
INITIATIEFVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	449562	Datum Raadsvergadering	24-03-2025
Onderwerp	Vaststellen verordening starterslening Montfoort 2025	Datum commissievergadering	11-03-2025
Portefeuillehouder			
Raadscommissie	Bestuur, Financiën en Samenleving		

Voorstel

1. Vaststellen van de Verordening Starterslening Montfoort 2025
2. Het storten van een bedrag van € 500.000,- op de gemeentelijke rekening-courant (niet-revolverend) in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) ten behoeve van het verlenen van startersleningen ingevolge de Verordening Starterslening Montfoort 2025 en hiervoor een lening af te sluiten bij de BNG.
3. Een reserve aan te leggen ter hoogte van minimaal 3 jaar de rentekosten en de opslag voor de beheerskosten (in totaal afgerond € 55.000,--) en deze reserve te dekken uit de algemene reserve en verwerken in de begroting.

Kernboodschap

Mensen die voor het eerst een koopwoning zoeken (starters) krijgen met een starterslening meer mogelijkheden om een woning in Montfoort en Linschoten aan te schaffen en/of voor het verduurzamen van de woning. De starterslening kent een aantrekkelijke rente en bedraagt maximaal € 50.000,--. Een starterslening kan het verschil overbruggen tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen op basis van zijn inkomen. Voor de starterslening hoeft de eerste drie jaar geen rente en aflossing worden betaald. Een aanvraag voor een starterslening wordt ingediend bij de gemeente. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) keert de lening uit.

Bijlage(n)

1. Verordening Starterslening Montfoort 2025
2. SVn – Voorwaarden en toelichting op een Starterslening en Algemene bepalingen voor hypothecaire leningen

Aanleiding

Op locaties De Bleek in Montfoort en Park Rapijnen in Linschoten worden vanaf 2025 ongeveer 340 woningen gebouwd. Goed nieuws, maar de hoge prijzen zorgen ervoor dat woningen voor Montfoortse en Linschotense starters bijna niet te betalen zijn. In bijna de helft van de Nederlandse gemeenten komen 'negen op de tien starters tussen 18 en 29 jaar zeer moeizaam aan een eerste woning' (bron: NOS Nieuws, 14 januari 2025). Om starters een duwtje in de rug te geven, kunnen gemeenten daarom gebruik maken van een starterslening. De starterslening is een lening waarmee je nét een beetje extra kunt lenen voor het aankopen van je eerste woning. De starterslening overbrugt namelijk het verschil tussen de prijs van het huis (inclusief bijkomende kosten) en de (eerste) hypotheek bij de bank (bron: SVN.nl, 2025).



In de gemeente Montfoort bestaat momenteel geen mogelijkheid om een starterslening aan te vragen. Verschillende Montfoortse en Linschotense starters zullen deze echter nodig hebben om hun eerste woning te kunnen financieren. Immers, in het vierde kwartaal van 2024 was het gemiddelde bedrag voor een koopwoning € 483.000,- (bron: NVM.nl, 2025). Verschillende gemeenten in Nederland, waaronder Lopik, Vijfheerenlanden, IJsselstein en Krimpenerwaard, hebben daarom ervoor gekozen om een starterslening mogelijk te maken voor woningen waarbij de hoogte van de maximale koopsom voor nieuwbouw en bestaande bouw gelijk is gesteld aan de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens; in 2005 bedraagt deze € 450.000,-). En deze starterslening ook te laten gebruiken voor het nemen van energiebesparende maatregelen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG;

Gewenst resultaat

Door een starterslening mogelijk te maken voor bestaande- en nieuwbouw onder de NHG-grens (in 2025 € 450.000,-) krijgen meer Montfoortse en Linschotense starters de mogelijkheid om een koophuis te financieren. Een starterslening zou ook een extra stimulans kunnen zijn om over te stappen van huren naar kopen, omdat deze starterslening dient als 'overbrugging van het verschil tussen de prijs van een huis, inclusief bijkomende kosten', en de maximale hypotheek. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt en de instroom van nieuwe bewoners in Montfoort.

Argumenten / Toelichting

- De starterslening stimuleert de woningmarkt

Door een starterslening mogelijk te maken voor bestaande- en nieuwbouw onder de NHG-grens (in 2025 € 450.000,-) krijgen meer Montfoortse en Linschotense starters de mogelijkheid om een koophuis te financieren.

- Met de verordening kan de gemeente zelf bepalen voor wie de startersleningen zijn bedoeld en voor welke woningen.

Om in aanmerking te komen voor een starterslening mag de maximale koopsom van de aangekochte woning € 450.000,- (NHG-grens) bedragen.

Daarnaast is het, om het financiële risico te beheersen, gewenst om een goede verhouding te hanteren tussen de maximale koopsom van de woning en het maximum van de starterslening. Daarom wordt voorgesteld het maximaal te lenen bedrag vast stellen op € 50.000,- (tot een maximum van 20% op het maximaal te lenen bedrag).

De starterlening maakt het tevens mogelijk dat de lening ook gebruikt wordt voor het nemen van energiebesparende maatregelen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG. Hierbij geldt dat de koopsom van de aangekochte woning en de verduurzamingskosten niet meer dan € 450.000,- (NHG-grens) bedragen. Woningen moeten verduurzaamd worden, de aankoop van een woning geeft daarvoor vaak een kans. Op deze manier zorgen we ervoor dat ook starters de mogelijkheid hebben om direct energiebesparende maatregelen te nemen.

De conceptverordening kent de volgende condities:

Voor wie is de starterslening?

- U bent meerderjarig en verblijfsgerechtigd in Nederland.
- U bent nog niet eerder in bezit geweest van een koopwoning.
- Eén van onderstaande drie situaties is op u van toepassing. U bent:
 - al minimaal 1 jaar inwoner van de gemeente Montfoort, of;
 - een studerend kind van inwoners van gemeente Montfoort en wilt u binnen 1 jaar na afronding van uw studie weer in Montfoort vestigen.



- Voordat u uw studie startte heeft u minimaal 3 jaar aaneengesloten in gemeente Montfoort gewoond, of;
- geen inwoner van gemeente Montfoort, maar heeft aantoonbaar economisch of maatschappelijke binding met de gemeente.
- Leeftijdsgrens: 18 tot 35 jaar.
- Een starterslening is alleen mogelijk voor de aankoop van een woning in gemeente Montfoort, die geschikt en bestemd is voor permanente bewoning die door de aanvrager van de starterslening zelf bewoond gaat worden.
- Deze regeling is niet van toepassing op lening aanvragen voor het verwerven van woningen van woningcorporaties.

Conditie:

- Een starterslening bestaat uit twee delen:
 1. Een leningsdeel dat annuïtair wordt afgelost: de starterslening.
 2. Een leningsdeel dat oploopt: de combinatielening.
 - Voor beide delen heeft u de eerste drie jaar geen maandlasten.
 - Voor de starterslening geldt de 15-jaars rente van SVn.
 - De looptijd van de lening bedraagt 30 jaar.
 - De verwervingskosten voor bestaande woningen en nieuwbouw bedragen maximaal de NHG-grens.
 - Voor de bepaling van de verwervingskosten rekent SVn 6% aan bijkomende kosten voor onder andere overdrachtsbelasting, notariskosten, de hypotheekadviseur, akte van levering en borgtochtprovisie NHG.
 - De starterslening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten en is maximaal € 50.000,-.
 - Het totaal van de eerste hypotheek (van de bank) en de starterslening samen mogen niet groter zijn het geldende maximum ten opzichte van de waarde van de woning (*loan to value*). De aanvrager mag energiebesparende voorzieningen treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen.
 - De lening kan altijd boetevrij worden afgelost.
 - De lening wordt niet verstrekt indien er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen die strijdig zijn met de starterslening.

Kanttekeningen en alternatieven

n.v.t.

Financiën

Om een starterslening op te stellen moeten er financiële middelen worden vrij gemaakt. Deze zijn niet in de begroting opgenomen. Er worden daarnaast baten verwacht, maar die baten zijn gekoppeld aan de lening en de aanvragen en zijn daarmee onzeker.

Bij een revolverende lening is er sprake van jaarlijks terugkerende kosten. Het college meent dat dit in het kader van de bezuinigingsoperatie niet aan de orde kan zijn en er geen sprake is van een integrale afweging. Het college stelt voor om een niet-revolverende starterslening te ontwikkelen, waarvan de kosten mogelijk lager uitvallen en er geen sprake is van een structurele druk op de begroting. Gegeven het feit dat extra verhoging van de lening ten alle tijden mogelijk is, is er geen reden om dit advies niet over te nemen. De indiener van dit initiatiefvoorstel neemt dit advies dan ook over. De af te sluiten lening betreft dan ook een **niet-revolverende** lening.



De gemeente zal een lening van € 500.000,- bij de BNG moeten aantrekken. Deze lening wordt gekoppeld aan de looptijd waarover de leningen worden doorverstrekkt aan de starters. De startersleningen gelden voor een periode van 30 jaar. Om dat te financieren zullen we dus ook een BNG lening voor die periode af moeten sluiten.

Omdat de rentekosten in principe voor drie jaar door de gemeente gedekt moeten worden is het verstandig om een reserve aan te leggen ter hoogte van minimaal 3 jaar de rentekosten en de opslag voor de beheerskosten (in totaal afgerond € 55.000,-). Daarmee voorkomen we dat dit structureel in de meerjarenbegroting gaat doorwerken waardoor we op andere posten moeten gaan bezuinigen. De beheersvergoeding SVn zit al structureel in de begroting omdat we nog een starterslening vanuit het verleden hebben lopen.

De hierboven genoemde reserve (€ 55.000,-) dekken uit de algemene reserve en verwerken in de begroting.

Juridische gevolgen

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht treedt een verordening de dag na bekendmaking in werking.

Planning en aanpak

De verordening wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Communicatie / Participatie

De mogelijkheden voor een starterslening moet actief onder de aandacht worden gebracht bij de doelgroep, door herhaalde berichten op de gemeentewebsite, sociale media en in de krant.

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, 27 februari 2025

Dhr. E. Verweij, raadslid CDA



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 24 maart 2025 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Vaststellen van de Verordening Starterslening Montfoort 2025
2. Het storten van een bedrag van € 500.000,- op de gemeentelijke rekening-courant (niet-revolverend) in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) ten behoeve van het verlenen van startersleningen ingevolge de Verordening Starterslening Montfoort 2025 en hiervoor een lening af te sluiten bij de BNG.
3. Een reserve aan te leggen ter hoogte van minimaal 3 jaar de rentekosten en de opslag voor de beheerskosten (in totaal afgerond € 55.000,--) en deze reserve te dekken uit de algemene reserve en verwerken in de begroting.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong