

ADVIES AAN GEMEENTERAAD

Zaak	0965227278/227566
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Afdeling	Leefomgeving
Datum besluit college B&W	6 januari 2026
Portefeuillehouder	P.H. Spirk
Financiële consequenties	geen financiële consequenties vanwege een lening met rente

ONDERWERP gewijzigde uitgangpunten starterslening

BESLISPUNT

1. Ingestemd met het Raadsvoorstel bij amendement (dd 25-9-2025; bijlage 3) voor de verhoging van de maximale koopsom van € 280.000,- naar de nieuwe maximale koopsom van € 345.000,-, conform het vastgestelde Statenvoorstel inzake aanpassen 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg'.
2. Besloten het College middels een amendement (dd 25-9-2025; bijlage 3) opdracht te geven om de storting van € 300.000,- op gemeentelijke rekening startersleningen te wijzigen in € 400.000,-.

OVERLEG GEVOERD MET (ADVIES INGEWONNEN BIJ)

Provincie Limburg, Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), Intern overleg en overleg met collega's in Parkstad. Tevens is voor dit advies gebruik gemaakt van Vastgesteld Statenvoorstel bij brief van GS dd 21-10-2025.

SAMENVATTING

Op Provinciaal niveau is besloten om € 345.000,- als nieuwe maximale koopsom te hanteren. Hiermee wordt het aanbod voor starters in de hele provincie vergroot. Daarbij staat het gemeenten vrij om zelf maatwerk toe te passen binnen de regeling. Gemeenten kunnen er zelf voor kiezen om een lagere maximale koopprijs te hanteren.

De Raad van de gemeente Simpelveld heeft reeds op 25 september jl. het College middels amendement opgedragen dit Provinciaal voorstel te volgen en de maximale koopprijs bij eerstvolgende mogelijkheid doch uiterlijk in Q1 van 2026 te verhogen tot €345.000,-.

Het maximale leenbedrag van € 56.000,- blijft daarbij gehandhaafd. Dat betekent dat het maximaal te lenen bedrag aan starterslening nog steeds maximaal 20% bedraagt is van de maximale koopsom maar met een maximum van € 56.000,-.

INLEIDING

De starterslening is een revolverend financieel instrument. De ontvangen aflossingen van eerder afgesloten Startersleningen worden door SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) ter beschikking gesteld voor nieuwe startersleningen. Rekening houdend met het voorliggende besluit tot verlaging van de provinciale bijdrage van 75% naar 50% m.i.v. 1 januari 2026 (uw vooruitlopend raadsbesluit daarop d.d. 25-09-2025).

Uit de voortgangsrapportage van Provincie blijkt dat het aantal verstrekte leningen in 2024 sloot op 710 startersleningen. In de periode van 1 januari 2025 tot 30 juni 2025 zijn inmiddels 343 Startersleningen verstrekt. De verwachting is dat het aantal startersleningen ultimo 2025 gelijk is aan 2024. Het gemiddelde leenbedrag is ca. € 37.000,- per aanvraag.

Gemeente Simpelveld heeft in 2024 4 leningen verstrekt. In 2025 zijn tot en met 25 november 2025 9 toekenningen van de starterslening verleend met een gemiddelde van € 41.000,- per aanvraag.

Door het verhogen van de maximale koopsom van nu € 280.000,- naar € 345.000,- zijn meer startende woningzoekenden in de gelegenheid om voor een groter woningaanbod in aanmerking te komen.

De keerzijde van deze medaille is dat starters behoedt dienen te worden voor een hogere hypotheek met alle mogelijke nadelige gevolgen van dien. Het beperken van het maximale leenbedrag tot € 56.000,- voorziet daar deels in.

WET- EN REGELGEVING

De aangepaste verordening Startersleningen gemeente Simpelveld 2026 t/m 2027 wordt vastgesteld op grond van artikel 147 en 149 Gemeentewet. Voornoemde Verordening zal conform het bepaalde in artikel 3:40 jo. 3:42 Algemene Bestuurswet (Awb) worden gepubliceerd. De ingangsdatum van de verordening is 1 januari 2026.

STRATEGISCHE VISIE / BELEIDSPROGRAMMA

Onder meer om die ambitie invulling te geven is een toekomstvisie 'samen maken we morgen' ontwikkeld. Kijkend naar onze strategische visie leggen we sterk de nadruk op samenwerken, leren van elkaar en samen uitvoeren. Ook met onze inwoners. Deze ambitie kan met veel elementen gestand worden gedaan. We noemen hier in relatie tot de starterslening de verbetering van het woningaanbod en het aantrekken en binden van jongeren. Het voorkomen van verval en verpaupering van panden. Verbetering van het leefklimaat en beschikbaarheid van betaalbare starterswoningen.

In de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg met de lokale uitwerking voor gemeente Simpelveld 2023 - 2028 is de ambitie geformuleerd 'kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst'. Dat geldt dus ook voor de doelgroep starters.

RELATIE MET BESTAAND BELEID / EERDERE VOORSTELLEN

Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, lokale woonvisie gemeente Simpelveld 2023 – 2028 en prestatieafspraken lokaal/regionaal/nationaal, toekomstvisie 'samen maken we morgen'.

