

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 29-10-2024
Registratiekenmerk : 202439799
Gemeentebladnr. : 2024/80
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder : +31641764278, daphne.ulaga@brunssum.nl
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 10-12-2024
Uiterlijke datum : Niet van toepassing

Aan de raad,

1. Onderwerp

Verruimen toepassingsbereik verordening starterslening + beschikbaar stellen aanvullend budget

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

Als gevolg van de stijgende verkoopprijzen van woningen wordt het met name voor starters steeds moeilijker een woning te verwerven. De verordening starterslening gemeente Brunssum 2024 beoogt starters hierbij te ondersteunen.

b. Huidige situatie/probleemstelling

De verordening is op dit moment enkel van toepassing op een aankoop tot een maximale koopsom van €225.000,-. Dit maakt dat - gezien de huidige prijsontwikkeling op de woningmarkt - deze regeling steeds minder in zijn doel voorziet. Tevens is het budget zodanig uitgeput dat er geen aanvragen meer in behandeling kunnen worden genomen zonder aanvullend budget.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

Een doeltreffende verordening starterslening gemeente Brunssum en voldoende financiële middelen voor de uitvoering daarvan door het toepassingsbereik van de Verordening Starterslening gemeente Brunssum 2021 (artikel 2 onder b) te verruimen en te koppelen aan de maximale koop(/-aanneem)som als bedoeld in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg artikel 10 lid 1 en daarmee wordt dan ook het maximale te lenen bedrag verhoogd gezien dit maximaal 20% van de koop (/ -aanneem)som betreft.

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr.)

In november 2023 heeft u ook ingestemd met het verruimen van het toepassingsbereik van €173.000 naar €225.000 en met het beschikbaar stellen van aanvullend budget ad €200.000 (Zaaknummer: 2001498, documentnummer: 2001502). Zie ook Verordening starterslening gemeente Brunssum 2021.

2. traject tot dusverre

Zie 1.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W

College adviseert de raad om met het raadsvoorstel in te stemmen.

4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)

Regionale Woonvisie Parkstad Limburg en lokale woonvisie gemeente Brunssum 2023-2028, de Strategische Visie Brunssum 2025, Verordening starterslening gemeente Brunssum 2021 en Verordening Startersleningen Provincie Limburg.

5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?

Ja, in het bijzonder de pijler: "Brunssum is in 2025 een gezonde gemeente (zowel fysiek als financieel), waar het goed wonen is. Een gemeente die sociaal is, die bruist."

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen
- Storting in algemene reserve en jaarlijkse extra opbrengst: renteopbrengsten.
- In het verleden zijn de stortingen m.b.t. de startersleningen betaald uit de Algemene Reserve. Hierdoor staat er op de balans van de gemeente Brunssum geen vordering opgenomen. Dit is echter niet juist, uitgeleende gelden dienen volgens het Besluit Begroting en Verantwoording opgenomen te worden als (langlopende) vorderingen. In totaal staan er momenteel nog door de gemeente Brunssum verstrekte vorderingen uit t.b.v. Startersleningen (inclusief de rekening-courant) voor een bedrag van €958.290. Hiervan is momenteel slechts een betalingsachterstand van €8.024,15.
- Voorgesteld wordt om de betreffende verstrekte startersleningen en rekening-courant op te nemen als vordering op de balans ten gunste van de Algemene Reserve, conform de verslaggevingsregels. Daarnaast wordt u voorgesteld om een storting van €300.000 in de rekening courant startersleningen gemeente Brunssum op te nemen als vordering op de balans ten behoeve van het weer kunnen verstrekken van starterslening. Verder wordt voorgesteld toekomstige extra stortingen tevens op te nemen als vordering op de balans. Hiertoe is dan ook geen bijdrage nodig vanuit de Algemene Reserve.
- Er is niet gekozen voor het treffen van een voorziening voor oninbaarheid gezien de NHG- en SVn-borgstelling in geval van verliesdeclaraties waarmee het risico van oninbaarheid dus is afgedekt.

c. Argumenten en overwegingen

Bereikbaarheid koopwoningmarkt

De bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters en doorstromers vanuit huurwoningen is verminderd: zij kunnen nu minder vaak dan in het verleden een stap naar een koopwoning maken. De afgelopen vijf jaar zijn de transactieprijzen voor koopwoningen in de regio Parkstad namelijk met circa 35% toegenomen. De NVM rapporteert in het tweede kwartaal van 2024 voor de regio Zuid-Limburg een gemiddelde prijsstijging van 7,7% ten overstaande van 2023. Voor komend jaar wordt verwacht dat de verkoopprijzen zullen blijven stijgen. Uit een provinciale evaluatie (2023) van de startersleningen blijkt uit de hoge aantallen verstrekte startersleningen dat de vraag naar de lening vanuit starters op dit moment nog onverminderd groot is en de bestaande woningvoorraad voor hen nog onvoldoende betaalbaar is. Dit geldt ook voor gemeente Brunssum. In 2023 stond de gemeente namelijk op plek 7 van alle Limburgse gemeenten met betrekking tot het aantal verstrekte startersleningen in 2023, namelijk 30 stuks op het moment van de uitvraag en 33 stuks aan het eind van het jaar.

