provincie
Limburg

Provinciale Staten

Clustercode	WL	**Uw kenmerk**	-
Ons kenmerk	DOC-00960547	**Maastricht**	16 oktober 2026
Bijlage(n)	1	**Verzonden**	16 oktober 2026

Onderwerp
GEWIJZIGD G-26-021 Statenvoorstel Ophoging provinciale kredietfaciliteit Startersregeling 2027 voor de Startersregeling

Geachte Staten,

Hierbij bieden wij u het gewijzigde Statenvoorstel aan betreffende de ophoging van de provinciale kredietfaciliteit ten behoeve van het uitvoeren van de Startersregeling in Q4 2026 en 2027.

Uw Staten worden middels dit voorstel verzocht uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken inzake het voornemen van Gedeputeerde Staten om de provinciale kredietfaciliteit voor de Startersregeling op te hogen met €15 miljoen voor de uitvoering van de Verordening Startersleningen Provincie Limburg in Q4 2026 en 2027 en kennis te nemen van de voortgangsrapportage 2025 en 2026 Q1 & Q2.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris

Limburglaan 10
6229 GA Maastricht

Postbus 5700
6202 MA Maastricht

+31 43 389 99 99
www.limburg.nl

provincie
Limburg

Statenvoorstel

Wonen en Leefomgeving

Onderwerp	GEWIJZIGD Statenvoorstel Ophoging provinciale kredietfaciliteit Startersregeling 2027 voor de Startersregeling
G-nummer	G-26-021

Onderwerp

Statenvoorstel Ophoging provinciale kredietfaciliteit Startersregeling Q4 2026 en 2027 voor de Startersregeling

Samenvatting

Ten einde de Verordening Startersleningen Provincie Limburg in Q4 2026 en 2027 uit te voeren stellen Gedeputeerde Staten voor de provinciale kredietfaciliteit op te hogen met €15 miljoen. Uw Staten worden verzocht wensen en bedenkingen hieromtrent te uiten.

Voorstel

1. Kenbaar maken van wensen en bedenkingen inzake het voornemen van Gedeputeerde Staten om de kredietfaciliteit voor de Startersregeling te verhogen met €15.000.000,- voor de uitvoering van de Verordening Startersleningen Provincie Limburg in Q4 2026 en 2027.

Aanleiding en bestuurlijke context

Om de afstand voor jongeren tot het kopen van hun eerste huis te verkleinen, voorziet de Provincie in de Startersregeling. De Startersregeling is bedoeld om het verschil te overbruggen tussen het bedrag dat een koopstarter maximaal kan lenen op basis van het inkomen en de aankoopkosten van de woning. In 2023 hebben uw Staten naar aanleiding van een externe evaluatie ingestemd met een vierjarige verlenging van dit kansrijke instrument om starters te helpen. In 2024 hebben uw Staten geen wensen en bedenkingen geuit ten aanzien van het voorstel tot verhoging van het kredietplafond met € 31,2 mln. Om voldoende uitvoering te kunnen geven aan deze verlenging stellen Gedeputeerde Staten voor om de provinciale kredietfaciliteit op te hogen met €15 miljoen. Deze verhoging is naar verwachting voldoende om tot einde 2026 en ook in 2027 startersleningen te verstrekken.

Limburglaan 10
6229 GA Maastricht

Postbus 5700
6202 MA Maastricht

+31 43 389 99 99
www.limburg.nl

Bevoegdheid

Art. 145 Provinciewet: *"Provinciale staten maken de verordeningen die zij in het belang van de provincie nodig oordelen."* De huidige Verordening Startersleningen Provincie Limburg loopt tot en met 31 december 2027.

Art. 11 lid 1 sub a Financiële Verordening Provincie Limburg 2026: "*In het kader van de actieve informatieplicht moeten in onderstaande situaties Provinciale Staten wensen en bedenkingen uiten, voordat door GS hierover een besluit kan worden genomen:*

> ***a.*** *Het verstrekken van leningen en borgstellingen aan niet-overheden voor bedragen groter dan € 1 mln. voor zover het niet afgedekt is door eerdere besluitvorming,"*

Art. 4 lid 4 Verordening Startersleningen Provincie Limburg: '*Indien het provinciale Budget ten behoeve van het Stimuleringsfonds Startersregeling Provincie Limburg eerder is uitgeput, zullen geen trekkingsrechten meer worden toegekend totdat het budget mogelijk is aangevuld met vrijvallende middelen, terugontvangen aflossing of een nieuwe kredietfaciliteit. Dit laatste is ter besluitvorming aan Provinciale Staten*.'

Beoogd resultaat

In Q4 2026 en 2027 worden starters geholpen bij de aankoop van hun eerste woning door het verstrekken van voldoende startersleningen.

Argumenten

1.1 *We verwachten €25 miljoen nodig te hebben voor startersleningen in 2027.*
Voor het bepalen van het benodigde krediet in 2027 kijken we naar de cijfers tot en met het tweede kwartaal van 2026. Op basis hiervan hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Het aantal verstrekte startersleningen is het afgelopen jaar fors gestegen naar 824 (in 2024: 710). We verwachten dat deze stijging in 2027 zal doorzetten. In de eerste helft van 2026 zijn reeds 568 leningen verstrekt. De revolverende werking van het instrument is op dit moment nog onvoldoende om de verwachte behoefte aan startersleningen in 2027 uit de ontvangen aflossingen te kunnen voldoen. De verwachting is dat in 2027 ca. 1000 leningen zullen worden verstrekt (op basis van het gemiddelde van voorgaande jaren en de prognose voor 2026, naar boven afgerond).

- De verhouding gemeentelijke en provinciale bijdrage per lening is per 1 januari 2026 aangepast naar 50/50.
- De gemiddelde provinciale bijdrage per lening in de eerste helft van 2026 (na de aangepaste verhouding) bedroeg € 25.000 (afgerond naar boven om rekening te houden met voldoende kredietruimte voor de startersleningen).

Concluderend bedraagt de verwachte benodigde provinciale bijdrage voor 2027 € 25 miljoen (1000 verwachte leningen * € 25.000 gemiddeld per lening).

1.2 *Het verwachte beschikbare krediet voor 2027 bedraagt begin 2027 €5,3 miljoen.*
Voor de berekening van het verwachte beschikbare krediet begin 2027 hanteren we de volgende uitgangspunten:
- In juli 2026 zijn er afgerond nog € 22,5 miljoen aan provinciale middelen beschikbaar voor de Startersregeling, bestaande uit het saldo van de provinciale rekening bij SVn (€ 10,8 miljoen) plus de resterende kredietruimte (€ 11,7 miljoen).
- We verwachten nog minimaal € 22 miljoen nodig te hebben in 2026 voor het toekennen van trekkingsrechten aan gemeentes.
- In Q1 en Q2 2026 bedroegen de ontvangen aflossingen afgerond € 4,8 miljoen. De verwachting is dat de te ontvangen aflossingen in de tweede helft van 2026 hetzelfde bedragen.

In de bepaling van het verwachte beschikbare krediet is tevens rekening gehouden met administratieve correcties die voortvloeien uit een nadere analyse van de huidige afhandelingssystematiek. Daarbij is gebleken dat het binnen de bestaande systematiek mogelijk was een debetstand te laten ontstaan op de provinciale rekeningen per gemeente. Hierdoor zijn administratieve scheefheden ontstaan in de verhouding tussen beschikbare provinciale en gemeentelijke middelen. De betreffende gemeenten zijn hierover vóór de zomer geïnformeerd en hebben inmiddels, waar nodig, aanvullende trekkingsrechten aangevraagd. De benodigde administratieve correcties zijn vervolgens verwerkt. De administratieve verwerking van toegekende trekkingsrechten en verleende startersleningen wordt aangepast om herhaling in de toekomst te voorkomen.

Op basis van bovenstaande aannames verwachten we dat het beschikbare krediet zonder het ophogen van de provinciale kredietfaciliteit begin 2027 € 5,3 miljoen bedraagt.

1.3 *Er is nog € 15 miljoen nodig voor de verwachte starterleningen in 2027*
Voor het berekenen van de verwachte benodigde ophoging van de provinciale kredietfaciliteit hanteren we de volgende uitgangspunten:
- In 2027 verwachten we € 25 miljoen voor de provinciale bijdrage nodig te hebben.
- We verwachten dat de beschikbare provinciale middelen aan de start van 2027 € 5,3 miljoen bedragen.

- We verwachten dat in 2027 €10,5 miljoen aan aflossingen zullen worden ontvangen.

We verwachten dat er € 9,2 miljoen aanvullend budget nodig is om aan de verwachte behoefte aan startersleningen in 2027 te kunnen voldoen.

