Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Verordening Starterlening gemeente Assen**
Kenmerk	BB00449/P128946
Datum verzending	donderdag 28 oktober 2021
Besluitvormende raad	donderdag 16 december 2021
Consulterende raad	
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

1.1 De ‘Verordening VROM Startersregeling gemeente Assen 2010’ in te trekken en gelijktijdig de ‘Verordening Starterslening gemeente Assen’ vast te stellen.

2 Inleiding

De afgelopen jaren zijn de prijzen van koopwoningen sterk gestegen. Daarom is in de nieuwe ‘Woonvisie Assen, Van binnenuit beter’ vastgesteld dat de maximale koopsom voor een starterslening wordt verhoogd van € 189.000 naar € 250.000.

3 Beoogd effect

Starters op de Asser woningmarkt te ondersteunen.

4 Argumenten

4.1 **Woonvisie**

De maximale koopsom is op grond van de huidige verordening begrensd tot € 189.000. De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen jaren onder invloed van de krapte op de woningmarkt gestegen. Het aanbod van koopwoningen onder de gestelde grens werd daardoor steeds kleiner. Daarmee is het voor starters steeds moeilijker geworden een woning te kopen. Om die reden is in de nieuwe ‘Woonvisie Assen, Van binnenuit beter’ vastgesteld dat de maximale koopsom voor een starterslening wordt verhoogd naar € 250.000.

Huidige verordening verouderd

De huidige verordening voor de startersregeling is sinds 1 januari 2010 in werking. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) heeft de modelverordening voor de startersleningen aangepast aan de veranderde omstandigheden. Zo is het begrip ‘verwervingskosten’ (koopsom + bijkomende kosten) vervangen door ‘koopsom’, omdat bijkomende kosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, etc.) tegenwoordig als gevolg van gewijzigde regelgeving niet meer meegefinancierd mogen worden. Ook zijn de uitvoeringsregels losgekoppeld van de verordening.

Deze kunnen uitsluitend door SVn worden aangepast. Om die reden wordt voorgesteld de oude verordening in te trekken en de nieuwe verordening vast te stellen, inclusief de voorgestane verhoging van de koopsom.

5 Kanttekeningen

5.1 Prijsopdrijvend effect?

Of startersleningen resulteren in prijsopdrijving is discutabel. Volgens een onderzoek van het Kadaster uit 2019 is daar geen sprake van. Naar aanleiding van recente verhogingen van de maximale koopsom voor startersleningen door meerdere gemeenten, sommige zelfs tot € 325.000, kwam de Autoriteit Financiële Markten (AFM) met een waarschuwing. De AFM stelt dat meer krediet het onderliggende probleem van een te laag woningaanbod niet oplost en een prijsopdrijvend effect heeft.

6 Kosten, baten en dekking

Voor deze collegeperiode is in totaal € 2 miljoen, in 4 jaarschijven van elk € 500.000, beschikbaar gesteld voor startersleningen. Deze middelen worden revolverend ingezet. De nieuwe verordening leidt niet tot uitzetting van kosten.

7 Communicatie, participatie

De nieuwe regeling zal via de gebruikelijke kanalen worden gepubliceerd.

8 Inclusie

N.v.t.

9 Vervolg

Geen.

10 Bijlagen

Verordening Starterslening gemeente Assen.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2021,

Besluit

1.1 De ‘Verordening VROM Startersregeling gemeente Assen 2010’ in te trekken en gelijktijdig de ‘Verordening Starterslening gemeente Assen’ vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 december 2021.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge