

Griffie
P/a VVD-fractie

Postadres
Postbus 250
6440 AG Brunssum
Bezoekadres
Bestuurscentrum
Lindeplein 1
Telefoon
(045) 5278555
Fax
(045) 5259879
E-mail
Gemeente@brunssum.nl
Internet
<http://www.brunssum.nl>
Bank
NL68 BNGH 0285 0015 23
t.n.v. Gemeente Brunssum
BIC-code: BNGHNL-2G

Datum 30 maart 2021
Uw brief van 22 maart 2021
Uw kenmerk
Ons kenmerk 1063230/ 1063955
Bijlage(n)
Onderwerp Beantwoording artikel 43 vraag nr. 6 van de VVD fractie inzake verhogen toepassingsbereik starterslening in gemeente Brunssum

Geachte heer Van Dijk,

U gaf aan: "Recent heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin expliciet opdracht is gegeven aan het college om bij de vormgeving van toekomstig beleid onder andere, maar niet uitsluitend, in te zetten op het behouden/aantrekken van de generatie van 25- tot 40-jarigen. Om dat te realiseren werd het college tevens opgeroepen om te onderzoeken of alternatieve woonconcepten ook in aanmerking kunnen komen voor een starterslening. Samen met een tweetal andere argumenten die wij als VVD Brunssum hieronder zullen schetsen, zijn wij van mening dat het belangrijk is dat ons huidige beleid aangaande de starterslening in Brunssum nog voor het bespreken van de voorjaarsbrief aangepast wordt. De VVD Brunssum is van mening dat op basis van actuele Brunssumse omstandigheden het toepassingsbereik in ieder geval aangepast dient te worden naar een maximale koop/(-aanneem)som van €225.000,- inclusief verbeterkosten en meerwerk alsmede dat de procedure aanvraag en toewijzing verhoogd wordt naar een absolute grens van €45.000,- of op basis van het nog beschikbare budget.

Het eerste omgevingsargument dat aanpassing naar mening van de VVD Brunssum noodzakelijk maakt zijn de recente gegevens over aankooprijzen in Brunssum van het CBS. 22 maart 2021 maakte het CBS bekend wat de VVD Brunssum zowel in juni 2020 als februari 2021 reeds betoogde, namelijk dat de huidige maximale koopprijs, waarbinnen op grond van de geldende verordening startersleningen een starterslening kan worden verstrekt minder is dan de gemiddelde koopprijs in Brunssum (€ 173.000,- maximale koopsom voor gebruik starterslening tegenover een gemiddelde verkoopprijs in 2020 van €203.300,-). Hier dreigen veel jonge starters in Brunssum buiten de boot te vallen en naar omliggende gemeenten te gaan waar zij wel tegen gunstigere voorwaarden een starterslening kunnen ontvangen voor een gemiddelde koopprijs binnen die gemeente. Wetende dat de gemiddelde leeftijd van starters die gebruik maken van een starterslening 27 jaar is, vindt de VVD Brunssum dit een onwenselijke ontwikkeling die haaks staat op de recent aangenomen motie van de Gemeenteraad.

Voor het tweede argument verwijst de VVD Brunssum naar de besluitvorming aangaande de startersleningen in het Limburgs Parlement. Naar aanleiding van stijgend huizenprijzen en marktindexatie heeft het parlement namelijk het besluit genomen dat kopers een starterslening kunnen aanvragen bij de aankoop van een woning tot maximaal €245.000,- in plaats van €225.000,-. Daarmee speelt het Limburgs Parlement adequaat in op de ontwikkelingen die spelen in de woningmarkt ³

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/12/gemiddelde-verkoopprijs-koopwoning-in-2020-gestegen-tot-334-duizend-euro>

² <https://www.svn.nl/media/1005/eib-rapport-gebruik-en-effecten-van-de-starterslening.pdf>

³ https://www.limburger.nl/cnt/dmf20210224_95019986

De VVD Brunssum hoopt dat het college op basis van voornoemd drieluik aan argumenten haar eerder getoonde standpunt wilt aanpassen naar de realiteit van vandaag de dag en alsnog met een nieuw voorstel richting de gemeenteraad wilt komen. Zodoende voorkomen wij dat Brunssum haar aantrekkelijkheid voor jonge starters verliest.”

In antwoord op uw vragen, berichten wij u als volgt.

Vraag 1.

Is het college van B&W bereid om naar aanleiding van de aangenomen motie door de Gemeenteraad alsmede de veranderende marktomstandigheden het toepassingsbereik van de starterslening te verhogen naar minimaal €225.000,-? Zo nee, kunt u dan gedegen gemotiveerd aangeven welke afweging u maakt en op welke wijze u de veranderde marktomstandigheden daarin meeneemt?

Antwoord:

Het hoge aantal aanvragen binnen de huidige maximale koopsom van € 173.000,- was voor ons college aanleiding de raad recentelijk nog om een extra budget van € 100.000,- te vragen. Op dit moment (24 maart 2021) staan op Funda 14 woningen in deze prijs categorie te koop, alsmede eveneens 14 verkocht onder voorbehoud, zodat er o.i. op dit moment nog keuze genoeg is voor starters op de woningmarkt.

Het is uiteindelijk aan de Raad om de reikwijdte van de Verordening Startersleningen te verruimen tot een koopsom van (op dit moment) maximaal € 245.000,- om aldus starters met een wat hoger inkomen met een starterslening te ondersteunen en de keuzemogelijkheden op de lokale woningmarkt te verruimen. Daartoe is het wel noodzakelijk, dat er (opnieuw) aanvullende budget beschikbaar wordt gesteld.

Vraag 2.

Is het college van B&W bereid om naar aanleiding van de aangenomen motie door de Gemeenteraad alsmede de veranderende marktomstandigheden de procedure aanvraag en toewijzing te verhogen naar een absolute grens van €45.000,- of op basis van het nog beschikbare budget als dat op het moment van aanvraag daartoe niet meer toereikend zou zijn? Zo nee, kunt u dan gedegen gemotiveerd aangeven welke afweging u maakt en op welke wijze u de veranderde marktomstandigheden daarin meeneemt?

Antwoord:

Verhoging van de maximale koopprijs dient o.i. ook gepaard te gaan met een hoger maximaal leenbedrag. Uitgaande van € 45.000,- komt hiervan op dit moment ¼ (€ 11.250,-) voor rekening van de gemeente en ¾ voor rekening van de provincie. Aldus kunnen met ieder aanvullend budget van € 100.000,- 8 á 9 starters extra kunnen worden geholpen (in de praktijk wellicht meer, omdat niet iedere starter het maximale leenbedrag zal ontvangen).

Vraag 3.

Deelt het college van B&W de conclusie van het economisch instituut voor de bouw dat laat zien dat de startersleningen stimulerend werken op de doorstroming van de woningmarkt? Zo nee, kunt u dan aangeven waarom u deze mening niet deelt en op welke feitelijke onderbouwing u zich baseert?

Antwoord:

Wij delen deze conclusie van het economisch instituut voor de bouw.

Vraag 4.

Erkent en herkent het college de meerwaarde die startersleningen hebben bij het realiseren van kwalitatief betere woningen alsmede de potentie die het heeft om duurzaamheidsmaatregelen te treffen voor starters? Zo nee, kunt u dan onderbouwen waarom niet en aangeven op welke feitelijke onderbouwing uw standpunt gebaseerd is?

Antwoord:

Wij erkennen en herkennen de meerwaarde die startersleningen hebben bij het realiseren van kwalitatief betere woningen alsmede de potentie die het heeft om duurzaamheidsmaatregelen te treffen voor starters.

Hopende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders van Brunssum,

burgemeester

secretaris