Tegelijkertijd zien we dat de vraag naar startersleningen gedurende het afgelopen jaar fors is gestegen en dat deze stijging niet altijd goed te voorspellen is. Dit heeft te maken met de grote uitpondgolf van huurwoningen. Deze woningen worden vaker gekocht door starters. Het koopwoningaanbod voor starters is dus gestegen. Toch hebben veel starters het duwtje in de rug van een starterslening nodig om het kopen van hun eerste huis financieel haalbaar te maken. Door deze snel groeiende vraag naar startersleningen en de onzekerheid over de populariteit stellen wij een ruimere vergroting van de kredietfaciliteit voor, te besteden in Q4 2026 en in 2027. Geadviseerd wordt om uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten einde de huidige kredietfaciliteit ad € 140,15 miljoen op te hogen met €15 miljoen tot € 155,15 miljoen.

Beschikbare provinciale budget Startersregeling	€	22.500.000,00	per juli 2026
Verwachte aflossingen 2026 (revolverende inzet)	€	4.800.000,00	vanaf juli 2026
Verwachte trekkingsrechten 2026	€	22.000.000,00	vanaf juli 2026
Verwacht beschikbaar budget begin 2027	€	5.300.000,00	
Verwachte startersleningen 2027	€	25.000.000,00	verwachte leningen 2027 * gemiddeld provinciaal aandeel per lening
Verwachte aflossingen 2027	€	10.500.000,00	
Verwacht benodigd budget 2027	€	9.200.000,00	
Onzekerheidsmarge	€	5.800.000,00	
Voorgestelde kredietophoging	€	15.000.000,00	

Tabel 1 Schematische weergave berekening voorgestelde kredietophoging

Risico's en kanttekeningen

1.1 Ophoging van de provinciale kredietfaciliteit is noodzakelijk om te kunnen blijven voldoen in de behoefte aan startersleningen.

Zonder ophoging van de provinciale kredietfaciliteit is er in ieder geval onvoldoende budget in 2027 voor de provinciale bijdrage voor het verwachte aantal startersleningen. Starterleningen zijn een kansrijk instrument om het verschil te overbruggen tussen het bedrag dat een koopstarter maximaal kan lenen op basis van het inkomen en de aankoopkosten van de woning.

1.2 De financiële risico's omtrent de voorgestelde kredietophoging zijn nader uitgewerkt in de bijgevoegde factsheet (bijlage II).
De financiële risico's rondom de voorgestelde kredietophoging zijn beschreven in bijgevoegde factsheet zoals deze is uitgewerkt ter onderbouwing van het doorlopen stappenplan conform Sturing in Samenwerking (SiS) 4.0.

Financiën

Hieronder is de samenvatting van de factsheet opgenomen zoals deze is uitgewerkt ter onderbouwing van het doorlopen stappenplan conform Sturing in Samenwerking (hierna SiS) 4.0. De factsheet is als bijlage II opgenomen.

Het voorstel voor de kredietophoging is gebaseerd op de verlaagde provinciale bijdrage van 50% sinds begin 2026. De reeds eerder ingestelde risicoreserve SiS ad € 210.225 is gelet op de gestelde zekerheden en kredietwaardigheid toereikend om de risico's van het verhoogde kredietplafond te dekken.

De risicoconcentratie van de sector 'overige financiële dienstverlening' past binnen de vigerende financiële verordening. Als sectorlimiet is een grens van 30% van de totale provinciale investeringsportefeuille vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt de omvang van deze portefeuille € 953,37 mln. Hieruit volgt dat de 30% sectorlimiet € 286 mln. bedraagt. Dit betekent dat er bij het huidige kredietplafond van de Startersregeling (€ 140,15 mln.) plus de uitstaande financieringen via de Stimuleringsleningen Duurzaam Thuis ad € 126,84 mln. eind 2025, er nog € 19 mln. ruimte is voor een kredietophoging binnen de sectorlimiet. Daarmee past de gevraagde verhoging binnen deze limiet.

De risico rendement verhouding van de revolverende inzet van middelen voor het verstrekken van startersleningen is passend. Deze uitzetting met het risicoprofiel 'actief monitoren' draagt bij aan de totstandkoming van de strategisch gewenste portefeuilleverhouding en de doelstelling van instandhouding van het provinciaal vermogen.

Met het doorlopen van het stappenplan in bijgevoegde factsheet wordt onderbouwd dat sprake is van een publiek belang waarvoor overheidsinterventie nodig is en waarbij de Provincie een passende rol kiest (stimuleren resp. faciliteren) met uitvoering op afstand.
De instrumentkeuze, zijnde verhoging van het krediet in de bestaande regeling bij SVn, is beoordeeld als het meest doelmatig en beheersbaar om de provinciale doelen te bereiken.

Conclusie financieel advies

Op basis van de door cluster Financiën uitgevoerde analyse van de startersregeling in combinatie met de gestelde zekerheden, de prudente wijze van toetsing van leningaanvragen door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (hierna SVn) alsmede toetsing aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de vigerende Financiële Verordening provincie Limburg en de kaders van “Sturing in samenwerking 4.0” (hierna SIS) wordt **positief** geadviseerd op dit voorstel. Conclusie is dat de startersregeling het best passende instrument is om starters te ondersteunen, waarbij de bestaande regeling wordt voortgezet. Het rendement is relatief laag, maar passend bij het lage risicoprofiel. Aandachtspunt is dat de toegekende middelen langjarig gecommitteerd zijn. Op dit moment is de Startersregeling nog niet revolverend: de ontvangen aflossingen zijn niet voldoende om hiermee nieuwe startersleningen te kunnen financieren.

Communicatie

De gemeenten worden via hun contactpersoon van de Startersregeling geïnformeerd via een GS-brief. Ook zal dit worden meegenomen in de nieuwbrief Wonen en Leefbaarheid die wordt gedeeld met wooncollega’s van verschillende gemeenten en SVn. Ten slotte wordt over dit besluit geïnformeerd via onze website.

Vervolg

In 2027 worden uw Staten geïnformeerd over de externe evaluatie en de voortgang. Tevens zal er een voorstel worden voorgelegd om de Startersregeling al dan niet te verlengen met een bijbehorende ophoging van de provinciale kredietfaciliteit.

Bijlage(n)

1. Voortgangsrapportage Startersregeling 2025 en Q1 & Q2 2026
2. Oplegger bij financieel advies Startersregeling
3. Factsheet Startersregeling

GEWIJZIGD ONTWERPBESLUIT
PROVINCIALE STATEN
VAN LIMBURG

No: G- 26-021

Onderwerp: Ophoging provinciale kredietfaciliteit Startersregeling 2027 voor de Startersregeling

Provinciale Staten van Limburg;
gezien het voorstel van Gedeputeerde Staten van Limburg van 18 augustus 2026
besluiten:

Geen~~/De volgende~~ wensen en bedenkingen kenbaar te maken inzake het voornemen van Gedeputeerde Staten om de kredietfaciliteit voor de Startersregeling op te hogen met € 15.000.000,00 voor de uitvoering van de Verordening Startersleningen Provincie Limburg in Q4 2026 en 2027.

Aldus vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg in hun vergadering van
13 november 2026

De heer mr. A.O.J. Pregled, griffier

De heer E.G.M. Roemer, voorzitter

Voortgangsrapportage Startersleningen

2025 – Q1&Q2 2026

1. Aantal leningen

In figuur 1 wordt het totaal aantal leningen per gemeente weergegeven voor het jaar 2025 en het eerste en tweede kwartaal van 2026.

Gemeente	Aantal leningen 2025	Aantal leningen Q1&Q2 2026	Aantal reserveringen
Beek	14	12	9
Beekdaelen	17	14	5
Beesel	15	2	1
Bergen (L)	8	5	7
Brunssum	19	19	12
Echt-Susteren	25	24	6
Eijsden-Margraten	0	0	2
Gennep	30	4	1
Gulpen-Wittem	7	3	3
Heerlen	90	54	35
Horst aan de Maas	18	15	13
Kerkrade	52	32	18
Landgraaf	21	22	9
Leudal	31	27	13
Maasgouw	11	9	11
Maastricht	62	49	6
Meerssen	1	4	3
Mook en Middelaar	5	2	3
Nederweert	5	3	0
Peel en Maas	12	17	9
Roerdalen	14	8	7
Roermond	80	56	27
Simpelveld	8	2	6
Sittard-Geleen	58	21	23
Stein	18	9	1
Vaals	2	3	3
Valkenburg aan de Geul	1	2	0
Venlo	123	89	44
Venray	27	19	16
Voerendaal	2	2	2
Weert	48	40	17
Totaal	**824**	**568**	**312**

Figuur 1 Aantal leningen en reserveringen in 2025 en Q1&Q2 2026 uitgesplitst per gemeente.

Waarom bij de gemeente Eijsden-Margraten het aantal leningen (in cofinanciering met de Provincie) in 2025 en Q1 en Q2 2026 op nul staat is te verklaren door het volgende: De gemeente Eijsden-Margraten heeft naast de Startersregeling in cofinanciering met de Provincie Limburg nog een eigen Startersregeling lopen zonder cofinanciering met de Provincie Limburg. Deze Startersregeling gaat tot een maximale koopprijs voor een bestaande of nieuwbouwwoning tot € 369.750,- met daarbij een maximale leenbedrag voor € 68.850 ,-.

2. Gemiddeld leenbedrag

Uit figuur 2 blijkt dat het gemiddeld leenbedrag in 2025 en Q1&Q2 2026 in Limburg ongeveer €40.000,- bedraagt. Hoewel het totale gemiddelde leenbedrag is gestegen, kent het gemiddelde provinciale aandeel een kleine daling. Dit komt omdat de verhouding tussen de Provincie en gemeenten per 1 januari 2026 is veranderd van 75-25 naar 50-50.

Jaar	Gemiddeld leenbedrag	Totaal verstrekte hoofdsom	Gemiddeld provinciale aandeel	Totaal provinciale aandeel	Totaal aantal leningen
2025	€39.694,37	€32.708.158,72	€29.770,78	€24.531.119,04	824
2026	€43.496,09	€24.705.779,59	€24.792,06	€14.081.888,05	568

Figuur 2 Vergelijking gemiddeld leenbedrag en provinciaal aandeel in 2025 en Q1&Q2 2026.

Uit figuur 3 blijkt dat momenteel het aantal debiteuren met een betaalachterstand van >3 maandtermijnen nagenoeg nihil (<0,28%) is op het totaal aantal versterkten leningen sinds het begin van de regeling.

Gemeente	Aantal leningen	Aantal debiteuren met een betaalachterstand >3 maandtermijnen
Beek	94	2
Beekdaelen	147	1
Beesel	92	
Bergen (L)	84	1
Brunssum	246	2
Echt-Susteren	216	
Eijsden-Margraten	50	
Gennep	140	1
Gulpen-Wittem	35	
Heerlen	335	2
Horst aan de Maas	477	
Kerkrade	380	3
Landgraaf	199	2
Leudal	299	
Maasgouw	176	
Maastricht	237	
Meerssen	59	
Mook en Middelaar	26	
Nederweert	82	
Peel en Maas	321	
Roerdalen	204	1

Roermond	731	1
Simpelveld	20	
Sittard-Geleen	499	
Stein	161	2
Vaals	24	
Valkenburg aan de Geul	18	
Venlo	1166	3
Venray	389	
Voerendaal	51	
Weert	635	
Totaal	**7593**	**21**

Figuur 3 Aantal debiteuren met een betaalachterstand >3 maandtermijnen ten opzichte van het totaal aantal verstrekte leningen gedurende de gehele looptijd.

3. Totaal aantal leningen per regio

In figuren 4 en 5 wordt het totaal aantal leningen sinds de start van de regeling per regio weergegeven.

	Noord	Midden	Zuid
Totaal aantal leningen	2695	2343	2555

Gemeente	Totaal aantal leningen	Regio
Beek	94	Zuid
Beekdaelen	147	Zuid
Beesel	92	Noord
Bergen (L)	84	Noord
Brunssum	246	Zuid
Echt-Susteren	216	Midden
Eijsden-Margraten	50	Zuid
Gennep	140	Noord
Gulpen-Wittem	35	Zuid
Heerlen	335	Zuid
Horst aan de Maas	477	Noord
Kerkrade	380	Zuid
Landgraaf	199	Zuid
Leudal	299	Midden
Maasgouw	176	Midden
Maastricht	237	Zuid
Meerssen	59	Zuid
Mook en Middelaar	26	Noord
Nederweert	82	Midden
Peel en Maas	321	Noord
Roerdalen	204	Midden
Roermond	731	Midden
Simpelveld	20	Zuid
Sittard-Geleen	499	Zuid

Stein	161	Zuid
Vaals	24	Zuid
Valkenburg aan de Geul	18	Zuid
Venlo	1166	Noord
Venray	389	Noord
Voerendaal	51	Zuid
Weert	635	Midden

Figuur 4 en 5 Totaal aantal leningen per gemeente en regio gedurende de gehele looptijd.

4. Bestaande bouw

Uit figuur 6 blijkt dat het grootste gedeelte van de startersleningen wordt ingezet voor het kopen van bestaande bouw. De overige startersleningen worden ingezet voor het kopen van nieuwbouw.

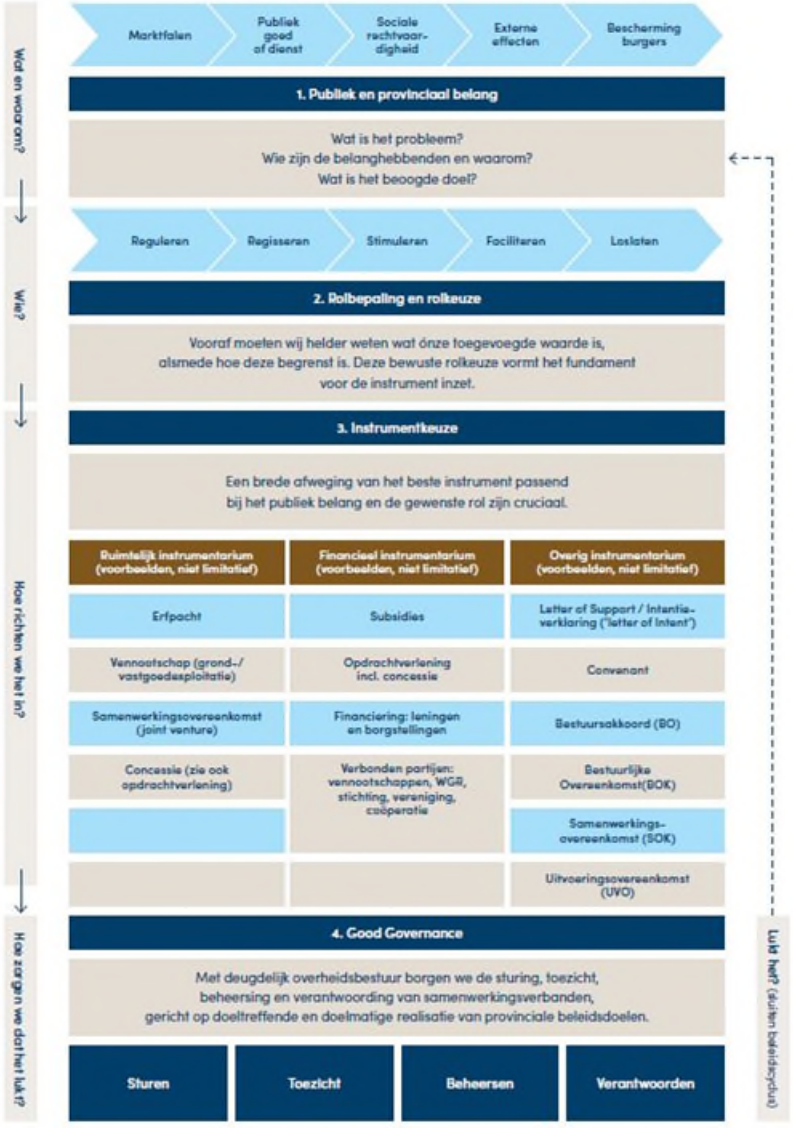
	Noord	**Midden**	**Zuid**
Bestaande bouw	92,17%	95,73%	98,94%
Nieuwbouw	7,83%	4,27%	1,06%

Figuur 6 Aandeel startersleningen voor bestaande bouw en nieuwbouw per regio.

Sturing in samenwerking 4.0

Factsheet verantwoording stappenplan

Bijlage bij het Statenvoorstel tot aangaan of continuering samenwerkingsverband



Project ophoging krediet Startersregeling

Maastricht, 30 juli 2026

Samenvatting

De Startersregeling wordt sinds start in 2006 door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (hierna SVn) uitgevoerd. Bij PS besluit van 1 november 2024 is het krediet voor het laatst verhoogd naar € 140,15 mln. Dit betrof een verhoging van het kredietplafond met € 31,2 mln. om aan de stijgende vraag vanuit gemeenten te kunnen voldoen en daarmee de regeling te kunnen continueren. Bij PS besluit van 31 oktober 2025 is de gewijzigde verordening 'Startersleningen Provincie Limburg' vastgesteld waarin de provinciale bijdrage aan de startersregeling is verlaagd van 75% naar 50% conform het financieel advies. De startersregeling kent een looptijd tot en met eind 2027.
Met het huidige kredietplafond is er naar verwachting onvoldoende krediet beschikbaar om de regeling tot eind 2027 voort te kunnen zetten. Voorstel is om het kredietplafond te verhogen met € 15 mln. Hierbij is rekening gehouden met het aantal verstrekte startersleningen in de afgelopen jaren, het gemiddeld leningbedrag en de provinciale bijdrage van 50% sinds 1 januari 2026.

