

ADVIES AAN GEMEENTERAAD

Zaak	0965219386/219957
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Afdeling	Leefomgeving
Datum besluit college B&W	19 augustus 2025
Portefeuillehouder	P.H. Spirk
Financiële consequenties	Betreft te verstrekken leningen die inclusief rentevergoeding worden terugbetaald. Derhalve geen budgettaire financiële consequenties.

ONDERWERP Wijzigingen voorwaarden starterslening (i.c. een aanvullende lening op de reguliere hypotheek voor een eerste koophuis).

BESLISPUNT

1. De aangepaste Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld d.d. 6-8-2025 te hebben vastgesteld (bijlage 1) en de vigerende verordening ingetrokken.
2. Verzoek aan Provincie tot aanvulling van rekening courant (hierna rc) 9542 'Provinciale rekening gemeente Simpelveld' tot nihil (- € 54.624,54 d.d.6/8/2025).
3. Te hebben ingestemd met het verwerven van nieuw budget bij de Provincie van € 400.000,- op de rc 9542 'Provinciale rekening gemeente Simpelveld'.
4. Te hebben ingestemd met de storting van een aanvullend budget groot € 300.000,- op de rc 1103 'Starterslening gemeente Simpelveld'.
5. Te hebben ingestemd met een nieuwe verdeelsleutel van 50% vs 50% (gemeente versus provincie) m.i.v. 1 januari 2026.
6. Uitvoering te geven aan de motie starterslening coalitiepartijen d.d. 27 maart 2025 en de maximale koopsom verlegd van € 245.000,- naar € 280.000,- en de daaruit volgende maximale starterslening van 20% (in deze € 56.000,-).

OVERLEG GEVOERD MET (ADVIES INGEWONNEN BIJ)

Provincie Limburg, Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), intern collegiaal advies en afstemming en collega gemeenten Parkstad Limburg.

SAMENVATTING

Vanwege de bovengenoemde beslispoints en het groeiend beroep op de starterslening in de laatste twee jaar is het advies om de starterslening te continueren tot eind 2027.

Daarbij in overweging genomen zijn de ingediende motie startersleningen (27 maart 2025), een stijgend aantal aanvragen voor de starterslening, de ontwikkeling van de koopsommen in de woningmarkt, het leegraken van de rc's, de herverdeling van de bijdragen der partijen en de substantiele bijdrage door de starterslening bij een eerste hypotheek.

INLEIDING

De gemeenteraad heeft op 22 mei 2019 de 'verordening Startersleningen gemeente Simpelveld' vastgesteld. De verordening ziet op de gemeentelijke uitwerking van de Provinciale starterslening.

Vervolgens heeft uw Raad bij Raadsbesluit 0965167589/167645 besloten op 9 januari 2024 om de vigerende verordening in te trekken en de maximale koopsom met '€ 60.000,- te verhogen van € 185.000,- naar € 245.000,- met ingang van 1 januari 2024'. Inmiddels ligt het voorstel voor om de maximale koopsom te verhogen naar € 280.000,-.

De starterslening heeft als doel de toegankelijkheid van koopwoningen voor starters op de woningmarkt te vergroten en het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt. Door de maximale koopsom te verhogen komen meer starters in de positie om een woning te kopen.

Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt met hogere maximale koopsommen en de motie d.d. 27 maart 2025 bestaat de noodzaak om middels deze aanpassing het woonproduct beter bereikbaar te houden voor starters op de woningmarkt.

WET- EN REGELGEVING

De aangepaste verordening Startersleningen gemeente Simpelveld wordt vastgesteld op grond van artikel 147 en artikel 149 Gemeentewet. Voornoemde verordening zal conform het bepaalde in artikel 3:40 jo.3:42 Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden gepubliceerd. De ingangsdatum van de verordening is 26 september 2025.

STRATEGISCHE VISIE / BELEIDSPROGRAMMA

In de vigerende 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'. Om die ambitie invulling te geven ligt er een sterke nadruk op samenwerken, leren van mekaar en samen uitvoeren. De ambitie kan met veel elementen gestand worden gedaan. We noemen hier in relatie tot de starterslening de verbetering van het woningaanbod, aantrekken en binden van jongeren. Het voorkomen van verval en verpaupering van panden. Verbetering van het leefklimaat en beschikbaarheid van betaalbare starterswoningen.

RELATIE MET BESTAAND BELEID / EERDERE VOORSTELLEN

Regionale Woonvisie Parkstad Limburg, lokale woonvisie gemeente Simpelveld 2023 – 2028 en prestatieafspraken lokaal/regionaal/nationaal.

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. De maximale koopsom van de Startersleningen is inmiddels gestegen tot € 280.000,- en als zodanig ook vastgelegd in de Provinciale Verordening. Het aanbod van koopwoningen tegen deze koopsom is over heel Limburg gerekend voldoende. Met name in Zuid Limburg is er voor die maximale koopsom voldoende aanbod. In Noord Limburg neigt de gemiddelde verkoopprijs naar € 345.000,-. Onderzoek bij de Parkstadgemeenten leert dat inmiddels alle gemeenten hun maximale koopsom gelijk hebben getrokken aan de Provinciale Verordening (€280.000,-). Naar verwachting zullen de huizenprijzen in 2026 nog licht blijven stijgen (DNB 4%, Rabobank 6%). Maar een nieuwe aanpassing van de maximale koopprijs voor de starterslening is vooralsnog niet voorzien.

2 Ontwikkeling vraag naar startersleningen

De vraag naar startersleningen groeit licht. Met name in de laatste anderhalf jaar zien wij een stijging in de toekenningen (2024;4, medio 2025;4). De gemiddelde waarde van het beroep op de starterslening is gestegen van ca € 37.000,- naar ca € 41.000,- per lening. Het gemeentelijk aandeel daarin bedroeg over alle voorgaande jaren € 74.325,- (totaal € 297.300,-). En over 2025 tot nog toe € 41.000,- (bij een totaal van 164.682,-)

3 Huidige stand rekening courant

Het oorspronkelijk beschikbare budget van € 92.500,- van Gemeente Sijpeveld is nagenoeg volledig aangesproken. Het budget van de Provincie voor gemeente Sijpeveld (€ 277.500,-) ruimschoots overschreden.

Voor de voorzetting van de starterslening moet de rc 9542 Provinciale rekening gemeente Sijpeveld worden aangevuld tot nihil en vervolgens dienen beide budgetten van Provincie en Gemeente te worden aangevuld. Wij rekenen daarbij met een aanvulling van € 300.000,- voor rekening courant 1103 Gemeente Sijpeveld. En € 400.000,- voor rekening courant 9542 Provinciale rekening Gemeente Sijpeveld (vanwege de wijziging in de verdeelsleutel).

Met dit bedrag zouden tot ultimo 2027 ca 13 aanvragen van € 56.000,- kunnen worden gehonoreerd. De gehanteerde verdeelsleutel daarbij wijzigt per 1-1-2026 naar 50% - 50% (is nu 25% Gemeente en 75% Provincie). Opgemerkt wordt dat niet alle aanvragen handelen om het maximale leenbedrag.

4 Ontwikkeling maximale koopsom

Onder andere als gevolg van de gestegen woningprijzen, is de maximale koopsom gestegen van € 245.000,- naar € 280.000,-. Wegens ziekte en daaropvolgende langdurige uitval is dat niet geëffectueerd in 2025 (motie van de Raad dd 27-03-2025).

De maximale koopsom is lager dan het landelijke maximum van € 345.000,- omdat onze regio lagere woningprijzen kent dan de rest van Limburg (zie ook hiervoor toegelicht).

Wij adviseren de ontwikkeling van de maximale koopsom naar € 280.000,- op te volgen en geven daarmee ook invulling aan de motie dd 27-03-2025.

Het gevolg is de stijging van het maximale leenbedrag van € 49.000,- naar maximaal € 56.000,-. Zijnde 20% van de maximale koopsom en is als zodanig vastgelegd in de provinciale verordening.

OPTIES

n.v.t.

PERSONELE ASPECTEN

We dienen er intern voor zorg te dragen dat de uitvoering van de regelgeving afdoende is gezekerd en niet persoonsafhankelijk blijft. Inmiddels is dat opgepakt.

FINANCIËLE ASPECTEN

Wij vinden het hier op zijn plaats om een korte terugblik te geven op de verschillende financiële ontwikkelingen voor zover die vorenstaand nog niet aan bod zijn gekomen en/of de aandacht verdienen.

In 2019 is een bedrag van € 92.500,- gestort op de 'rc 1103 Starterslening Gemeente Sijpeveld'. Dit bedrag was gebaseerd op maximaal 10 leningen in de periode juni 2019 tot en met maart 2022.

Uitgaande van het gemeentelijke aandeel in die aanvragen zou per aanvraag maximaal € 9.250,- worden verzocht.

In totaal zijn 13 leningen (nr 14 is onderhanden) verstrekt tot en met vandaag (6-8-2025). Het oorspronkelijk beschikbare budget van € 92.500,- Starterslening gemeente Simpelveld is derhalve vrijwel volledig aangesproken. Het saldo op deze rekening courant bedraagt op dit moment circa € 2.800,-.

De Provinciale rekening bedraagt circa - € 54.600,-. In overleg met de Provincie en de SVn moet Provincie worden verzocht om een aanvullende storting op haar rc 9542 tot nihil.

Onder andere als gevolg van de gestegen woningprijzen, is het voorstel om de maximale koopsom met € 35.000,- te verhogen van € 245.000,- naar € 280.000,-. Daarmee stijgt het maximale gemeentelijke aandeel per lening van € 12.250,- naar € 14.000,- (20% van maximale koopsom van € 280.000,- is maximaal € 56.000,- waarvan 25% voor gemeente, zijnde maximaal € 14.000,-. Vanaf 2026 wijzigt dit vanwege de 50%-50% verdeling in € 28.000,-)

We zien dat het beroep op de starterslening groeit in de laatste 2 jaar. Tegelijk is de woningmarkt sterk in beweging. Om ons zelf de ruimte tot handelen te bieden, adviseren wij met dit raadsvoorstel voor de starterslening een bedrag van € 300.000,- beschikbaar te stellen en te doteren aan de rc 1103 Starterslening gemeente Simpelveld. Het betreft te verstrekken leningen die inclusief rentevergoeding worden terugbetaald. Derhalve zonder budgettaire financiële consequenties.

De Provincie wordt verzocht tot een dotatie of trekkingsrechten van € 400.000,-. Daarbij rekening houdend met de gewijzigde verdeling per 1 januari 2026 van 25% gemeente versus 75% Provincie naar 50% wederzijds. Met deze bijdragen gaan we ervan uit ca. 13 aanvragen te kunnen honoreren tot eind 2027 waarbij opgemerkt dat niet alle aanvragen handelen om het maximale leenbedrag.

AANBESTEDING

n.v.t.

COMMUNICATIE

Voorname verordening zal conform het bepaalde in artikel 3:40 jo.3:42 Algemene wetbestuursrecht (Awb) worden gepubliceerd via gebruikelijk gemeentelijke communicatiekanalen waar onder website en troubadour.

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 (wanneer de huur van een woning niet past bij het inkomen van bewoners, in dit geval een te hoog inkomen voor de sociale huurwoning) omdat het de doorstroming van de huursector naar de koopsector bevordert.

De ervaring leert dat de meeste aanspraken op de startersleningen worden gedaan om niet alleen de aankoop te financieren, maar vaak ook om een verbouwing van de aankoop te kunnen uitvoeren. Omdat aanvragen voor de starterslening toch veelal de betaalbare grondgebonden koopwoningen in de bestaande woningvoorraad betreft, kan de ondergrens van de voorraad bij de tijd gebracht worden. Daarmee worden potentiële leegstand en een eventuele sloop voorkomen.

Inzet op de starterslening sluit aan op de regionale en lokale woonvisie waarin we de ambitie hebben uitgesproken 'een woning voor iedereen'. Dat gaat over beschikbaarheid, geschiktheid, kwaliteit en betaalbaarheid van woningen in Simpelveld en richt zich mede op de verbetering van

de bestaande voorraad. De startersregeling vormt een wezenlijk element om invulling te geven aan de gestelde ambitie.

VERVOLG / PLANNING

n.v.t.

BIJLAGEN

1. Verordening startersleningen gemeente Simpelveld (documentnummer 219950)



BESLISPUNT

1. Aangepaste Verordening Startersleningen gemeente Simpelveld d.d. 6-8-2025 vast te stellen (bijlage) en de vigerende verordening in te trekken.
2. Verzoek aan Provincie tot aanvulling van rekening courant 9542 'Provinciale rekening gemeente Simpelveld' tot nihil (- € 54.624,54 d.d.6/8/2025).
3. In te stemmen met het verwerven van nieuw budget bij de Provincie van € 400.000,- op de rekening courant 9542 'Provinciale rekening gemeente Simpelveld'.
4. In te stemmen met de storting van een aanvullend budget groot € 300.000,- op de rekening courant 1103 'Starterslening gemeente Simpelveld'.
5. In te stemmen met een nieuwe verdeelsleutel van 50% vs 50% (gemeente versus provincie) m.i.v. 1 januari 2026.
6. Uitvoering geven aan de motie starterslening coalitiepartijen d.d. 27 maart 2025 en de maximale koopsom te verleggen van € 245.000,- naar € 280.000,- en de daaruit volgende maximale starterslening van 20% (in deze € 56.000,-).

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De secretaris,

De burgemeester,

De heer G.H.J. Hollands

Mevrouw S.C.J. Scheepers