



Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Gennep
De heer J. Schoemaker
Postbus 9003
6590 HD GENNEP

Cluster WL
Uw kenmerk 739833
Ons kenmerk DOC-00712870
Bijlage(n)

Behandeld A. Borjans
Telefoon +31 6 11 58 69 07
Maastricht 5 november 2024
Verzonden

07 NOV. 2024

Onderwerp

Afwijzing aanvraag tot ontheffing ophogen maximale koopsom Startersregeling gemeente Gennep

Geacht college,

Naar aanleiding van uw schriftelijk verzoek d.d. 11 september maakt u aanspraak op artikel 10 van de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg'. Middels dit schriftelijk verzoek vraagt u ontheffing voor de maximale koopsom voor de gemeente Gennep. U bent voornemens om de maximale koopsom op te hogen naar 80% van NHG-grens (koopsom € 312.000, prijspeil 2024), welke dan niet meer overeenkomt met de maximale koopsom van € 280.000 in de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg'. Door bewust te kiezen voor het vasthouden aan de maximale aankoopssom van € 280.000,-, behouden we de starters in onze provincie voor het nemen van een te hoge financieringslast.

Op 22 oktober 2024 stonden er in de gemeente Gennep in totaal 99 woningen te koop, van dit totaal stonden 9 woningen te koop tot € 280.000,-, dit is 9% van het totaal. Dit is onder de grens van 20% beschikbare woningen die we hanteren. Dit is een argument vóór instemmen met het ophogen van de aankoopssom. Echter bij ophogen van de koopsom tot de door de gemeente gewenste aankoopsprijs komen er welgeteld twee woningen extra in aanmerking voor aankoop met een starterslening. Dit is niet dusdanig substantieel meer dat hierdoor een verhoging van de aankoopsprijs gerechtvaardigd wordt. Beter is het inzetten op onderstaande, want:

Op basis van de PCM zijn de netto (= toegevoegde woningen – onttrokken woningen) aantalgerealiseerde woningen in kaart gebracht, zie hiervoor onderstaand overzicht:

- 2019 prijsklasse tot 250.000 -1 woning / 15 woningen (0%)
- 2020 prijsklasse tot 250.000 0 woningen / 38 woningen (0%)
- 2021 prijsklasse tot 250.000 17 woningen / 42 woningen (40%)
- 2022 prijsklasse tot 250.000 3 woningen / 79 woningen (4%)
- 2023 prijsklasse tot 250.000 13 woningen / 41 woningen (32%)



Van 2019 tot en met 2023, over een periode van 5 jaar zijn tot een prijsklasse van € 250.000,- in totaal 32 woningen gerealiseerd, dit is 15% van de netto gerealiseerde woningen in deze periode (totaal 215 woningen). De gemeente Gennepe heeft zich met ondertekening van de Woondeal Limburg ook geëngageerd aan het toevoegen van o.a. voldoende betaalbare koopwoningen. Door hierin de nabije toekomst meer op in te zetten, kan/zal het aanbod in de categorie tot 280.000 euro naar verwachting stijgen en daarmee het percentage koopwoningen dat bereikbaar is voor starters binnen de range van 20% komen. Kanttekening bij deze cijfers is dat de woningen in de prijsrange van € 250.000,- tot € 280.000,- niet hierin zijn meegenomen, omdat deze prijsgrens tot € 280.000,- niet is toegepast in de PCM. Hierdoor kunnen deze cijfers leiden tot een onderschatting van de werkelijkheid.¹

U constateert dat middels een kleine inventarisatie is gebleken dat in de buurgemeenten over de Noord-Brabantse provinciegrens een maximale koopsom gehanteerd wordt rond de € 435.000,-. Echter zijn de startersleningen zoals deze in Noord-Brabant verstrekt worden, voor 100% gefinancierd door de gemeenten. De provincie Noord-Brabant kent geen eigen Startersregeling.

Naar aanleiding van bovenstaande bevindingen en constateringen erkennen wij dat de specifieke woningmarktsituatie in de gemeente Gennepe niet aansluit bij de 20% beschikbare woningen voor de Startersregeling. Daarom stemmen wij in met het ophogen van de maximale 'vaste' aankoopssom van € 312.000,-. Conform artikel 9 van de provinciale verordening Startersleningen blijft het maximale leenbedrag € 56.000,-.

Informatie

Mocht u nog vragen hebben hierover dan kunt u contact opnemen met Amber Borjans, cluster Wonen en Leefomgeving, telefoon: +31 6 11 58 69 07 of e-mail: a.borjans@prvlimburg.nl

Rechtsbescherming

Als dit besluit uw belang rechtstreeks raakt en u het met de inhoud van dit besluit niet eens bent, kunt u bezwaar maken. U moet dan binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden een bezwaarschrift indienen. Op deze procedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten: de naam en het adres van de indiener; de datum; een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht alsmede de redenen van het bezwaar (motivering). Het bezwaarschrift moet worden gericht aan: Gedeputeerde Staten van Limburg, Algehele Juridische Zaken, team Rechtsbescherming; Postbus 5700; 6202 MA Maastricht. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.limburg.nl.

Naast het indienen van uw bezwaarschrift per post is ook de elektronische weg opengesteld. U dient dan gebruik te maken van een daartoe ontwikkeld webformulier. Aan het webformulier is een DigiD-module (voor particulieren) dan wel eHerkenning-module (voor ondernemers en organisaties, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel) gekoppeld zodat u het bezwaarschrift digitaal kunt ondertekenen. Op deze wijze wordt onder andere gewaarborgd dat het elektronisch verkeer op een betrouwbare en vertrouwelijke manier plaatsvindt. De webformulieren zijn geplaatst op de website van de Provincie Limburg en te raadplegen via www.limburg.nl/loket/producten-diensten/@606/bezwaar-beslissing/ onder 'Hoe dient u uw bezwaar in?'

¹ [Provincie Limburg - \(Netto\) Planrealisaties \(zie voetnoot\) \(2\) Woning - Gennepe \(prvlimburg.nl\)](http://www.limburg.nl/loket/producten-diensten/@606/bezwaar-beslissing/)



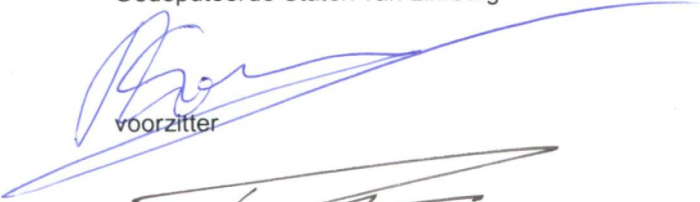
De directe link naar de DigiD-module (voor particulieren) is:

formulieren.limburg.nl/provincielimburg/Bezwaar_Indienen_D

De directe link naar de eHerkenning-module (voor ondernemers en organisaties, ingeschreven bij de

Kamer van Koophandel) is: formulieren.limburg.nl/provincielimburg/Bezwaar_Indienen_eH

Gedeputeerde Staten van Limburg



voorzitter



secretaris