Conclusie financieel advies
Op basis van de door cluster Financiën uitgevoerde analyse van de startersregeling in combinatie met de gestelde zekerheden, de prudente wijze van toetsing van leningaanvragen door SVn alsmede toetsing aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de vigerende Financiële Verordening provincie Limburg en de kaders van "Sturing in samenwerking 4.0" (hierna SIS) wordt **positief** geadviseerd op dit voorstel. Conclusie is dat de startersregeling het best passende instrument is om starters te ondersteunen waarbij de bestaande regeling wordt voortgezet. Het rendement is relatief laag, maar passend bij het lage risicoprofiel. Aandachtspunt is dat de toegekende middelen langjarig gecommitteerd zijn. Op dit moment is de Startersregeling nog niet revolverend: de ontvangen aflossingen zijn niet voldoende om hiermee nieuwe startersleningen te kunnen financieren.
De reeds eerder ingestelde risicoreserve SiS ad € 210.225 is gelet op de gestelde zekerheden en kredietwaardigheid toereikend om de risico's van het verhoogde kredietplafond te dekken.

De risicoconcentratie van de sector 'overige financiële dienstverlening' past binnen de vigerende financiële verordening. Als sectorlimiet is een grens van 30% van de provinciale investeringsportefeuille vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt de omvang van de totale portefeuille € 953,37 mln. Hieruit volgt dat de 30% sectorlimiet € 286 mln. bedraagt. Dit betekent dat er bij het huidige kredietplafond van de Startersregeling (€ 140,15 mln.) plus de uitstaande financieringen via de Stimuleringsleningen Duurzaam Thuis ad € 126,84 mln. eind 2025, er € 19 mln. ruimte is voor een kredietophoging binnen de sectorlimiet.

De risico rendement verhouding van de revolverende inzet van middelen voor het verstrekken van startersleningen is passend. Deze uitzetting met het risicoprofiel 'actief monitoren' draagt bij aan de totstandkoming van de strategisch gewenste portefeuilleverhouding en de doelstelling van instandhouding van het provinciaal vermogen.

Met het doorlopen van het stappenplan in deze factsheet wordt onderbouwd dat sprake is van een publiek belang waarvoor overheidsinterventie nodig is en waarbij de Provincie een passende rol kiest (stimuleren resp. faciliteren) met uitvoering op afstand. De instrumentkeuze, zijnde verhoging van het krediet in de bestaande regeling bij SVn, is beoordeeld als het meest doelmatig en beheersbaar om de provinciale doelen te bereiken.

INHOUD

Inleiding **4**

1. Bepalen publiek en provinciaal belang (stap 1) **4**
1.1. Wat is het probleem? 4
1.2. Wat is de reden van overheidsinterventie? 4
1.3. Wie zijn belanghebbenden en waarom? 4
1.4. Wat is het provinciale doel? 5
1.5. Integrale afweging publiek en provinciaal belang 5

2. Rolbepaling en rolkeuze (stap 2) **6**
2.1. Bepalen rol van de Provincie 6
2.2. Voorlopig rolkeuze 7

3. Instrumentkeuze (stap 3) **8**
3.1. Bepalen voorlopige richting sturingswijze en mogelijke instrumenten 8
3.2. Beoordelen gevolgen voor maatschappelijk rendement (doeltreffendheid) 9
3.3. Beoordelen financiële en fiscale gevolgen (getrouwheid en compliance) 9
3.4. Beoordelen juridische gevolgen (rechtmatigheid) 14
3.5. Beoordelen organisatorische gevolgen (uitvoerbaarheid) 14
3.6. Beoordelen gevolgen voor doelmatigheid 14
3.7. Beoordelen impact op totale portfolio 14
3.8. Integrale afweging meest geschikte instrument 14

4. Good governance (stap 4) **16**
4.1. Wijze van sturing 16
4.2. Wijze van toezicht 16
4.3. Wijze van beheersing 16
4.4. Wijze van verantwoording 16

Inleiding

De verordening ‘Startersleningen Provincie Limburg’ is door Provinciale Staten gewijzigd vastgesteld op 31 oktober 2025. De verhoging van het kredietplafond voor de Startersregeling is zonder wensen en bedenkingen vanuit Provinciale Staten in 2024 vastgesteld op € 140,15 mln. De beschikbare ruimte binnen dit krediet is naar verwachting toereikend voor de uitvoering van de Startersregeling in 2026.

Om de Startersregeling ook in 2027 te kunnen continueren, is ophoging van het kredietplafond noodzakelijk. De voorgestelde kredietverhoging is beleidsinhoudelijk onderbouwd op basis van het aantal verstrekte leningen in zowel 2025 als tot medio 2026, het gemiddelde bedrag van de starterslening en de verwachte te ontvangen aflossingen in 2026.

De Startersregeling is eind 2022 extern via Stec geëvalueerd op basis waarvan de regeling tot eind 2027 is verlengd. In 2027 zal wederom een evaluatie plaats vinden.

1. Bepalen publiek en provinciaal belang (stap 1)

1.1. Wat is het probleem?

Als gevolg van de hypotheekeisen en (vergeleken met koop) relatief dure midden huur hebben starters het moeilijk op de woningmarkt. De starterslening biedt de mogelijkheid om starters een steuntje in de rug te geven bij de aanschaf van hun eerste woning. Middels de Startersregeling wordt de kloof tussen de maximale hypotheek en de koopprijs van de eerste woning voor starters overbrugd. Hierdoor wordt het voor starters makkelijker om toe te treden tot de Limburgse woningmarkt.

1.2. Wat is de reden van overheidsinterventie?

De reden voor overheidsinterventie ligt enerzijds bij marktfalen en anderzijds bij de positieve effecten die bereikt worden met de Startersregeling. Banken verstrekken geen startersleningen ondanks het feit dat er sprake is van solide zekerheden. Door de relatief vele en kleine leningen wordt deze markt niet opgepakt door banken. Door samen met de Limburgse gemeenten startersleningen aan te bieden wordt ervoor gezorgd dat starters voldoende toegang wordt geboden tot de woningmarkt.

1.3. Wie zijn belanghebbenden en waarom?

Met de startersregeling wordt een belangrijke doelgroep bereikt die anders weinig toegang heeft tot de woningmarkt. Het betreft inwoners die graag hun eerste huis willen kopen, maar hierbij nog een steuntje in de rug nodig hebben. Ook helpt dit instrument de inwoners die op zoek zijn naar een (sociale) huurhuis. De regeling bevordert immers de doorstroom van een huur- naar een koophuis.
Daarnaast zijn de Limburgse gemeenten belanghebbende bij continueren van de Startersregeling.
De regeling wordt uitgevoerd door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Uitkomst KYC-procedure (Know Your Customer):

- SVn als uitvoeringspartij: SVn is een stichting zonder winstoogmerk die o.a. de Startersregeling uitvoert voor decentrale overheden. SVn is tevens fondsbeheerder van diverse fondsen, zoals het BNG maatschappelijk vastgoed fonds en het FSFE (Friese Energiefonds). De afspraken

waaronder SVn de Startersregeling, maar ook de Stimuleringslening, uitvoert zijn vastgelegd in de Deelnemersovereenkomst tussen Provincie en SVn.
- Individuele leningnemers (starters): de beoordeling van aanvragen voor startersleningen vindt via SVn plaats conform een gestandaardiseerd aanvraagproces op basis van geldende wet- en regelgeving. SVn heeft het beheer van de startersleningen efficiënt en adequaat ingericht.

1.4. Wat is het provinciale doel?

Dit betreft een autonome taak van de Provincie: het realiseren van provinciale beleidsdoelen op het vlak van volkshuisvesting. De Startersregeling draagt bij aan de volgende beleidsdoelen:
- Het verbeteren van de positie van starters op de Limburgse woningmarkt;
- Het verbeteren van de doorstroming in de Limburgse woningmarkt.

Met het instrument wordt in brede zin bijgedragen aan de doelen in het Beleidskader Leefbare Steden en Dorpen 2024-2027. Het valt onder begrotingsprogramma ‘Leefbare steden en dorpen’, specifiek onder product 5.1.2 ‘Toekomstbestendige woonruimte’. De inzet van middelen betreft een uitzetting uit hoofde van de publieke taak. Ook draagt het bij aan de doelen die met de op 1 juli 2026 in werking getreden Wet Versterking Regie Volkshuisvesting worden nagestreefd. Deze wet stelt ten doel de woningcrisis in Nederland aan te pakken. Met deze regeling beschikt Limburg over een kansrijk instrument om hier een significante bijdrage aan te leveren. Ook de Woondeal Limburg stelt dat er meer betaalbare koopwoningen beschikbaar dienen te zijn. Met dit instrument wordt een groter gedeelte van de Limburgse woningmarkt betaalbaar voor starters. Ten slotte stelt doel 11 van de Sustainable Development Goals (SDG’s) van de Verenigde Naties dat iedereen voor 2030 toegang moet hebben tot betaalbare huisvesting. Ook hiertoe draagt het instrument bij door het verkleinen van de kloof voor starters tot het kopen van hun eigen huis en het creëren van doorstroming op de (sociale) huurwoningmarkt.

1.5. Integrale afweging publiek en provinciaal belang

Op basis van voorgaande stappen is sprake van een duidelijk publiek en provinciaal belang dat overheidsinterventie legitimeert. De reden voor overheidsinterventie is helder, belanghebbenden zijn in beeld gebracht en er is sprake van een directe bijdrage aan beleids- en programmadoelen. De startersregeling maakt beleidsinhoudelijk deel uit van de uitvoering Agenda Limburgse Woningmarkt en valt onder begrotingsprogramma ‘Leefbare steden en dorpen’, specifiek onder product 5.1.2 ‘Toekomstbestendige woonruimte’. De inzet van middelen betreft een uitzetting uit hoofde van de publieke taak. Er is sprake van marktfalen omdat er geen andere (bancaire) partij in de markt startersleningen verstrekt. Het betreft geen wettelijke maar een autonome taak van de Provincie.

2. Rolbepaling en rolkeuze (stap 2)

De Provincie kan verschillende rollen innemen om een bepaald doel te realiseren. De rollen variëren van passief (loslaten) via een minder actieve rol (faciliteren, stimuleren) tot een meer actieve rol (regisseren resp. reguleren). Soms vervult de Provincie meerdere rollen om doelen te realiseren.



Op basis van beantwoording van onderstaande vragen wordt vervolgens een voorkeur aangegeven welke rol de Provincie het beste kan innemen bij de uitvoering van de Startersregeling.

2.1. Bepalen rol van de Provincie

Wat kunnen we doen? Welke rol en inspanning zijn haalbaar voor ons?
Een uitvoerende kredietverleningsrol is niet passend en wettelijk gezien niet haalbaar binnen de provinciale organisatie. Voor het verstrekken van leningen aan particulieren is vanuit de Wet financieel toezicht (Wft) een vergunning vereist, waar de Provincie niet over beschikt. SVn beschikt over de juiste Wft vergunning om de uitvoering en het beheer van de startersleningen te doen.
Het is wel haalbaar en passend voor de Provincie om revolverend kapitaal beschikbaar te stellen voor de startersregeling en te sturen op de kaders waar binnen deze regeling wordt uitgevoerd. Dit vergt provinciale inzet vanuit cluster Wonen en Leefomgeving, aangevuld met financiële en juridische kennis, welke beschikbaar is in de huidige formatie.

Staat de inspanning in verhouding tot het verwachte resultaat of effect?
Ja, met 50% cofinanciering van de benodigde middelen vanuit de Limburgse gemeenten staat de inspanning in verhouding tot het verwachte resultaat. Doordat het een revolverend instrument is, kunnen ontvangen aflossingen weer ingezet worden voor nieuwe startersleningen.

Hoeveel risico zijn we bereid te nemen?
De risico's die zich voordoen bij de startersregeling, zijn zeer beperkt. Bij verstrekking van een lening worden risico's aan de voorkant beperkt door een prudent kredietbeoordelingsproces door SVn. Daarnaast voert SVn een adequaat beheer over de leningenportefeuille waardoor risico's beheersbaar zijn. Op de verstrekte startersleningen geldt een dekking vanuit Nationale Hypotheek Garantie (NHG) tot 90%. SVn dekt het 10% restrisico vanuit haar eigen vermogen. Omdat SVn dit restrisico telkens voor een jaar dekt (en niet voor de looptijd van de lening), is bij de bepaling van de risicoreserve rekening gehouden met de kans op een restrisico voor de Provincie. Zie onderdeel 3.3, risicoprofiel.

Zijn wij de meest geschikte overheid om dit probleem aan te pakken?
In samenwerking met de gemeenten die 50% bijdragen, is de Provincie de meest geëigende partij om het resterende deel van de cofinanciering (50%) te verstrekken. Tot 2016 had het Rijk ook een rol in de startersregeling, vanaf 2016 is die rol door de gemeenten en provincies overgenomen.

Kunnen we zelfstandig werken of is samenwerking nodig?
Zoals bij de vorige vraag aangegeven, wordt voor de startersregeling samengewerkt met gemeenten (50% cofinanciering), en met SVn als uitvoerende publieke partij voor de beoordeling van de aanvragen van startersleningen en het beheer van de leningenportefeuille.

Wil een private partij indien nodig meewerken aan onze doelen?
De meest geëigende partij voor het verstrekken van startersleningen zou de bancaire sector zijn. Zij zijn echter niet bereid gebleken om deze rol op zich te nemen. Hieruit blijkt dat er sprake is van een zekere mate van marktfalen voor de starterslening die bovenop de maximaal bancair te verstrekken lening komt. Banken spelen vanuit hun rol als primaire financier van woningen wel een belangrijke rol bij het verstrekken van informatie over de mogelijkheden van een starterslening aan de doelgroep.

Verdeling taken, kosten, opbrengsten en risico's.
De Provincie stelt middelen beschikbaar aan SVn en stuurt op de kaders waar binnen SVn de startersleningen kan verstrekken. SVn voert de krediettoets uit op basis van NHG normen en beheert de leningenportefeuille. Risico's in geval van wanbetaling zijn tot 90% via NHG gedekt, SVN dekt op jaarbasis het restrisico vanuit haar eigen vermogen.
De aflossingen vloeien terug naar SVn waarmee deze weer ingezet kunnen worden voor nieuwe leningen. De renteopbrengsten worden jaarlijks naar de Provincie geboekt.

Integrale aanpak van project
Er is sprake van een provinciale verordening waarin de afspraken en kaders voor SVn zijn vastgelegd. Voor gemeentes geldt dat zij met SVn afwijkende afspraken kunnen maken via hun eigen verordening. Op dit moment geldt dat alle gemeentes in Limburg meedoen met de startersregeling.

Eisen aan revolverendheid
De provinciale bijdrage is als revolverend aangemerkt en als zodanig ook op de provinciale balans verwerkt.

Voor de juridische aspecten met betrekking tot de provinciale verordening wordt verwezen naar het Statenvoorstel. Er is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun bij de startersleningen omdat de leningen tegen marktconforme tarieven worden verstrekt door SVn.

2.2. Voorlopig rolkeuze

Op basis van beantwoording van de vragen over de rol van de Provincie wordt primair gekozen voor 'Stimuleren' via het instrument van een lening, en aanvullend voor 'Faciliteren' door het mogelijk maken van initiatieven uit de samenlevering. Er is geen regulerende rol en geen aanleiding om los te laten.

3. Instrumentkeuze (stap 3)

Na de voorlopige rolkeuze wordt beoordeeld met welk instrument deze rol en de samenwerking het beste vorm kan worden gegeven. Hieronder worden vragen beantwoord om duidelijk in beeld te krijgen welke mate van sturing gewenst is voor het realiseren van de provinciale doelen. Op basis van de beantwoording wordt richting gegeven hoe de Provincie wil sturen, waarbij de wijze van sturen kan variëren van passieve sturing (op afstand) tot actieve sturing (dichtbij).

3.1. Bepalen voorlopige richting sturingswijze en mogelijke instrumenten

Hoeveel invloed willen we hebben op project en proces?
De Provincie heeft via de verordening invloed op de voorwaarden waar een starterslening aan moet voldoen om voor provinciale cofinanciering in aanmerking te komen. Afspraken rondom risicobeheersing en rapportages zijn vastgelegd in de deelnemersovereenkomst tussen Provincie en SVn.

Hoe past de gewenste sturing bij verantwoording richting PS?
PS kunnen via de verordening de gewenste kaders stellen (zoals doel, middelen) en GS moeten periodiek kunnen rapporteren over prestaties en risico's. Deze afspraken zijn contractueel vastgelegd in de verordening resp. de deelnemersovereenkomst.

Kunnen we sturen op doelstellingen in de businesscase?
Via de voorwaarden in de verordening kan de Provincie sturen op bepaalde doelstellingen die ze wil realiseren met de startersregeling, zoals via het maximale leenbedrag voor een starterslening.