OVERWEGINGEN

1 Provinciale verordening

Provinciale Staten hebben op 3 november 2024 de looptijd van de Startersleningen Provincie Limburg verlengd t/m 31 december 2027, waarbij de mogelijkheid bestaat om de regeling tussentijds te beëindigen.

2 Ontwikkeling maximale koopsom

Onder andere als gevolg van de gestegen woningprijzen, is de maximale koopsom door Provincie bepaald op € 345.000,-. Daarmee wordt voor heel Limburg eenzelfde koopsom gehanteerd. De gemeente mag daar individueel van afwijken.

3 Raad Simpelveld maximale koopsom

De Raad heeft op 25 september 2025 bij amendement het College opgedragen zo spoedig mogelijk doch uiterlijk in Q1 van 2026 de maximale koopsom op te trekken naar € 345.000,-

4 Ontwikkeling vraag naar startersleningen

De vraag naar startersleningen groeit. Met name in de laatste anderhalf jaar zien wij een stijging in de toekenningen (2024;4, november 2025;9). De gemiddelde waarde van het beroep op de starterslening is gestegen van ca € 37.000,- naar ca € 41.000,- per lening.

5 Huidige stand rekening courant

Op basis van het raadsbesluit 25-09-2025 is de provincie verzocht haar aandeel van € 400.000,- vrij te maken voor de provinciale rekening Simpelveld. Tegelijk is haar verzocht het negatieve saldo aan te zuiveren.

6 Raad Simpelveld verhoging budget

De Raad heeft op 25-09-2025 het College middels amendement opgedragen haar aandeel in het budget voor startersleningen van € 300.000,- te verhogen naar € 400.000,-.

Argumenten voor deze wijziging:

- De groep starters wordt daarmee vergroot. Dit als tegenhanger van de toenemende groep ouderen;
- Ook nieuwbouwwoningen komen beter in het bereik van een starter

Argumenten tegen deze wijziging:

- Jonge starters met een beperkt budget bereik je nog steeds niet
- Het beschikbare budget kan door deze wijziging eerder uitgeput raken

Alles in ogenschouw nemende maakt dat – passend binnen alle beleidskaders – de starter ook binnen onze gemeente een grotere kans verdient op een passende woning binnen onze gemeente. De voorgestelde wijziging vergroot deze kans.

OPTIES

n.v.t.

PERSONELE ASPECTEN

n.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

De Raad heeft op d.d. 25 september jl het College middels een amendement opgedragen om de saldi van zowel de provinciale als ook de gemeentelijke startersrekening aan te vullen met € 400.000,-. Dit gepaard met het verzoek aan Provincie om ook haar negatief saldo aan te zuiveren tot 0.

Daarbij is rekening gehouden met de gewijzigde verdeling per 1 januari 2026 naar wederzijds 50% bijdrage aan de individuele starterslening.

Door het aanzuiveren van de saldo's en aanvragen van trekkingsrechten verwachten we ca. 13 aanvragen te kunnen honoreren tot eind 2027. Daarbij opgemerkt dat niet alle aanvragen handelen om het maximale leenbedrag.

Daar het te verstrekken leningen betreft die inclusief rentevergoeding worden terugbetaald zijn budgettaire financiële consequenties niet aan de orde.

AANBESTEDING

n.v.t.

COMMUNICATIE

Voorname verordening zal conform het bepaalde in artikel 3:40 jo.3:42 Algemene wetbestuursrecht (Awb) worden gepubliceerd via gebruikelijke gemeentelijke communicatiekanalen waaronder website en weekblad D'r Troebadoer.

EVALUATIE

Gemeenten en corporaties ervaren meerdere voordelen vanwege het beroep op de starterslening.

De inzet van de starterslening voorkomt o.m. scheefwonen in de huursector en bevordert de doorstroming van de huursector naar de koopsector (scheefwonen; wanneer de huur van een woning niet (meer) past bij het inkomen van bewoners, in dit geval een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning).

De ervaring leert dat veel aanspraken op de startersleningen worden gedaan om vaak ook een verbouwing van de aankoop te kunnen uitvoeren. Daarmee wordt leegstand van betaalbare grondgebonden koopwoningen in de bestaande woningvoorraad tegengegaan en kan de ondergrens van de voorraad bij de tijd gebracht worden.

Inzet op de starterslening sluit aan bij de ambitie in de woonvisie 'een woning voor iedereen'. Dat richt zich mede op de verbetering van de bestaande voorraad. De startersregeling is een element om invulling te geven aan de gestelde ambitie.

VERVOLG / PLANNING

n.v.t.

BIJLAGEN

1. Verordening startersleningen gemeente Simpelveld 2026 t/m 2027
2. Amendement onderwerp startersregeling verhoging budget (25-09-2025)



BESLISPUNT

1. Ingestemd met de verhoging van de maximale koopsom van € 280.000,- naar de nieuwe maximale koopsom van € 345.000,-, conform het vastgestelde Statenvoorstel inzake aanpassen 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg'.
2. Mede volgend uit het amendement van de Raad d.d. 25 september 2025 'starterslening verhoogd budget'.
3. Besloten om de storting van € 300.000,- gemeentelijke rekening startersleningen te wijzigen in € 400.000,-.

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De secretaris,

De burgemeester,

De heer G.H.J. Hollands

Mevrouw S.C.J. Scheepers