Starters behouden en aantrekken

Door het toepassingsbereik te koppelen aan het toepassingsbereik van de provinciale verordening kan gemeente Brunssum starters behouden die anders mogelijk zouden kiezen voor een gemeente waar de maximale aankoopsom en het te lenen bedrag hoger is. Dat is momenteel elke andere Parkstad-gemeente (zie tabel 1). Het verruimen van het toepassingsbereik versterkt dus de concurrentiepositie van Brunssum ten opzichte van omliggende gemeenten omdat ze in Brunssum een bredere selectie aan woningen kunnen overwegen waarmee we hun kansen om een eigen woning te verwerven in Brunssum vergroten.

Door het verruimen van dit bedrag ondersteunen we een grotere groep starters in het voorzien van hun woningbehoeften, waaronder ook de starters met een middeninkomen die zonder ondersteuning veelal weinig keuze op de woningmarkt hebben omdat zij een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning, terwijl particuliere huurwoningen en koopwoningen veelal buiten hun financiële bereik vallen.

Dit sluit aan bij onze regionale en lokale woonvisie waarin we erkennen dat de doelgroepen jonge gezinnen en starters afnemen terwijl wij hen wel nodig hebben voor een goede balans tussen draagkrachtige en minder draagkrachtige mensen ten behoeve van een leefbaar Brunssum. Met een goede mix van verschillende doelgroepen, waaronder dus starters en jonge gezinnen, kunnen we tegendruk bieden aan (dubbele) vergrijzing alsmede de lokale economie, het voorzieningenniveau en daarmee de veerkracht van onze gemeente versterken.

Daarom hebben we in deze woonvisies afgesproken dat we een gevarieerd woningaanbod willen dat aansluit bij de wensen en mogelijkheden van starters en dat wij hen daar waar nodig ondersteunen met startersleningen.

Positieve neveneffecten

Daarnaast verminderen deze maatregelen ook scheefwonen (wanneer de huur van een woning niet past bij het inkomen van de bewoners, in dit geval huurders met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning) doordat het doorstroom van de huurmarkt naar de koopwoningmarkt stimuleert. Dit leidt er vervolgens weer toe dat de druk op de huursector vermindert en er dus meer huurwoningen beschikbaar komen.

Tevens kan een verhoging van de maximale aankoopssom en het te lenen bedrag het verduurzamen en verbeteren van de woningvoorraad bevorderen en daarmee ook de waarde van het vastgoed in Brunssum verhogen.

Doordat starters een hoger budget hebben, kunnen zij namelijk investeren in energiezuinige woningen of woningen die dat nog niet zijn, renoveren. Ook dit sluit aan op de regionale en lokale woonvisie, waarbij we de ambitie 'een woning voor iedereen' hebben uitgesproken. Dit gaat over de beschikbaarheid, de geschiktheid, de kwaliteit en de betaalbaarheid van woningen. Een woning voor iedereen vraagt niet enkel om nieuwbouw maar ook om de verbetering van de huidige woningvoorraad in Brunssum.

	Brunssum	Beekdaelen	Landgraaf	Kerkrade	Heerlen	Voerendaal	Simpelveld
Maximale koopsom	€225.000	€280.000	€260.000	€245.000	€280.000	€280.000	€245.000
Maximaal te lenen bedrag	€45.000	€56.000	€52.000	€49.000	€56.000	€56.000	€49.000

Tabel 1

Toepassingsbereik verruimen

Voorgesteld wordt om het toepassingsbereik van de Verordening Starterslening gemeente Brunssum 2021 (artikel 2 onder b) te verruimen en te koppelen aan de maximale koop(/-aanneem)som als bedoeld in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg artikel 10 lid 1 en daarmee wordt dan ook het maximale te lenen bedrag verhoogd gezien dit maximaal 20% van de koop (/ -aanneem)som betreft.

Praktisch gezien betekent dat momenteel, dat het toepassingsbereik van de starterslening gemeente Brunssum verhoogd wordt van €225.000 naar de provinciale grens van €280.000 en dat het maximale te lenen bedrag wordt verhoogd van €45.000 naar €56.000. Deze bedragen worden verhoogd of verlaagd indien de Verordening Startersleningen Provincie Limburg wordt aangepast op het gebied van de maximale koop(/-aanneem)som en/of het maximaal te lenen bedrag. Het voordeel hiervan is dat de Verordening Starterslening gemeente Brunssum 2024 daardoor altijd actueel en operationeel blijft, zonder dat er moet worden gewacht op besluitvorming. Het staat de raad uiteraard vrij om tussentijds te wijzigen indien geconstateerd wordt dat dit een betere keuze voor gemeente Brunssum is.

Aanvullend budget

Tevens wordt u voorgesteld om een extra bedrag van €300.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen (zie kaders onder 6) omdat het budget voor startersleningen zodanig is uitgeput dat er geen nieuwe aanvragen in behandeling kunnen worden genomen. Met de beschikbaarstelling van dit aanvullend revolverend leningenbudget, kunnen er trekkingsrechten bij de Provincie worden aangevraagd ad €900.000, waardoor er als deze worden toegekend in totaal €1.200.000 extra beschikbaar komt voor het verstrekken van nieuwe startersleningen. Dit is nog exclusief de uit (vervroegde) aflossingen en rente van eerder verstrekte startersleningen terugvloeiende middelen (revolverend fonds). In 2023 betrof dit circa €77.600.

In eerdere besluitvorming werd u gevraagd om €200.000 aanvullend budget beschikbaar te stellen.

U wordt nu voorgesteld om €300.000 beschikbaar te stellen omdat er verwacht wordt dat er meer startersleningen zullen worden verstrekt dan voorheen gezien het toepassingsbereik verruimd is, gemeente Brunssum door deze verruiming een sterke concurrentiepositie t.o.v. andere gemeenten heeft en de populariteit van startersleningen in zijn

algemeenheid blijft toenemen. Daarnaast wordt ook het maximaal te lenen bedrag verhoogd.

Continuïteit

Daarnaast wordt u ook voorgesteld in te stemmen met het maximaal 1 keer per jaar bijstorten van €300.000 in de rekening courant startersleningen van gemeente Brunssum, onder de voorwaarde dat dit alleen gebeurt wanneer het bedrag op deze rekening onder de €75.000 euro zakt. Zo kan voorkomen worden dat er geen startersleningen meer kunnen worden verstrekt doordat het budget op is en starters door besluitvorming lang moet wachten op beschikbaar budget. Daar tegenover staat dat u elke vier jaar een evaluatie ontvangt waarbij u uiteraard kunt besluiten of deze werkwijze en inzet van financiële middelen nog wenselijk wordt geacht.

d. Opties en keuze

Er wordt u voorgesteld het toepassingsbereik te koppelen aan de maximale koop(/-aanneem)som als bedoeld in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg artikel 10 lid 1 en daarmee wordt dan ook het maximale te lenen bedrag verhoogd gezien dit maximaal 20% van de koop (/ -aanneem)som betreft.

Tevens wordt u voorgesteld om een extra bedrag van €300.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van startersleningen (zie kaders onder 6).

U kunt ervoor kiezen om het toepassingsbereik niet te koppelen aan de maximale koop(/-aanneem)som als bedoeld in de Verordening Startersleningen Provincie Limburg artikel 10 lid 1. Daarnaast kunt u kiezen voor een ander toepassingsbereik tot maximaal €280.000,- (de maximale koopsom die de provincie momenteel hanteert in het kader van de starterslening) en/of het beschikbaar stellen van een hoger of lager budget dan de gevraagde €300.000,-. Uiteraard kunt u ook besluiten het toepassingsbereik niet te verruimen en/of geen aanvullend budget beschikbaar te stellen.

Daarnaast wordt u ook voorgesteld in te stemmen met het maximaal 1 keer per jaar bijstorten van €300.000 in de rekening courant startersleningen van gemeente Brunssum, onder de voorwaarde dat dit alleen gebeurt wanneer het bedrag op deze rekening onder de €75.000 euro zakt.

U kunt ook besluiten niet in te stemmen met het maximaal 1 keer per jaar bijstorten van €300.000 in de rekening courant startersleningen van gemeente Brunssum in het geval dat het bedrag op deze rekening onder de €75.000 zakt, of in te stemmen met het bijstorten van een ander bedrag dan €300.000.

4. Bijlagen:

Verordening starterslening gemeente Brunssum 2024 (202439811).

11e Begrotingswijziging van het dienstjaar 2024 (202463309).

Verordening Startersleningen Provincie Limburg (202465875).

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2024/80
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202439799

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2024/80;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29-10-2024, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

gelet op het bepaalde in de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en de Verordening starterslening gemeente Brunssum 2021;

Besluit:

1. vast te stellen de Verordening starterslening gemeente Brunssum 2024.
2. De reeds verstrekte startersleningen en rekening-courant op te nemen als vordering op de balans ten gunste van de Algemene Reserve ad €958.290 en hiervoor overgaat tot vaststelling van bijgaande 11e begrotingswijziging van het dienstjaar 2024.
3. ermee in te stemmen om de bijdrage inzake de startersleningen ad € 300.000 te dekken door deze op te nemen als vordering op de balans
4. Ermee in te stemmen dat er maximaal 1 keer per jaar €300.000 mag worden bijgestort in de rekening courant startersleningen gemeente Brunssum in het geval dat het bedrag op deze rekening onder de €75.000 zakt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10-12-2024.

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier