provincie limburg

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Nederweert
Postbus 2728
6030 AA NEDERWEERT

Cluster	WL	**Behandeld**	[redacted]
Uw kenmerk	25-05381	**Telefoon**	[redacted]
Ons kenmerk	DOC-00753139	**Maastricht**	11 maart 2025
Bijlage(n)		**Verzonden**	13 MAART 2025

Onderwerp
Akkoord aanvraag tot ontheffing ophogen maximale koopsom Startersregeling gemeente Nederweert

Geacht college,

Naar aanleiding van uw schriftelijk verzoek d.d. 21 januari 2025 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 Nederweert. U bent voornemens om de maximale koopsom op te hogen naar € 325.000,00, welke dan niet meer overeenkomt met de maximale koopsom van € 280.000,00 in de 'Verordening Startersleningen Provincie Limburg'.
Door bewust te kiezen voor het vasthouden aan de maximale aankoopsom van € 280.000,00, behoeden we de starters in onze provincie voor het nemen van een te hoge financieringslast.

Op 20 februari 2025 stonden er in de gemeente Nederweert in totaal 35 woningen te koop. Van dit totaal stonden 2 woningen te koop tot € 280.000,00. Dit is 6% van het totaal. Dit is onder de grens van de 20% beschikbare woningen die we hanteren. Dit is een argument vóór het instemmen met het ophogen van de aankoopsom. Echter bij het ophogen van de koopsom tot de door de gemeente gewenste aankoopprijs van € 325.000,00 komt er één woning extra in aanmerking voor aankoop met de Startersregeling. Dit is niet dusdanig substantieel meer dat hierdoor een verhoging van de aankoopprijs gerechtvaardigd wordt.

Om te zorgen voor een dusdanige verhoging van het aanbod aan starterswoningen vinden wij het belangrijk om u erop te wijzen dat het van belang is om ook bij woningbouwplannen in te zetten op het realiseren van voldoende betaalbare woningen.

Limburglaan 10
6229 GA Maastricht

Postbus 5700
6202 MA Maastricht

+31 43 389 99 99
www.limburg.nl

Gemeente Nederweert			
Jaar	Gerealiseerde koopwoningen tot €250.000*		Netto gerealiseerde koopwoningen
	Aantal	Relatief	Aantal
2019	0	0%	75
2020	27	39%	70
2021	2	4%	52
2022	2	9%	23
2023**	-4	0	25

*Koopwoningen waarvan koopprijs bekend is
** In 2023 is de koopprijs klasse grens verhoogd naar €280.000
Bron: Provincie Limburg - (Netto) Planrealisaties (zie voetnoot) (1) Woning Koop - Nederweert

Van 2019 tot en met 2023, over een periode van 5 jaar zijn tot een prijsklasse van € 250.000,- in totaal 38 woningen gerealiseerd, dit is 9,67% van de netto gerealiseerde woningen in deze periode (totaal 393 woningen). De gemeente Nederweert heeft zich met ondertekening van de Woondeal Limburg ook gecommitteerd aan het toevoegen van o.a. voldoende betaalbare koopwoningen. Door hier in de nabije toekomst versneld op in te zetten, 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 van 2019 tot 2022 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.

Provinciale Staten van Limburg verzoeken het college van Gedeputeerde Staten van Limburg, via Motie 3148 Franssen 'inzake maatwerk Starterslening', om in het jaar 2025 desgewenst maatwerk te hanteren op basis van de huidige verordening 'Startersleningen', zodat ook voor gemeenten waar de 20% aanbod niet gehaald wordt, het gehanteerde uitgangspunt van ten minste 20% woningaanbod voor die betreffende gemeente alsnog waargemaakt kan worden. Dit doen wij vooruitlopend op het aanpassen van de provinciale verordening die vanaf 1 januari 2026 zal ingaan. Over deze aankomende aanpassen bent u reeds geïnformeerd.

Wij erkennen dat de specifieke woningmarktsituatie in de gemeente Nederweert niet aansluit bij de 20% beschikbare woningen voor de Startersregeling. Daarom stemmen wij in met het ophogen van de maximale aankoopsom van een starterswoning tot € 325.000,00. Conform artikel 9 van de provinciale verordening Startersleningen blijft het maximale leenbedrag € 56.000,00.
Graag ontvangen wij van u de gewijzigde gemeentelijke verordening Startersregeling gemeente Nederweert.

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?'

Gedeputeerde Staten van Limburg

[redacted]

voorzitter

secretaris

[redacted]