RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
Verordening starterslening Twenterand 2026

BESLISPUNTEN
1 Verordening starterslening Twenterand 2024 in te trekken.
2 Verordening starterslening Twenterand 2026 vast te stellen.

INLEIDING
Voorgesteld wordt de Verordening starterslening Twenterand 2024 in te trekken en de Verordening starterslening Twenterand 2026 vast te stellen, waarbij het maximale aantal toe te wijzen startersleningen wordt verhoogd van 25 naar 50 per jaar.

De gemeenteraad heeft in 2024 de Verordening starterslening Twenterand 2024 vastgesteld om starters op de woningmarkt beter in staat te stellen een eerste koopwoning in de gemeente Twenterand te verwerven. Sinds de invoering van deze verordening is de belangstelling voor de starterslening sterk toegenomen. Het grote aantal aanvragen laat zien dat de regeling voorziet in een duidelijke behoefte en een waardevolle bijdrage levert aan het behouden en aantrekken van starters binnen de gemeente.

De huidige verordening biedt het college de bevoegdheid om jaarlijks maximaal 25 startersleningen toe te wijzen. Inmiddels is gebleken dat dit aantal niet langer aansluit bij de vraag vanuit de markt. In de eerste helft van het jaar 2026 zijn reeds 18 startersleningen verstrekt en de verwachting is dat het huidige maximum van 25 leningen niet toereikend zal zijn om aan de vraag te voldoen. Tegelijkertijd worden de komende jaren meerdere woningbouwprojecten gerealiseerd waarin nadrukkelijk ruimte wordt geboden aan betaalbare koopwoningen voor starters. Om de starterslening ook in de toekomst effectief te kunnen blijven inzetten, is een actualisatie van de verordening noodzakelijk.

BEOOGD EFFECT
Met het beschikbaar stellen van startersleningen worden meer starters in staat gesteld om zich binnen de gemeente Twenterand te huisvesten. Dit draagt bij aan de doelenboom: “*Bouwen, wonen, ruimtelijke ontwikkeling, gemeentelijk vastgoed en VTH”* met als doel: *"Betere afstemming op de woonvraag.”*

ARGUMENTEN
1.1 *Intrekking van de huidige verordening is noodzakelijk om de geactualiseerde Verordening starterslening Twenterand 2026 in werking te laten treden.*
Met de vaststelling van de Verordening starterslening Twenterand 2026 wordt de huidige Verordening starterslening Twenterand 2024 vervangen. Intrekking van de verordening uit 2024 is noodzakelijk om te voorkomen dat twee verordeningen gelijktijdig van toepassing zijn. Hiermee ontstaat één actueel en eenduidig juridisch kader voor de uitvoering van de starterslening. Voor aanvragen die vóór de inwerkingtreding van de nieuwe verordening zijn ingediend, blijft de Verordening starterslening Twenterand 2024 van toepassing. Voor nieuwe aanvragen tijdens de besluitvormingsperiode heeft deze technische wijzigen geen effect op de aanvraagprocedure. Wanneer het maximum van 25 startersleningen wordt bereikt, dan zal de starterslening in behandeling worden genomen na vaststelling van de nieuwe verordening

2.1 *De verhoging van de starterslening ondersteunt de gemeentelijke doelstellingen.*
De komende jaren worden binnen Twenterand meerdere woningbouwprojecten gerealiseerd. Daarbij wordt ingezet op onder andere goedkope- en betaalbare koopwoningen, conform de uitgangspunten uit Oplegnotitie II Betaalbaarheid Nieuwbouwwoningen Twenterand 2025. Door het aantal startersleningen te verhogen, wordt de toegankelijkheid van deze woningen vergroot en krijgen meer starters de mogelijkheid om daadwerkelijk een goedkope- en/of betaalbare koopwoning in Twenterand te verwerven. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de ambitie uit het Coalitieakkoord 2026-2030 "*Met trots bouwen aan Twenterand"* om jongeren en starters aan de gemeente te binden, alsmede aan de doelstellingen uit de Woonvisie Twenterand 2022-2026 om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben voor de doelgroepen die hier het meest behoefte aan hebben.

2.2 *De starterslening voorziet in een aantoonbare behoefte.*
De sterke toename van het aantal aanvragen laat zien dat de starterslening voorziet in een aantoonbare behoefte onder starters op de woningmarkt. De regeling wordt actief benut door de doelgroep waarvoor deze is bedoeld en vergroot de mogelijkheden voor starters om een eerste koopwoning te verwerven. Daarmee draagt de starterslening bij aan een betere toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor de doelgroep.

KANTTEKENINGEN

2.1 *Verhoging van het aantal startersleningen leidt tot een grotere uitvoeringslast voor de ambtelijke organisatie.*
Het verhogen van het maximale aantal startersleningen van 25 naar 50 zal naar verwachting leiden tot een toename van het aantal aanvragen. Hoewel de financiële toetsing en verstrekking van de lening plaatsvinden door SVn, blijft de gemeente verantwoordelijk voor de beoordeling van de aanvragen aan de verordening, de communicatie met aanvragers en de administratieve afhandeling. Hierdoor neemt de uitvoeringslast toe en wordt een groter beroep gedaan op de beschikbare ambtelijke capaciteit. Hier wordt binnen de huidige formatie uitvoering aan gegeven.

2.2 *Door het verhogen van het aantal startersleningen neemt het terugbetalingsrisico licht toe.*
Door het verhogen van het maximumaantal startersleningen van 25 naar 50 per jaar neemt het uitstaande leenvolume toe. Hoewel SVn een financiële toets uitvoert conform de geldende NHG-normen, blijft een beperkt financieel risico bestaan. Bij onvoorziene omstandigheden, zoals langdurige werkloosheid of andere financiële problemen, kan een leningnemer niet meer aan de betalingsverplichtingen voldoen. Dit kan leiden tot betalingsachterstanden en in het uiterste geval verkoop van de woning. Dit risico heeft zich binnen de gemeente Twenterand tot op heden nog nooit voorgedaan.

UITVOERING

Bij vaststelling van de Verordening starterslening Twenterand 2026 wordt de Verordening starterslening Twenterand 2024 ingetrokken. Het college geeft vervolgens uitvoering aan de nieuwe verordening door aanvragen voor startersleningen te beoordelen aan de hand van de vastgestelde verordening.

FINANCIËN

De kosten die de gemeente maakt zijn de beheerskosten die SVn in rekening brengt en de eventuele (rente)kosten over de totaalfinanciering. Voor de financiering van deze startersleningen hoeft echter geen aanvullende lening door de gemeente aangetrokken te worden. Dit zorgt ervoor dat de gemeentelijke rentelasten voor deze startersleningen minimaal zullen zijn. Na 3 jaar betalen de starters een marktconforme rente (op dit moment 3,8%), met daarin een opslag voor de beheerskosten die de gemeente aan SVn betaalt.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Dit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst, de gemeentelijke website en een persbericht.

Op grond van artikel 2, derde lid, onder b, van de Inspraakverordening gemeente Twenterand 2018 is er geen inspraakprocedure geweest ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen, waaronder juridisch-technische en redactionele aanpassingen. De voorliggende wijziging betreft een actualisatie van de bestaande verordening en bevat geen wezenlijke beleidswijziging. Daarom is geen inspraakprocedure of inspraaktermijn van toepassing.

Trede participatieladder: n.v.t.

BIJLAGEN

1 Wijzigingen Verordening starterslening Twenterand 2024
2 Verordening starterslening Twenterand 2026

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,



P.F.G. Rossen

de burgemeester,



G.J. Gorter