Gemeente Borger-Odoorn

82613-2022:050316

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: S. van der Lei
Afdeling/cluster: BO-OW
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer: 82613-2022:050316

Onderwerp:
Budget Startersregeling

Voorgestelde wijze van afdoening:

Beslispunten:

1. Het budget van de starterslening aanvullen met €450.000,- per 1 november 2022

Inleiding
Op 24 april 2014 heeft de raad de Verordening VROM starterslening 2014 vastgesteld. In deze verordening is opgenomen dat, om voor een starterslening in aanmerking te kunnen komen, de kosten voor het in eigendom verkrijgen van een woning niet hoger mogen zijn dan €175.000,-.

Op 3 juni 2019 besloot het college om de maximale starterslening voor nieuwbouw te verhogen van €175.000,- naar €200.000,-. Hiermee werd onder andere ingespeeld op de stijgende bouwkosten en daarmee de stijging van de vraagprijzen voor nieuwbouwwoningen. De lening werd hierdoor beter bereikbaar voor de doelgroep.

Op 4 november 2021 is door de gemeenteraad een motie ingediend om de voorwaarden van de starterslening te wijzigen. Deze motie is door alle partijen in de gemeenteraad ondertekend en heeft geleid tot de volgende punten waar het college mee heeft ingestemd op 20-09-2022:

- De maximale starterslening verhogen naar € 45.000,- op grond van artikel 4 lid 7 van de Verordening VROM Startersregeling 2014
- De bovengrens van de starterslening voor zowel nieuwbouwwoningen als bestaande bouw te verhogen naar € 325.000,- op grond van artikel 6 lid 2 van de Verordening VROM Startersregeling 2014

Toelichting duurzaamheid
In de motie wordt verzocht om duurzaamheid een voorwaarde van de regeling te laten zijn. Dit vereist een wijziging van de verordening. Hiertoe zal het college met een apart voorstel komen.

Toelichting maatschappelijk – en economische betrokkenheid
In de motie werd tot slot de volgende wijziging voorgesteld, die niet is opgenomen in het collegevoorstel:

- De doelgroep koopstarters te laten gelden voor bestaande en nieuwbouw voor inwoners die zowel maatschappelijk als economisch betrokken zijn op onze regio. Waarbij ook aandacht voor terugkerende studenten

Op dit moment is de starterslening toegankelijk voor alle koopstarters die aan de voorwaarden voldoen. Wanneer we maatschappelijk en economische betrokkenheid als voorwaarde opnemen in de verordening, kunnen koopstarters die niet aan deze voorwaarde voldoen, geen gebruik meer maken van de starterslening. Dit betekent dat een groep koopstarters buitengesloten wordt. Door deze beperkende aanvulling niet op te nemen, houden we de starterslening toegankelijk voor een zo breed mogelijke doelgroep.

Beoogd effect
Het faciliteren van starters bij aankoop van een starterswoning in de gemeente Borger-Odoorn.

Argumenten
1.1 De starterslening sluit aan bij de ambities uitgewerkt in de Woonvisie 2022+
Naast de beschikbaarheid van woningen, is de betaalbaarheid een relevant punt voor starters op de woningmarkt. De starterslening is een belangrijk middel om deze starters in staat te stellen een eerste woning te kopen.

1.2 Het beschikbare budget raakt uitgeput en vraagt om aanvulling
De verwachting is dat de wijzigingen in de voorwaarden zorgen voor een stijging in het aantal aanvragen voor de starterslening. Het resterende openstaande budget á €154.433,05 (peildatum 24 juni 2022) is na 3 volledige lening aanvragen (á €45.000,-) niet meer voldoende. Het is advies is daarom om per 1 november 2022 het budget aan te vullen met €450.000,-.

Kanttekeningen
1.1 De toekomst is niet te voorspellen
Hoe sterk de stijging van het aantal aanvragen daadwerkelijk gaat zijn, en hoe snel het nieuwe budget uitgeput zal raken, zal de toekomst moeten uitwijzen.

Financiën
De beslissing om budget beschikbaar te stellen voor de starterslening heeft geringe gevolgen voor de gemeentelijke begroting. De benodigde financiële middelen komen namelijk niet uit de algemene reserves, maar worden aangemerkt als lening. Voor de starterslening heeft de gemeente een rekeningcourant bij het SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten). Op deze rekening wordt door de gemeente een storting gedaan, de rente en aflossingen vloeien via de gebruikers van de lening weer terug in het fonds. De beheerskosten die SVn in rekening brengt worden ruimschoots gedekt door de rente die de gemeente ontvangt over de uitstaande startersleningen.

Participatie
n.v.t.

Communicatie
Het is belangrijk dat de starterslening opnieuw onder de aandacht gebracht wordt bij de doelgroep, bijvoorbeeld via makelaars, social media. Hiervoor volgt afstemming met de afdeling communicatie.

Uitvoering
Na het raadsbesluit wordt het budget aangevuld en de starterslening opnieuw onder de aandacht gebracht bij de doelgroep.

Bijlagen
n.v.t.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. D.C Rensen	mr. J. Seton