

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 20 januari 2026
Zaaknummer : 202629019
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder : 0455278555
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 10 maart 2026
Uiterlijke datum : Niet van toepassing

Aan de raad,

1. Onderwerp

Vaststelling 'Verordening starterslening gemeente Brunssum 2026'

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

Bij besluit daterend van 10 december 2024 heeft uw raad besloten om de 'Verordening starterslening gemeente Brunssum 2024' vast te stellen. In deze verordening is opgenomen dat een persoon die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een woning koopt, die voldoet aan artikel 10 lid 1 van de Verordening Startersleningen Provincie Limburg (lees: op dat moment een koop-/aanneemsom van maximaal € 280.000,- k.k. of v.o.n.), in aanmerking komt voor een starterlening tot een bedrag van maximaal 20% van de koop-/aanneemsom, mits er voldoende budget is.

Bij besluit van 31 oktober 2025 hebben Provinciale Staten van Limburg de 'Verordening Starterslening Provincie Limburg' gewijzigd. Concreet betekent dit dat:

- De provinciale bijdrage voor de startersleningen vanaf 1 januari 2026 verlaagd wordt van 75% naar 50%;
- De maximale koopsom waarvoor een lening kan worden aangevraagd, wordt verhoogd tot € 345.000,-;
- Het maximale leenbedrag 20% van de aankoopsom blijft, maar dit bedrag gemaximeerd wordt op € 56.000,-.

Deze wijziging heeft invloed op de door uw raad vastgestelde verordening.

b. Huidige situatie/probleemstelling

De wijziging van de provinciale verordening is van invloed op de door uw raad vastgestelde verordening. Wij stellen u daarom voor om deze verordening te wijzigen door middel van het vaststellen van een nieuwe verordening.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

Als gevolg van de wijziging van de provinciale verordening, is het wenselijk dat uw raad de gemeentelijke verordening ook wijzigt.

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr.)

Bij besluit d.d. 10 december 2024 heeft uw raad de 'Verordening starterslening gemeente Brunssum 2024' vastgesteld (nr. 202439799). Onderhavig voorstel dient ertoe om deze verordening op 2 punten te wijzigen.

2. traject tot dusverre n.v.t.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W: het college heeft een adviserende rol richting te raad: de raad is bevoegd om een verordening vast te stellen c.q. te wijzigen en is bevoegd om de bijbehorende financiële middelen ter beschikking te stellen.
4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)
 - Regionale Woonvisie Parkstad Limburg en lokale woonvisie gemeente Brunssum 2023-2028;
 - Verordening starterslening gemeente Brunssum 2024;
 - Verordening Startersleningen Provincie Limburg (inclusief wijziging d.d. 31 oktober 2025).
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
De door Provinciale Staten doorgevoerde wijziging van de voorwaarden voor de starterslening en de financiële bijdrage daarin hebben allereerst tot gevolg dat de gemeente in plaats van 25% een bedrag van 50% dient bij te dragen. Daarnaast zou het niet doorvoeren van een wijziging in de gemeentelijke verordening tot gevolg hebben dat het maximale leenbedrag € 13.000,- hoger kan zijn dan op basis van de provinciale verordening.

Na aanpassing van de gemeentelijke verordening zijn er, uitgaande van de gemiddelden van afgelopen 2 jaar en het eenmalig per jaar bijstorten van € 300.000,- indien het beschikbare budget onder € 75.000,- geraakt (conform het besluit van uw raad d.d. 10 december 2024) geen financiële gevolgen verbonden aan dit raadsvoorstel. Indien het aantal toekenningen van startersleningen dusdanig toenemen dat het bestaande budget en de eventuele jaarlijkse aanvulling ontoereikend zijn, zal opnieuw een voorstel aan uw raad worden voorgelegd.

c. Argumenten en overwegingen

Wijziging verordening starterslening gemeente Brunssum 2024

Dynamische verwijzing: geen aanpassing noodzakelijk tot verhoging van de maximale koopprijs

Bij besluit d.d. 10 december 2024 heeft uw raad de 'Verordening starterslening gemeente Brunssum 2024' vastgesteld. In deze verordening is een zogenoemde "dynamische verwijzing" opgenomen naar artikel 10, lid 1 van de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg'.

In dit artikel is de maximale koopprijs opgenomen om in aanmerking komen voor een starterslening. De dynamische verwijzing in onze eigen verordening houdt in dat als de provincie dit artikel in haar verordening wijzigt (lees: de maximale koopprijs aanpast), deze gewijzigde koopprijs doorwerkt in onze eigen verordening. Dit heeft als voordeel dat onze eigen verordening niet steeds hoeft te worden gewijzigd, als de door de provincie vastgestelde koopprijs wijzigt.

Bij besluit van 31 oktober 2025 hebben Provinciale Staten besloten om de koopprijs van € 280.000,- te verhogen naar € 345.000,-. Vanwege de dynamische verwijzing hoeft onze eigen verordening op dit punt niet te worden aangepast en geldt vanaf 1 januari 2026 deze verhoogde koopprijs tevens voor burgers van de gemeente Brunssum indien zij in aanmerking wensen te komen voor een starterslening.

Wel wijziging verordening door toevoeging dynamische verwijzing ten behoeve van maximale lening

In de verordening zoals vastgesteld door uw raad is in artikel 5, lid 7 de maximale hoogte van de starterslening bepaald: 'De hoogte van een starterslening bedraagt maximaal 20% van de koop(/-aanneemsom) van een woning als bedoeld in artikel 10, lid 1 van de Verordening Startersleningen Provincie Limburg, of op basis van het beschikbare budget'.

Uit deze bepaling volgt dat als Provinciale Staten besluiten om de koopprijs te verhogen ook de hoogte van de starterslening meebeweegt in dezelfde verhouding.

Bij besluit van 31 oktober 2025 hebben Provinciale Staten echter besloten om weliswaar de hoogte van de starterslening te handhaven op 20% van de koop- c.q. aanneemsom, maar daar wel een maximumbedrag aan te koppelen, zijnde € 56.000,-.

Doordat in onze gemeentelijke verordening dit maximum niet is opgenomen, wordt een situatie gecreëerd dat mensen in Brunssum een hogere starterslening kunnen krijgen, terwijl de provincie zelf de hoogte maximeert. Uitgaande van de maximale koopsom van € 345.000,-, betekent dit dat in Brunssum een maximale starterslening van € 69.000,- kan worden aangevraagd. Een verschil van € 13.000,- per lening.

Hierdoor ontstaat een onbedoelde en ongewenste discrepantie tussen de beide verordeningen met tevens financiële consequenties. Immers, los van de gewijzigde provinciale bijdrage betekent dit dat de gemeente naast de 50% van het provinciale maximum ook in het verschil van € 13.000,- dient te voorzien. Zeker in deze situatie kunnen dan, uitgaande van het hogere maximumbedrag en een gelijkblijvend budget, ofwel minder mensen een starterslening kunnen ontvangen ofwel dient het beschikbare budget te worden verhoogd om hetzelfde aantal startersleningen te kunnen verstrekken.

Om de zojuist genoemde discrepantie tussen de gemeentelijke en provinciale verordening te voorkomen en tevens eenduidigheid en duidelijkheid te verschaffen, wordt geadviseerd de gemeenteraad voor te stellen de 'Verordening starterslening gemeente Brunssum 2026' vast te stellen, waarbij:

- in artikel 5, lid 7 van de verordening voor wat betreft het maximale aan te vragen bedrag voor de starterslening tevens een dynamische verwijzing wordt opgenomen;
- artikel 5, lid 8 wordt opgenomen waarin verduidelijkt wordt wat het gevolg is van een beschikbaar budget dat ontoereikend is voor het in het zevende lid opgenomen maximum.

Artikel 5, lid 7 en 8 komen dan als volgt te luiden:

7. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. De hoogte van een starterslening bedraagt maximaal 20% van de koop(/-aanneemsom) van een woning als bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Verordening Startersleningen Provincie Limburg met een maximum als bedoeld in artikel 9 van de Verordening Startersleningen Provincie Limburg;

8. Indien het beschikbare budget ontoereikend is om een starterslening toe te kennen met een hoogte zoals bepaald in het voorgaande artikellid, wordt de hoogte van de starterslening gemaximeerd door het ten tijde van de beslissing op de aanvraag ter beschikking staande budget;

Voor het overige blijft de verordening ongewijzigd. Uit praktische overwegingen zal de verordening wel een nieuwe naam krijgen: 'Verordening Starterslening gemeente Brunssum 2026'. De wijzigingen zijn geel gearceerd en doorgehaald in de als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegde 'Gewijzigde verordening starterslening gemeente Brunssum 2026'.

Stand van het budget

De gemeente Brunssum heeft in 2024 een 19-tal aanvragen voor een starterslening ontvangen waarvan 18 leningen verstrekt zijn en waarbij de gemiddelde starterslening € 32.500,- bedroeg. In 2025 zijn er 38 aanvragen voor een starterslening ontvangen waarvan 33 leningen verstrekt zijn. De gemiddelde starterslening in 2025 was € 40.000,-.

De stijging in het aantal aanvragen en verhoging van de maximale koopsom laat zien dat het aantal starters op de Brunssumse woningmarkt toeneemt. De verhoging van de maximale koopsom door de provincie biedt eerst kopende de mogelijkheid om sneller een passende woning in Brunssum te vinden.

Deze toename in aanvragen en de toename in hoogte van de lening laat echter wel zien dat het besluit van Provinciale Staten financiële consequenties heeft, zoals hierboven al is aangestipt.

Daarnaast hebben Provinciale Staten ook uitdrukkelijk besloten dat de provinciale bijdrage voor de startersleningen nog maar 50% bedraagt in plaats van de eerder gehanteerde 75%. Dit betekent dat de gemeente niet meer 25% moet bijdragen aan de lening, maar 50%. Ook dit besluit heeft financiële consequenties.

In 2024 bedroeg de gemeentelijke bijdrage in totaal € 200.000,-, terwijl in 2025 de gemeentelijke bijdrage in totaal € 148.000,- bedroeg. Gemiddeld betreft dit dus een bijdrage van € 174.000,- uitgaande van een bijdrage van 25%. Omgerekend naar een gemeentelijke bijdrage van 50% bedraagt het voorziene benodigde budget € 348.000,-. Thans resteert op de rekening courant startersleningen van de gemeente Brunssum een bedrag van € 222.000,-, hetgeen, uitgaande van een jaarlijkse verhoging met € 300.000,- op dit moment voldoende is om startersleningen conform de gewijzigde provinciale bijdrage en verordening, te verschaffen. Indien het daadwerkelijke aantal aanvragen en toekenningen echter significant afwijkt van dit gemiddelde, zal uw raad moeten worden verzocht om extra budget ter beschikking te stellen.

d. Opties en keuze

Uw raad heeft de keuze om geen dynamische verwijzing in de verordening op te nemen. Het gevolg is dat de hoogte van de lening maximaal 20% blijft (zoals nu bepaald in de huidige verordening), maar dat dit bedrag niet verder gemaximeerd is. Bij een gelijkblijvend budget zullen dus minder mensen in aanmerking kunnen komen voor een lening omdat het budget eerder op zal zijn. Nu deze consequentie niet wenselijk wordt geacht, adviseren wij u in te stemmen met onderhavig voorstel.

4. Bijlagen:

1. Verordening starterslening gemeente Brunssum 2026 met gearceerde wijzigingen (documentnummer: 202635504);
2. Te publiceren en te ondertekenen 'Verordening starterslening gemeente Brunssum 2026' (documentnummer: 202635505);
3. Verordening Startersleningen Provincie Limburg (documentnummer: 202632792);
4. Wijzigingsbesluit Provinciale Staten van Limburg daterend van 31 oktober 2025 (documentnummer: 202632797).

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202629019

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 januari 2026, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

1. vast te stellen de Verordening starterslening gemeente Brunssum 2026.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 maart 2026

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier