenst om het beschikbare budget efficiënter in te zetten.

Gewenst resultaat

- 1.1 Corrigeren van technische fouten in de huidige verordening, zodat deze juridisch correct en praktisch uitvoerbaar is.
- 1.2 Meer starters helpen met het beschikbare budget bij de aankoop van hun eerste woning.
- 1.3 Uitbreiding van de doelgroep: ook starters met een economische binding aan Montfoort in aanmerking laten komen.

Argumenten / Toelichting



1.1 Technische wijzigingen

De huidige verordening bevat enkele technische fouten en onduidelijkheden die de uitvoering bemoeilijken. Deze worden gecorrigeerd om de verordening juridisch juist en praktisch uitvoerbaar te maken. Het gaat onder meer om tekstuele verbeteringen en verduidelijkingen van definities en procedures. De wijzigingen zijn opgenomen in de bijlage: was-wordt overzicht verordening starterslening 2025-2026.

1.2 Verlagen van het maximale leenbedrag

De bedoeling van een starterslening om startende huizenkopers te helpen bij het financieren van hun eerste koopwoning, wanneer hun inkomen of eigen vermogen onvoldoende is om de volledige aankoopprijs via een reguliere hypotheek te dekken. De starterslening maakt het mogelijk om toch een woning te kopen als de starter net niet genoeg kan lenen via de bank. Het vergroot starters hun kans op eigen woningbezit. Met het beschikbare budget van € 500.000 konden bij een maximale lening van € 50.000 10 starters geholpen worden. Ten tijde van het opstellen van dit voorstel is er nog ongeveer € 400.000 beschikbaar. Door het maximale leenbedrag te verlagen, kunnen meer starters worden ondersteund.

- Bij max. € 40.000: 10 starters
- Bij max. € 35.000: 11 starters
- Bij max. € 30.000: 13 starters
- Bij max. € 25.000: 16 starters

Volgens SVn bedraagt de gemiddelde starterslening in de provincie Utrecht in 2025 circa € 33.000 (op basis van 295 leningen). Landelijk ligt dit gemiddelde op € 36.000 (5.701 leningen). Dit betekent dat een plafond van € 50.000 boven de feitelijke behoefte ligt. Een lager maximum zorgt voor meer gelijke kansen voor starters binnen de gemeente. Het voorkomt dat een klein aantal aanvragers een groot deel van het budget opsoupeert. Dit draagt bij aan een eerlijkere verdeling van publieke middelen. Een extra lening van € 30.000 biedt de starter een welkome steun in de rug, terwijl een lening van € 50.000 kan aanvoelen als een onevenredig grote bijdrage. Door het maximum te verlagen, sluiten we beter aan bij de landelijke kaders.

Niet elke gemeente in de U16 biedt de starterslening aan. De gemeenten die dit wel doen, kiezen op 2 na voor een lager bedrag:

- De Ronde Venen: € 50.000
- Houten: € 35.000
- IJsselstein: € 30.000
- Lopik: € 50.000
- Nieuwegein: € 35.000
- Oudewater: € 30.000
- Stichtse Vecht: € 30.000
- Utrechtse Heuvelrug: € 30.000
- Vijfheerenlanden: € 30.000
- Zeist: € 35.000

Voorgesteld wordt om het maximale leenbedrag te verlagen naar € 30.000. Indien het bedrag verlaagd wordt naar € 30.000, kunnen nog minimaal 13 starters gebruik kunnen maken van de regeling.



1.3 Uitbreiding en verduidelijking van de doelgroep: economische binding

In het raadsvoorstel behorend bij het raadsbesluit van maart 2025 was opgenomen dat ook jongeren met een economische of maatschappelijke binding aan Montfoort in aanmerking komen voor de starterslening. Deze doelgroep met een economische binding is echter abusievelijk niet opgenomen in de verordening. In de nieuwe verordening wordt dit gecorrigeerd.

1.4 Uitbreiding en verduidelijking van de doelgroep: leeftijd

In de huidige verordening is opgenomen dat koopstarters tot 35 jaar in aanmerking komen voor de starterslening. Voorgesteld wordt om dit op te trekken naar 40 jaar. Verhoging naar 40 jaar sluit beter aan bij maatschappelijke ontwikkelingen, zoals latere financiële zelfstandigheid en beperkte betaalbare koopwoningen.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Risico op onvoldoende financiering:

Door het verlagen van het maximale leenbedrag naar € 30.000 bestaat het risico dat sommige starters als nog onvoldoende financiering kunnen krijgen voor hun eerste woning. Dit kan met name spelen bij woningen aan de bovengrens van de NHG (€ 450.000, prijspeil 2025)).

1.2 Alternatief: handhaven van € 50.000:

Het handhaven van het huidige maximum van € 50.000 biedt individuele starters meer financiële ruimte, maar betekent dat minder mensen geholpen kunnen worden binnen het beschikbare budget. Dit gaat ten koste van de spreiding en het bereik van de regeling.

1.3 Verhogen leeftijd:

Een hogere leeftijdsgrens vergroot de doelgroep, wat kan leiden tot meer aanvragen en druk op het budget. De gemeenteraad kan er daarom ook voor kiezen om de leeftijd niet te verhogen.

1.4 Monitoring nodig:

Het effect van de verlaging wordt gemonitord. Indien blijkt dat het nieuwe maximum onvoldoende aansluit bij de behoefte van starters, kan de verordening in de toekomst opnieuw worden aangepast.

1.5 Mogelijke effecten nieuw kabinetsbeleid

Het nieuwe regeerprogramma kan mogelijk gevolgen hebben voor de woningmarkt en de financiële positie van starters, zoals een mogelijke aanpassing van de hypotheekrenteaftrek. Indien een dergelijke maatregel wordt doorgevoerd, kan dit invloed hebben op de betaalbaarheid van koopwoningen en daarmee op de behoefte aan een starterslening.

Op dit moment is nog niet duidelijk hoe het beleid concreet vorm krijgt en wat de exacte effecten zullen zijn. De gemeente volgt de landelijke ontwikkelingen nauwgezet. Indien blijkt dat het nieuwe beleid gevolgen heeft voor de werking of doelmatigheid van de verordening, zal het college de raad te zijner tijd een voorstel doen om de verordening aan te passen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Het door de gemeenteraad beschikbare budget van € 500.000 blijft ongewijzigd. Door het maximale leenbedrag per aanvraag te verlagen, kunnen meer starters worden geholpen binnen het bestaande budget.

Juridische gevolgen



Conform de Algemene wet bestuursrecht treedt de nieuwe verordening de dag na bekendmaking in werking. De huidige verordening wordt gelijktijdig ingetrokken.

Omdat het maximale leenbedrag wordt verlaagd van € 50.000 naar € 30.000, wordt in de verordening een overgangsregeling opgenomen (artikel 10). Aanvragen die zijn ingediend vóór 1 februari 2026 worden afgehandeld volgens de voorwaarden van de oude verordening. Dit betekent dat voor deze aanvragen nog een maximale lening van € 50.000 kan worden toegekend, mits het budget dit toelaat.

Deze overgangsregeling waarborgt rechtszekerheid en voorkomt dat aanvragers worden benadeeld door de wijziging.

Planning en aanpak

Na vaststelling door de raad wordt de verordening op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Communicatie / Participatie

Binnen één week na vaststelling door de gemeenteraad:

- Wordt het besluit gepubliceerd op overheid.nl en in het gemeentenieuws komt een bericht over de nieuwe verordening.
- Worden financiële adviseurs en makelaars geïnformeerd
- Wordt de informatie op de gemeentelijke website aangepast

De voorgestelde aanpassingen zijn afgestemd met SVn en passen binnen hun uitvoeringskaders.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De aanvrager van de starterslening mag energiebesparende voorzieningen treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen.

Toets inclusiviteit

n.v.t.

Montfoort, 11 november 2025

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

M.H. van der Veer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 15 december 2025 heeft de gemeenteraad besloten:

1. De *Verordening Starterslening gemeente Montfoort 2026* vast te stellen;

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong