



Zaaknummer: Z/25/209745/D-594592

Commissievoorstel

Datum collegevergadering: 11 maart 2025

Datum raadsvergadering: 23 april 2025

Portefeuillehouder : Wethouder
Harm Jan Kuper

Volgnummer :

Korte inhoud

De raad wordt voorgesteld om de Verordening Starterslening gemeente Westerwolde aan te passen (te versoepelen). Daarnaast wordt de raad voorgesteld om de helft van het door de raad beschikbaar gestelde budget voor stimuleringsleningen over te hevelen naar de startersleningen en verzilveringen.

Onderwerp

Aanpassing Verordening Starterslening gemeente Westerwolde

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld:

1. de (aangepaste) Verordening Starterslening gemeente Westerwolde 2025 vast te stellen en in werking te laten treden op de dag na publicatie;
2. het beschikbare bedrag van € 2.400.000 voor stimuleringsleningen met € 1.200.000 te verlagen en dit bedrag evenredig te verdelen onder de startersleningen (€ 600.000) en de verzilveringen (€ 600.000).

Inleiding

Op 28 juni 2023 stelde uw raad de (aangepaste) Verordening Starterslening gemeente Westerwolde (hierna: verordening) vast. Met de starterslening kunnen starters soms een extra bedrag lenen, bovenop de hypotheek. Starters kunnen kosten voor de aankoop en verbetering van de woning meenemen in de starterslening. Voor verbetering moeten zij bewijsstukken aanleveren, zoals een energieprestatieadvies en/of een bouwkundig keuringsrapport. Dit staat in artikel 2 lid 7 en 8 van de verordening. Het voorstel is om deze voorwaarden te laten vervallen.

Daarnaast is het budget voor zowel startersleningen als verzilveringen bijna op. Het voorstel is daarom om het beschikbare bedrag van € 2.400.000 voor stimuleringsleningen met € 1.200.000 te verlagen en dit bedrag evenredig te verdelen onder de startersleningen (€ 600.000) en de verzilveringen (€ 600.000).

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Door de verordening aan te passen en het budget voor startersleningen te verhogen, kunnen meer starters (sneller) een starterslening krijgen.

Hierdoor nemen hun kansen op de woningmarkt toe.

Door het budget voor verzilverleningen te verhogen, kunnen meer inwoners hun woning verbeteren, verduurzamen en/of aanpassen. Dit draagt bij aan meer woongenot en een toekomstbestendige woningvoorraad.

Argumenten

Beslispunt 1: aanpassen Verordening Starterslening gemeente Westerwolde

1. We vereenvoudigen het aanvragen van een starterslening.

In de bijgevoegde was-woordt lijst staan de doorgevoerde aanpassingen. We werpen minder drempels op wanneer starters niet verplicht een energieprestatieadvies of bouwkundig keuringsrapport aan moeten leveren. Starters hoeven dan niet standaard extra kosten te maken voor het laten uitvoeren van een bouwkundig keuring (een energieprestatieadvies is gratis).

2. In sommige gevallen kunnen we aanvragen voor een starterslening sneller behandelen.

In de praktijk kan de aangepaste verordening ervoor zorgen dat we sommige aanvragen sneller kunnen behandelen. En de doorlooptijd dus korter wordt. Het gaat dan om aanvragen voor een lening voor zowel de aankoop als verbetering.

3. De aangepaste verordening past binnen de voorwaarden van SVn.

SVn stelt geen voorwaarden omtrent het aanleveren van een energieprestatieadvies of bouwkundig keuringsrapport. De voorgestelde aanpassingen passen dan ook binnen de voorwaarden van SVn. De verordening is daarnaast in lijn gebracht met de meest recente modelverordening van SVn.

Beslispunt 2: verhogen budget startersleningen en verzilverleningen

1. We kunnen meer inwoners helpen door het budget te verhogen.

Op 1 februari 2023 heeft uw raad € 2.400.000 beschikbaar gesteld voor stimuleringsleningen. Aangezien er in de afgelopen jaren dusdanig veel stimuleringsleningen zijn verstrekt, wordt er ook veel afgelost. Die middelen kunnen wij weer inzetten voor nieuwe stimuleringsleningen (revolverend fonds). Dit maakt dat het bedrag dat destijds door uw raad beschikbaar is gesteld, in de komende jaren niet volledig nodig is voor het verstrekken van stimuleringsleningen. Het voorstel is dan ook om € 600.000 van het budget voor stimuleringsleningen over te hevelen naar de startersleningen en € 600.000 naar de verzilverleningen. Er blijft dan nog € 1.500.000 over voor stimuleringsleningen. Hierdoor ontstaat een betere verdeling van de beschikbare middelen voor SVn-leningen en hoeft uw raad geen extra budget beschikbaar te stellen.

Kanttekeningen

Beslispunt 1: aanpassen Verordening Starterslening gemeente Westerwolde

1. De kans bestaat dat starters minder vaak een energieprestatieadvies of bouwkundige keuring aanvragen.

Terwijl in deze documenten wel nuttige informatie kan staan voor starters. We leggen deze verantwoordelijkheid neer bij starters zelf (en een eventuele adviseur of de makelaar). Hierdoor laten we meer los, wat ook een van de speerpunten is in onze nieuwe woonvisie.

Alternatieven

Indien uw raad besluit de aangepaste verordening niet vast te stellen of het budget voor de startersleningen of verzilverleningen niet te verhogen, kunnen minder starters (minder snel) een starterslening krijgen. Daarnaast kunnen minder inwoners hun woning verbeteren, verduurzamen en/of aanpassen.

Financiën

Voorgesteld wordt om het door uw raad beschikbaar gestelde bedrag van € 2.400.000 voor stimuleringsleningen met € 1.200.000 te verlagen en dat bedrag evenredig te verdelen onder de startersleningen (€ 600.000) en de verzilverleningen (€ 600.000).

Hieronder is het financiële overzicht van alle SVn-leningen te vinden.

SVn lening	Reeds beschikbaar gesteld	Overgemaakt aan SVn	Resterend budget per 1-1-2025	Voorgestelde wijzigingen	Te besteden na wijzigingen
Stimuleringslening	€ 3.900.000	€ 1.500.000	€ 2.400.000	€ -900.000	€ 1.500.000
Starterslening	€ 700.000	€ 700.000	€ - **	€ +600.000	€ 600.000
Blijverslening *	€ 500.000	€ 200.000	€ 300.000	€ -300.000	€ -
Verzilverlening	€ 500.000	€ 500.000	€ - **	€ +600.000	€ 600.000
Totaal	€ 5.600.000	€ 2.900.000	€ 2.700.000	€ -	€ 2.700.000

* Op 31 januari 2024 heeft uw raad besloten de stimuleringslening en blijverslening samen te voegen (nieuwe stimuleringslening). Wij bieden de blijverslening dus niet meer apart aan. Het budget van de blijverslening is overgeheveld naar de stimuleringslening.

** Op de rekening courant bij SVn zijn nog (beperkt) middelen beschikbaar voor deze leningen. Ca. € 200.000 voor verzilverleningen en ca. € 60.000 voor startersleningen. We hoeven op dit moment dus (nog) geen leningen af te wijzen op basis van het beschikbare budget.

De leningen worden op de balans 'geparkeerd' als langlopende vordering. De rente en aflossing die inwoners betalen, komen weer binnen op de rekening courant. Hierdoor kunnen we deze bedragen opnieuw inzetten voor het verstrekken van nieuwe leningen (revoluerend fonds).

Aanpak en uitvoering

We brengen de starterslening via verschillende kanalen onder de aandacht van starters. Nieuwe aanvragen voor de starterslening toetsen we aan de (aangepaste) verordening.

Bijlagen

1. Was-wordt lijst
2. Verordening Starterslening gemeente Westerwolde 2025

Sellingen, 11 maart 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

Harby Scheper,
gemeentesecretaris

Jaap Velema,
burgemeester

Nummer [nummer raadsvergadering]

De raad van de gemeente Westerwolde;

Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 11 maart 2025

gelet op de Verordening Starterslening gemeente Westerwolde

b e s l u i t :

1. de (aangepaste) Verordening Starterslening gemeente Westerwolde 2025 vast te stellen en in werking te laten treden op de dag na publicatie;
2. het beschikbare bedrag van € 2.400.000 voor stimuleringsleningen met € 1.200.000 te verlagen en dit bedrag evenredig te verdelen onder de startersleningen (€ 600.000) en de verzilveringen (€ 600.000).

Dit is besloten in de openbare vergadering van 23 april 2025.

Namens de raad,

Patrick Dave Nap
raadsgriffier

Jaap Velema
voorzitter