Risico's en kansen van interventie
Kansen: cofinanciering gemeenten (50% per 1 januari 2026), woningmarkt toegankelijker voor starters.
Risico's: overkreditering starters met mogelijk reputatierisico voor Provincie, kredietverliezen op verstrekte leningen (in principe gedekt via NHG en SVn).

Instapmoment en exit
Er is sprake van een bestaande startersregeling waar de Provincie sinds 2006 aan deelneemt. Er is daarmee geen sprake van een instapmoment maar van voortzetting van een bestaande regeling door ophoging van het maximale krediet dat door SVn kan worden uitgezet voor nieuwe startersleningen. Via de verordening is de looptijd van de startersregeling vastgelegd tot ultimo 2027. Verlenging is mogelijk nadat PS op basis van een evaluatie in 2027 in de gelegenheid zijn gesteld hun wensen en bedenkingen hierover kenbaar te maken.

Communicatierisico's
Over de ophoging van de provinciale krediet zal worden gecommuniceerd via de website. Over de verdere uitvoering wordt voornamelijk gecommuniceerd met SVn en gemeenten. Hierdoor wordt ervoor gezorgd dat het proces tot trekkingsrechten aanvragen soepel verloopt en er voldoende budget beschikbaar blijft in iedere gemeente.

Voorlopig realistische instrumenten
Op basis van voorgaande heeft voortzetting van de bestaande startersregeling, via een revolverend instrument bij SVn, de voorkeur. De door de Provincie gewenste rol en sturingswijze vormen geen belemmering voor verhoging van de huidige kredietlimiet ad € 140,15 mln. naar € 155,15 mln..

3.2. Beoordelen gevolgen voor maatschappelijk rendement (doeltreffendheid)

Dit revolverend instrument draagt effectief bij aan provinciale doelen doordat het voor starters de toegang tot de woningmarkt versoepelt. Op de starterslening hoeft de eerste drie jaar geen rente en aflossing te worden betaald. De startersregeling maakt beleidsinhoudelijk deel uit van de uitvoering Agenda Limburgse Woningmarkt en valt onder begrotingsprogramma 'Leefbare steden en dorpen'.
De inzet van middelen betreft een uitzetting uit hoofde van de publieke taak.

3.3. Beoordelen financiële en fiscale gevolgen (getrouwheid en compliance)

Beschikbaarheid middelen
De voorgestelde kredietophoging ad € 15 mln. heeft een revolverend karakter. Het betreft geen subsidie. Voor de beschikbaarstelling van de middelen is geen dekking vanuit een programmareserve nodig. De al ingestelde risicoreserve ad € 210.225 is toereikend om de risico's van de kredietophoging te dekken.

De provinciale middelen die aan SVn beschikbaar worden gesteld, zijn langjarig gecommitteerd. Een starterslening heeft standaard een looptijd van 30 jaar, hoewel deze lening vaak al eerder wordt afgelost. Uit het jaarverslag 2025 van SVn blijkt dat na 15 jaar 88% van alle startersleningen is afgelost. Echter, ook indien de startersregeling eind 2027 zou worden stopgezet, zal het nog lange tijd duren alvorens alle provinciale middelen via aflossingen zijn terugontvangen. Indien de regeling eind 2027 niet zou worden verlengd, betekent dit alleen dat geen nieuwe middelen meer aan SVn beschikbaar worden gesteld.

Exploitatie en balans Provincie
De kredietophoging wordt als financiële uitzetting onder de financiële vaste activa verwerkt op de provinciale balans. Aflossingen op reeds verstrekte startersleningen vloeien terug naar de rekening courant van de Provincie bij SVn en kunnen, tot het moment dat de startersregeling door PS wordt stopgezet, weer opnieuw worden ingezet voor startersleningen. De renteopbrengsten worden jaarlijks naar de Provincie geboekt en zijn daarmee onderdeel van de renteopbrengsten uitzettingen publieke taak zoals verantwoord in de exploitatie. Er is op basis van de uitgevoerde risicoanalyse op zekerheden en kredietwaardigheid (zie hierna) geen aanvullende dotatie nodig aan de risicoreserve SiS.

Fiscale consequenties
Een besluit tot ophoging van het huidige kredietlimiet voor de startersregeling resulteert niet in nieuwe fiscale aandachtspunten, de feiten en omstandigheden van de startersleningen blijven immers gelijk.

Risicoprofiel en beheersmaatregelen
Door de hoge zekerheidsstelling en lage kans op wanbetaling (zie hierna) is het risicoprofiel laag. Hierbij is tevens van belang dat SVn de aanvragen voor startersleningen prudent beoordeelt op NHG normen en er sprake is van solide kredietbeheer van de leningenportefeuille.

Verwacht financieel en maatschappelijk rendement

De rentevergoeding op de startersleningen wordt in de huidige regeling door SVn bepaald op basis van de 15 jaars rente welke gerelateerd is aan de (hypothecaire) rentetarieven voor particuliere woninghypotheken. Ook de overige condities met betrekking tot aflossing, looptijd en zekerheden blijven gelijk aan de huidige regeling. Het verwacht financieel rendement is in lijn met het lage risicoprofiel dat bij de startersleningen hoort en staat in een passende verhouding tot de risico's die de Provincie loopt. De renteopbrengst van de startersleningen wordt, na aftrek van de jaarlijkse beheervergoeding die Provincie aan SVn verschuldigd is, verwerkt in de meerjarige provinciale begroting. De netto renteopbrengst over boekjaar 2025 bedroeg circa € 430.000.

Beleidsinhoudelijk maakt de startersregeling deel uit van begrotingsprogramma 'Leefbare steden en dorpen', specifiek onder product 5.1.2 'Toekomstbestendige woonruimte'. De gevraagde inzet van provinciale middelen betreft een uitzetting uit hoofde van de publieke taak.

Cofinanciering en beoordeling kredietaanvraag

De kaders van SIS vereisen een cofinanciering van 50% door derden. De provinciale bijdrage is bij PS besluit d.d. 31 oktober 2025 per 1 januari 2026 verlaagd naar 50% (was 75%). De gemeenten dragen sinds begin 2026 per starterslening eveneens 50% bij. De starterslening wordt als extra lening verstrekt, in aanvulling op een bancaire lening.
Inbreng van eigen vermogen is bij de startersleningen niet van toepassing. Het uitvoeringskader van SiS 4.0 vereist minimaal 10% eigen inbreng van een initiatiefnemer maar dit criterium is bij de startersregeling vanaf het aanvang van de regeling niet gehanteerd omdat dit niet past binnen de (landelijke) regeling.

Om de hoogte van de Starterslening te bepalen, berekent SVn hoe hoog de maximale Starterslening is, uitgaand van een genormeerde maximale financiering bij de eerste geldverstrekker (vaak een bank). De verwervingskosten zijn de koopsom of koop-/aanneemsom met daar bovenop de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, notariskosten, makelaarskosten en afsluitkosten voor de lening. Aan de verwervingskosten is een maximum verbonden dat jaarlijks wordt vastgesteld door het Waarborgfonds Eigen Woning (WEW).

SVn toetst aanvragen op basis van de vigerende NHG normen. Na ontvangst van een aanvraag voert SVn een inkomenstoets (aanvangstoets) uit. De hoogte van de starterslening is afhankelijk van het inkomen en vermogen van de aanvrager, en tevens van specifieke voorwaarden die de bank stelt.
Voor het bepalen van de hoogte van de Starterslening hanteert SVn een toetsrente gebaseerd op de door geldverstrekkers gepubliceerde 10-jaars rentetarieven voor hypothecaire NHG-leningen.
Het rentepercentage van de lening is een 15 jaars tarief dat SVn vaststelt op het moment van aanvraag, dit tarief geldt zowel voor de starters- als voor de zogenaamde combinatielening. Deze laatste lening wordt om fiscale redenen naast de starterslening verstrekt. Uit deze lening worden de rente- en aflossingen tijdens de eerste 3 jaar voldaan. De combinatielening valt niet onder de NHG-borging.

De wijze van toetsing door SVn aan de NHG normen is prudent waarbij uit jarenlange ervaring (de regeling loopt sinds 2006) blijkt dat er slechts bij een beperkt aantal leningen uiteindelijk sprake is van default (wanbetaling). Uit de kwartaalrapportage Q1 2026 blijkt dat bij circa 0,28% van de verstrekte leningen sprake is van een achterstand van meer dan 3 maanden. Voor de Provincie en de deelnemende gemeente leidt een default vooralsnog niet tot een verlies (afwaardering) vanwege dekking vanuit NHG (90%) en de aanvullende 10% dekking van SVn. SVn bepaalt zelf ieder jaar of zij dit restrisico blijft

afdekken vanuit haar vermogenspositie. Het risico dat SVn de afdekking van het restrisico op enig moment niet langer draagt, is betrokken in de analyse van de zekerheden en daarmee in de benodigde risicoreserve voor de Startersregeling.

Conclusie is dat de wijze van toetsing door SVn op basis van genoemde kaders prudent is waardoor voor de gehele portefeuille aan startersleningen sprake is van een solide portefeuille.

Zekerheden en kredietrating

Vanuit NHG is sprake van 90% zekerheidsdekking in geval van een default. Aanvullend heeft SVn zich vooralsnog tot eind 2026 voor het restrisico (10%) garant gesteld. De kans bestaat dat SVn deze garantstelling op enig moment niet meer voortzet. Ultimo 2025 bedraagt de eigen vermogenspositie van SVn € 71 miljoen hetgeen als toereikend wordt ingeschat om dit restrisico te dekken. Daarbij is rekening te houden met het feit dat SVn in 2025 een licht negatief resultaat (-/- € 382.000) heeft behaald dat ten laste van haar vermogen is gebracht. Daarnaast geldt dat het eigen vermogen van SVn ook wordt gebruikt ter afdekking van verliesdeclaraties op de combinatielening, en worden de zg. SVn Plusleningen en een aantal Verzilverleningen hieruit gefinancierd. Dit zijn andere producten die door SVn op verzoek van gemeenten en/of provincies worden verstrekt waarbij het risico in de regel hoger ligt dan bij de startersleningen.

Uit het jaarverslag 2025 blijkt dat er in de landelijke portefeuille van alle verstrekte startersleningen in 2025 geen woningen (in 2024: 2) met verlies zijn verkocht, hetgeen een positieve ontwikkeling is. Het totaal aantal startersleningen is landelijk met 15% fors gegroeid ten opzichte van 2024, met een gemiddelde hoofdsom van € 36.200. Op landelijk niveau is er bij 124 leningen sprake van een betalingsachterstand van 3 maanden of meer, dat is 0,1% van alle leningen in beheer bij SVn.

Beoordeling betalingscapaciteit leningnemers na verstrekking lening – landelijk versus Limburg

Uit het jaarverslag 2025 van SVn blijkt dat sinds de start van de regeling gemiddeld 71% starters na het eerste hertoetsingsmoment (3 jaar na ingang van de starterslening) rente en aflossing volledig betaalt, terwijl 13% de lening op dat moment al volledig heeft afgelost. Gemiddeld 9% van de starters betaalt vanaf het 1e toetsingsmoment gedeeltelijk of geheel rente, 7% heeft op dat moment (nog) onvoldoende draagkracht.
De starters waarbij op basis van eerste hertoetsing sprake is van een herziene termijn worden door SVn bij de volgende hertoetsing (na 6 jaar, na 10 jaar en na 15 jaar) wederom getoetst op draagkracht. In totaal is dus sprake van vier momenten van hertoetsing, waarbij het laatste moment 15 jaar na ingang van de starterslening is. Omdat de startersleningen vanaf 2006 worden verstrekt, is van de eerste verstrekte startersleningen het laatste toetsmoment inmiddels verstreken. Van die leningen is op landelijk niveau 88% reeds volledig afgelost maar heeft 2% nog onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te voldoen. De overige 10% betaalt regulier rente en aflossing. Omdat er sprake is van een hypothecaire inschrijving bij de starterslening is het risico bij de groep die ook na 15 jaar nog steeds geen rente en aflossing kan betalen, redelijk beperkt (zie hierna bij beoordeling zekerheid).

Voor Provincie Limburg geldt dat na het 4e toetsmoment voor de 2.866 leningen die het betreft, 98,2% van de leningen volledig is afgelost. Van de nog uitstaande leningen betaalt 1,6% regulier rente en aflossing en heeft 0,2% onvoldoende betalingscapaciteit om rente en/of aflossing te betalen (6 leningen). Dit laatste betreft dus de ontwikkeling in de *Limburgse* portefeuille van startersleningen. Met betrekking tot de leningenportefeuille van Limburg zijn sinds 2023 3 woningen met verlies verkocht waarvoor een declaratie bij NHG is ingediend.

Beoordeling zekerheidspositie Provincie
Vanuit NHG is 90% van de starterslening in geval van default gedekt, daarnaast dekt SVn vooralsnog het restrisico van 10%. Eerder was het zo dat na einde looptijd (na 30 jaar) de starterslening opeisbaar werd indien de lening dan nog niet zou zijn afgelost vanwege tussentijdse verkoop of anderszins. Door de aanpassing van de voorwaarden eind 2022 is een restantschuld na 30 jaar echter niet langer opeisbaar. De lening wordt in dat geval renteloos en aflossingsvrij voortgezet. SVn kan dus niet meer tot opeising van de lening overgaan, waardoor de lening op dat moment in default gaat en er ook geen rente meer wordt ontvangen door Provincie (en gemeenten). Hoewel het aantal leningen waarop na 15 jaar nog steeds geen rente en aflossing wordt betaald, voor Limburg op dit moment heel beperkt is (6 leningen), kan dit op termijn dus leiden tot meer defaults die niet meer onder de NHG dekking vallen.

De andere voorwaarden die SVn eind 2022, op verzoek van AFM, heeft doorgevoerd, luiden als volgt:
- In geval van hertoetsing wordt de betaalbaarheid voor de leningnemer getoetst op basis van alle kredieten die leningnemer op het moment van hertoetsing heeft. Voorheen werd door SVn alleen getoetst op nieuwe leningen die waren aangegaan ná het afsluiten van de starterslening. Dit levert een risicoverzwaring op voor de Provincie en mogelijk een lager rendement dan verwacht omdat op basis van deze aanpassing een starter eerder in aanmerking komt voor uitstel van aflossing en/of rente omdat bij hertoetsing alle kredieten (in plaats van alleen nieuwe kredieten) worden betrokken.
- In geval van hertoetsing wordt alleen nog getoetst op basis van het inkomen van de initiële aanvrager, niet meer op het partner inkomen. Ook deze aanpassing zorgt voor een hoger risico voor de Provincie (en gemeenten): een starter komt op basis van één inkomen eerder in aanmerking voor langer uitstel van aflossing en/of rente dan op basis van twee inkomens.

In geval dat SVn niet langer het restrisico van 10% afdekt, ligt dit restrisico van de starterslening voor deels bij de Provincie en deels bij gemeenten. Voor de combinatielening ligt het risico in geval van het stoppen van de dekking vanuit SVn geheel bij de Provincie resp. gemeenten. Dit aspect is meegewogen bij het risicoprofiel van de Startersregeling inclusief de gevraagde kredietophoging.

Risico analyse starterslening en verzoek verhoging kredietplafond
Het voorstel tot verhoging van het kredietplafond met € 15 mln. leidt niet tot een verhoging van het risicoprofiel van de startersleningen voor de Provincie. Bij de ophoging van het krediet in 2023 resp. 2024 is reeds een risicoreserve ingesteld van € 210.225 welke toereikend is om de risico's te dekken.
Deze risicoreserve was om de volgende redenen ingesteld:
- De zekerheden zijn van een hoog niveau en gelet op het beperkte default percentage is de kans op default (PD[1]) laag maar niet 0. SVn dekt tot eind 2026 het restrisico van 10% af, maar garanties voor de komende jaren geeft SVn niet. Dit geldt ook voor het risico in geval van verliesdeclaraties (100% op de combinatielening welke niet onder NHG dekking vallen.
- SVn heeft eind 2022 de voorwaarden van de startersregeling aangepast (zie hiervoor). De gewijzigde voorwaarden zorgen voor een beperkte verzwaring van het risicoprofiel van de Provincie.
- Bij de ingestelde risicoreservering is rekening gehouden met een beperkt percentage van defaults Iwanbetaling) van 0,28% tot en met ultimo 2025. Op basis van interne beoordeling wordt de kredietwaardigheid van de startersleningen gelet op het zeer beperkt aantal defaults in combinatie met de prudente toetsingswijze gekwalificeerd als 'goed' (A rating).

[1] PD = probability of default, ofwel kans op wanbetaling

Risico overkreditering – risico voor starter

Landelijk is vanuit de toezichthouder AFM en DNB aandacht gevraagd voor de risico's die gepaard gaan met de startersleningen. Sommige gemeenten, vooral in de Randstad, gaan daarbij zover om de starterslening te verruimen tot de maximale grens waarbij de lening nog onder de NHG garantieregeling valt. Argument hierbij van de gemeenten is dat de huizenprijzen zijn gestegen waardoor starters bij een lagere starterslening geen woning meer kunnen kopen. De toezichthouder en ook banken wijzen echter op het gevaar dat hierdoor meer geld (meer krediet) in de woningmarkt wordt gestoken, hetgeen niet tot extra huizen leidt maar wel tot hogere prijzen en stijgende woonlasten voor de starter. Het zijn daarbij vooral jonge huishoudens die zich voor de aankoop van een huis in de schulden steken, terwijl Nederland wereldwijd tot de landen met de hoogste hypotheekschuld behoort. Het aantal starters dat door een starterslening in betalingsproblemen zou kunnen komen in combinatie met oplopende energielasten en een toegenomen geopolitieke onrust (met kans op recessie), kan hierdoor toenemen. Voorop blijft staan dat SVn aanvragen prudent toetst op de NHG normen.

Risico's en beheersmaatregelen

Risico	*Beheersmaatregelen*
Ontwikkeling aantal leningnemers dat bij hertoetsing geen rente en/of aflossing betaalt	De jaarstukken van SVn biedt voor de landelijke portefeuille inzicht in het percentage leningnemers dat na hertoetsing (nog) geen rente en/of aflossing kan betalen. Via de kwartaal rapportage biedt SVn dit inzicht ook voor de provinciale portefeuille. Uit de Q4 rapportage 2025 blijkt dat vrijwel alle leningen die voor een 4e toetsmoment in aanmerking komen, is afgelost, terwijl 1,6% regulier betaalt en 0,2% na 15 jaar geen rente en/of aflossing kan betalen. Dit inzicht wordt periodiek gemonitord om een eventueel verhoogd risico tijdig te signaleren.
Lening wordt niet afgelost op einde looptijd (30 jaar)	Indien een leningnemer na het laatste hertoetsingsmoment nog steeds geen rente en/of aflossing kan betalen, leidt dit nog niet direct tot een default hoewel de lening op basis van de aangepaste voorwaarden door SVn niet langer opeisbaar is. De looptijd van de starterslening is 30 jaar. Mocht na afloop van deze periode de lening nog niet zijn afgelost vanwege bijvoorbeeld tussentijdse verkoop of overlijden, dan loopt de lening renteloos en aflossingsvrij door. De lening gaat dan in default hetgeen niet wordt gedekt vanuit NHG of SVn. Voor deze risicoverzwaring is eerder een risicoreserve ingesteld.
SVn dekt 10% restrisico op enig moment niet meer	SVn laat jaarlijks via de jaarstukken aan de deelnemers van de startersleningen weten of de dekking van het 10% restrisico wederom wordt verlengd. Dit geldt ook voor het risico van verliesdeclaraties bij de combinatielening (100%). De kans bestaat dat SVn dit restrisico op enig moment niet langer voor haar rekening kan of wil nemen. Hierbij wordt de eigen vermogenspositie van SVn betrokken. Het vermogen van SVn is ultimo 2025 als toereikend beoordeeld, hoewel een beperkt negatief resultaat is geboekt. Daarnaast dekt SVn vanuit haar vermogen ook risico's van andere instrumenten af.

Risicoprofiel en risicoreservering

Op basis van de beoordeling van de Startersregeling, inclusief de prudente wijze van toetsing door SVn, en de van toepassing zijnde zekerheden wordt het risicoprofiel van de te verstrekken financiering op 'laag' ingeschat. Op basis van deze inschatting is reeds bij vorige kredietophoging een risicoreservering SiS ingesteld van € 210.225, gebaseerd op een A rating en hoge mate van zekerheid (LGD[2] 10%). Het risicoprofiel van de starterslening wordt periodiek via de reguliere planning & control cyclus beoordeeld hetgeen aanleiding kan zijn om de risicoreservering SiS bij te stellen.

3.4. Beoordelen juridische gevolgen (rechtmatigheid)

Juridische sturing en controle worden geborgd via:

- De deelnemersovereenkomst met SVn (rollen, mandaat, rapportage, audit en governance);
- De Verordening Startersleningen Provincie Limburg waarin de kaders zijn opgenomen waaronder SVn startersleningen namens de Provincie kan verstrekken;

Staatssteun: er is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun bij de startersleningen omdat de leningen tegen marktconforme tarieven worden verstrekt door SVn.

3.5. Beoordelen organisatorische gevolgen (uitvoerbaarheid)

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 Wonen en Leefomgeving.

3.6. Beoordelen gevolgen voor doelmatigheid

Het voorgestelde instrument is doelmatig omdat:

- Bestaande uitvoeringsinfrastructuur van SVn wordt benut;
- Revolverendheid van het instrument zorgt voor herinzet van afgeloste leningen;
- Gemeenten 50% cofinanciering per starterslening inzetten vanaf 2026.

3.7. Beoordelen impact op totale portfolio

Het voorstel past binnen de SiS portefeuille als revolverend financieel instrument gericht op particuliere financieringen (vergelijkbaar met de Stimuleringsleningen). Het concentratierisico is beperkt door spreiding over vele leningnemers. Sectorconcentratie (particuliere woningfinanciering) past bij de beleidsprioriteiten maar dient binnen de 30% sectorlimiet te passen zoals opgenomen in artikel 18 van de vigerende Financiële Verordening.
Het voorstel concurreert niet met bestaande provinciale fondsen.

3.8. Integrale afweging meest geschikte instrument

[2] LGD staat voor 'Loss Given Default', ofwel het deel dat in geval van wanbetaling niet via zekerheden is gedekt

Het rendement is relatief laag maar sluit aan bij het lage risicoprofiel en hoge zekerheidsstelling. De tijdelijke dekking van het restrisico[3] door SVn is een aandachtspunt hetgeen is betrokken in de analyse van de risicoreserve, evenals het aantal wanbetalingen. Uit deze analyse volgt dat de reeds ingestelde dotatie aan de risicoreserve SiS van € 210.225 toereikend is om de risico's bij de verhoging van het krediet te dekken. De door de Provincie ingezette middelen zijn langdurig gecommitteerd.

Onderstaande tabel geeft de integrale afweging weer.

Instrument	**Startersregeling**	**Subsidie**
	Score	Score
Doeltreffendheid	++	-
Getrouwheid en compliance	++	0
Rechtmatigheid	+	-
Uitvoerbaarheid	+	-
Doelmatigheid	++	0
Impact op totale portfolio	-	-/+
Totaal	+/++	0/-
Uitkomst integrale afweging	**A = Voorkeurs-instrument**	

Uitkomst: het voorgestelde instrument is voortzetting van de startersregeling door ophoging van het krediet met € 15 mln. Een alternatief instrument is in feite niet beschikbaar, maar voor een vergelijking is het instrument van subsidie als alternatief getoond hoewel dit geen realistisch alternatief is gelet op de doelgroep en tevens ook geen provinciaal budget voor beschikbaar is.

[3] Restrisico: bij NHG hypotheken is er sprake van 10% eigen risico op verliezen, SVn neemt dit risico tot en met ultimo 2025 over en belast eventuele verliesdeclaraties niet door. Verliesdeclaraties op de combinatielening bekostigt SVn eveneens tot en met 2026 uit haar eigen vermogen.

4. Good governance (stap 4)

4.1. Wijze van sturing

Sturing door de Provincie vindt plaats via:
- Vaststelling van de kaders voor de startersleningen via de Verordening Startersleningen;
- SVn deelnemersovereenkomst (vastgesteld door GS);
- Provincie stuurt op ‘wat’ (doelen en kaders), SVn op ‘hoe’ (uitvoering);

Over de startersleningen wordt gerapporteerd via de paragraaf Financiering. Tevens is de ingestelde risicoreserve voor de Startersregeling onderdeel van de periodieke beoordeling van de risicoreserve SiS zoals opgenomen in de provinciale jaarstukken.

4.2. Wijze van toezicht

Toezicht is ingericht via:
- Periodieke rapportages door SVn met financiële en beleidsmatige resultaten;
- Inzicht in kwaliteit van de leningenportefeuille op geaggregeerd niveau via deze rapportages;
- Bestuurlijke evaluatiemomenten ten aanzien van Verordening en Deelnemersovereenkomst;
- Analyse risicoprofiel startersregeling via jaarstukken SVn en kwartaalrapportages SVn.

4.3. Wijze van beheersing

Beheersing wordt geborgd door:
- Prudent kredietbeoordelingsproces en kredietbeheer door SVn;
- Afspraken tussen Provincie en SVn in deelnemersovereenkomst;
- Risicoafdekking via risicoreserve SiS;
- Afspraken over wijzigingsbeheer (aanpassing voorwaarden alleen na provinciale besluitvorming)

4.4. Wijze van verantwoording

Verantwoording aan GS en PS vindt als volgt plaats:
- Jaarlijkse voortgangsrapportage SVn over output/outcome en financiële stand van zaken;
- Periodieke beoordeling risico’s instrument via reguliere planning & control cyclus;
- Evaluatie op afgesproken momenten inclusief PS voorstel voor wensen en bedenkingen ten aanzien van voortzetting van de startersregeling na 2027.