Bijlage 5: Samenvatting leningen, verordeningen en maatregelenlijst

In deze bijlage bevindt zich een uitgebreide toelichting op de leningen die worden aangeboden.

Starterslening

De starterslening helpt starters bij het kopen van de woning wanneer het financieel (net) niet lukt om een hypotheek rond te krijgen. Met de lening kan het verschil tussen het maximaal te lenen bedrag bij de bank en de (hogere) koopsom van de woning worden gefinancierd.
De starterslening is een hypothecaire lening welke reeds wordt aangeboden in Laarbeek. Deze verordening wordt geüpdatete naar de huidige tijd. Met een maximale koopgrens welke jaarlijks mee veranderd met de prijzen op de woningmarkt. Hiervoor wordt de actuele woningwaarde tot de grens voor 'betaalbare koop' uit de MRE-begrippenlijst aangehouden. In de MRE-begrippenlijst van 2025 staat betaalbare koop gelijk aan een prijsgrens van 405.000 euro. Voor het bepalen of de woning binnen de prijsgrens valt wordt de koopprijs aangehouden. Voor verduurzamingsmaatregelen conform Energiebespaarbudget mag tot maximaal 6% meer geleend worden boven de geldende prijsgrens. Voor 2025 betekent dit de maximale koopgrens inclusief het meefinancieren energiebesparende maatregelen 429.300 euro bedraagt.

De actuele MRE-begrippenlijst is te raadplegen via:
https://metropoolregioeindhoven.nl/thema-s/ruimte-en-wonen

Het maximaal te lenen bedrag wordt verhoogd van €30.000 naar €35.000, met een maximum van 20% van de verwervingskosten, in lijn met veel andere gemeenten. Aanvragers van de starters lening dienen in Laarbeek te wonen of hebben gewoond, of een vast contract bij een werkgever in Laarbeek. Hierbij veranderd de voorwaarde van een vast contract voor minimaal 12 uur per week naar ten minste 30 uur per week. In het geval van 2 aanvragers mag dit gezamenlijk 30 uur per week zijn. Daarnaast wordt de leeftijdsgrens losgelaten. Starters kopen steeds later hun eerste woning maar ook bieden woningcorporaties de woning te koop aan aan de bewoners/huurders van een woning. Door de leeftijdsnorm los te laten heeft iedere starter de mogelijkheid om een starterslening aan te vragen.

Algemene informatie over de SVn starterslening is te lezen op:
https://www.svn.nl/starterslening/

Stimuleringslening

De stimuleringslening komt ter vervanging van de duurzaamheidslening en wordt in 2 varianten aangeboden. Een consumptieve lening en een hypothecaire lening. Voor de stimuleringslening bepaald de gemeente de maximale bedragen, looptijden, rentepercentages en te financieren maatregelen.

De **stimuleringslening consumptief** is net als de huidige duurzaamheidslening een persoonlijke lening. Het maximaal te lenen bedrag voor de stimuleringslening consumptief bedraagt 25.000 euro en het rentepercentage bedraagt 2,5%. Een rentepercentage aanzienlijk lager dan een consumptieve leningen bij een reguliere bank. Bij deze leningvorm zijn geen afsluitkosten van toepassing. Wel vind er een BKR registratie plaats.

De rentevaste periode is gelijk aan de looptijd. De looptijd voor de Stimuleringslening consumptief bedraagt:
- maximaal 10 jaar bij een bedrag van € 2.500,- t/m € 10.000,-
- maximaal 15 jaar bij een bedrag van € 10.000,- t/m € 25.000,-

De **stimuleringslening hypothecair** heeft de woning als onderpand. Het maximaal te lenen bedrag bedraagt 50.000 euro en het rentepercentage bedraagt 1,7%. Dit percentage is gelijk aan de huidige rentepercentages voor de duurzaamheidslening. Bij hypothecaire lening zijn afsluitkosten en notariskosten voor inschrijving in het kadaster bijkomende kosten. Deze kunnen mee worden gefinancierd binnen het maximaal te lenen bedrag.

De rentevaste periode is gelijk aan de looptijd. De looptijd voor de Stimuleringslening hypothecair bedraagt:
- maximaal 10 jaar bij een bedrag van € 2.500, - t/m € 10.000, -
- maximaal 15 jaar bij een bedrag van € 10.000, - t/m € 25.000,-
- maximaal 30 jaar bij een bedrag van € 25.000, - t/m € 50

Woningwaardes tot 2 maal betaalbare koop volgens MRE-begrippenlijst komen in aanmerking voor een stimuleringslening. De woningwaarde wordt gebaseerd op de WOZ waarde, of wanneer door de aanvrager verstrekt op een actueel taxatierapport.

Algemene informatie over de SVn stimuleringslening is te lezen op:
https://www.svn.nl/stimuleringslening/stimuleringslening-particulier/

Prijsgrens woningwaarde voor stimuleringsleningen

De waarde van de toekomstbestendig te maken woning mag niet hoger zijn dan twee maal de regionaal vastgestelde prijsgrens onder de categorie 'betaalbare koop' volgens de MRE-begrippenlijst. Deze begrippenlijst wordt ieder jaar herzien.

In de MRE-begrippenlijst van 2025 staat betaalbare koop gelijk aan een prijsgrens van 405.000 euro. Tweemaal betaalbare koop betekend in 2025 een woningwaarde van 810.000 euro. De meeste actuele WOZ waarde wordt gehanteerd om de woningwaarde te bepalen.

Deze prijsgrens geld voor alle leningen onder de 'Verordening SVn Leningen Toekomstbestendig Wonen 2025'. Oftewel de stimuleringsleningen consumptief, de stimuleringslening hypothecair

De actuele MRE-begrippenlijst is te raadplegen via:
https://metropoolregioeindhoven.nl/thema-s/ruimte-en-wonen

Maatregelenlijst

De maatregelenlijst is van toepassing voor de stimuleringsleningen . Zo kunnen inwoners zelf, in overleg met hun financieel adviseur, kiezen welke leenvorm de voorkeur heeft voor de eigen specifieke situatie. De maatregelenlijst is opgesteld om voor aanvragers duidelijk te maken welke maatregelen wel en niet in aanmerking komen, en om verschillen in interpretatie bij de beoordeling van aanvragen te voorkomen.

De maatregelenlijst stimuleert toekomstbestendige investeringen en maakt onderscheid naar materiaalgebruik (natuurlijk/hernieuwbaar vs. synthetisch/niet-hernieuwbaar), energiezuinigheid, toekomstbestendigheid en milieubelasting van systeemoplossingen.

Voor de stimuleringsleningen geldt dat minimaal 50% van het leenbedrag aan verduurzaming besteed moet worden, tenzij de woning reeds energielabel A+ of beter heeft. Bij mantelzorgwoningen kan duurzaamheid ook in de materiaalkeuze tot uiting komen.

De eerste maatregelenlijst wordt vastgesteld door de raad; het college kan deze aanpassen op basis van maatschappelijke of technische ontwikkelingen.