



VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Wethouder B.M.H. Brands
Commissie: Wonen en Werken

Documentnummer
723

Datum voorstel: 23 april 2024

Zaaknummer

Onderwerp: Aanpassing verordening starterslening

468

Inleiding:

In 2021 is de "Verordening Starterslening gemeente Boekel" vastgesteld. In de verordening zijn regels opgesteld voor het verstrekken van startersleningen. De afgelopen periode is gebleken dat de verordening geactualiseerd dient te worden op een aantal punten. Dit betreft een verduidelijking van een artikel en tevens een aanvulling van de koop-constructies van de woningen.

Daarom verzoeken wij u tot het wijzigen van de verordening van de startersleningen.

Geadviseerd besluit

1. De Verordening Starterslening gemeente Boekel als volgt te wijzigen:

- a. Definitie starter te wijzigen in de volgende tekst:

Starter: een natuurlijk persoon die zich voor de eerste keer op de woningmarkt begeeft en:

- Jonger is dan 36 jaar en op het moment van de aanvraag reeds drie jaar of meer ingezetene is, dan wel is geweest in de gemeente Boekel; OF
- Een binnen de gemeente Boekel gelegen huurwoning vrijmaakt met een maximale kale huurprijs gelijk aan de aftoppingsgrens van 3-of meerpersoonshuishoudens zoals bedoeld in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag.

- b. Artikel 2 lid 1 onder b te wijzigen in de volgende tekst:

Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen, eventueel in combinatie met een erfpachtconstructie zoals bijvoorbeeld Duokoop / Koopgarant / Koopstart in de gemeente Boekel met een maximale koop(-aanneem)som van de maximale NHG-grens, inclusief verbeterkosten (verbouwingskosten) en meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

Toelichting

De afgelopen maanden is gebleken dat de huidige verordening voor startersleningen in de gemeente Boekel dient te worden geactualiseerd en verduidelijkt op een aantal punten. Dit zijn de volgende onderdelen:

1. Definitie starter: in de verordening is opgenomen dat de starter jonger is dan 36 jaar en op het moment van de aanvraag drie jaar of meer ingezetene is, dan wel is geweest. Hierbij had in de verordening aan toegevoegd te worden dat de starter ingezetene is dan wel is geweest in de gemeente Boekel. Aangezien dit wel destijds is bedoeld is deze richtlijn wel gehanteerd in de beoordeling van de aanvragen voor startersleningen.

Voor de volledigheid betreft de nieuwe tekst:

Starter: een natuurlijk persoon die zich voor de eerste keer op de woningmarkt begeeft en:

- Jonger is dan 36[1] jaar en op het moment van de aanvraag reeds drie jaar of meer ingezetene is, dan wel is geweest in de gemeente Boekel; OF
- Een binnen de gemeente Boekel gelegen huurwoning vrijmaakt met een maximale kale huurprijs gelijk aan de aftoppingsgrens van 3-of meerpersoonshuishoudens zoals bedoeld in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag.

[1] De leeftijd van de Starter wordt getoetst op het moment waarop het officiële SVn-aanvraagformulier door SVn is ontvangen. Dit is de peildatum van de leeftijd van de Starter.

2. Het markt-/woningprijssegment is in de verordening opgenomen dat deze geldt voor de aankoop van een bestaande en een nieuwbouwwoning in de gemeente Boekel met een maximale koop(/-aanneem)som van de maximale NHG grens, inclusief verbeterkosten (verbouwingskosten) en meerwerk. Op dit moment zien wij dat veel nieuwbouw starterswoningen worden verkocht onder erfpachtconstructies. Dit kan in verschillende vormen, maar de korte samenvatting hiervan is dat de ontwikkelaar een goedkoper product in de markt zet, waarbij een deel van de toekomstige winst wordt gedeeld bij verkoop. Ook kan het zo zijn dat de koper van de woning erfpacht (soort van huur) betaalt voor de grond. Deze constructie past bij een starterslening en de woningen worden vaak (ruim) onder de NHG grens aangeboden. Daarom willen wij deze mogelijkheid expliciet opnemen in de verordening voor de startersleningen.

Voor de volledigheid betreft de nieuwe tekst (artikel 2 lid 1 onder b):

Voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen, eventueel in combinatie met een erfpachtconstructie zoals bijvoorbeeld Duokoop / Koopgarant / Koopstart in de gemeente Boekel met een maximale koop(/-aanneem)som van de maximale NHG-grens, inclusief verbeterkosten (verbouwingskosten) en meerwerk. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening wordt rekening gehouden met eventuele verbeterkosten of meerwerk. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

Wij adviseren u om in te stemmen met bovenstaande wijzigingen in de Verordening Startersleningen gemeente Boekel.

Kanttekeningen

Er zijn geen risico's verbonden aan dit voorstel.

Financiën

Er zijn geen financiële gevolgen verbonden aan dit voorstel.

Participatie

-

Alternatieven

U kunt ervoor kiezen om de Verordening Starterslening niet te wijzigen op basis van dit voorstel. Indien u hiervoor kiest zal er over een deel van de wijzigingen onduidelijkheid blijven ontstaan bij de aanvragers van een starterslening. Voor wat betreft de koopconstructies zal er voor de koper van de woning die voldoet aan de Verordening Starterslening minder mogelijkheden zijn voor het verkrijgen van een starterslening als deze koopconstructies niet worden opgenomen in de verordening. Wij adviseren u daarom om akkoord te gaan met de wijziging van de verordening starterslening.

Communicatie/publicatie

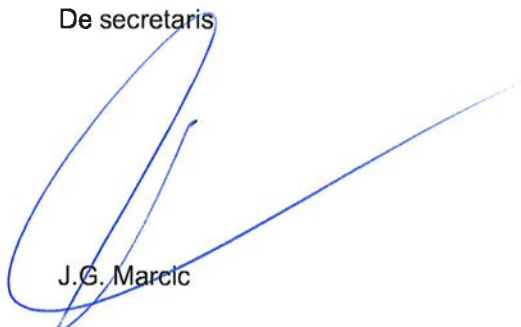
De verordening wordt bekend gemaakt via lokaleregelgeving.overheid.nl en zullen dit tevens vermelden op de website van de gemeente Boekel.

Uitvoering/Vervolg

De gewijzigde Verordening Starterslening wordt bekend gemaakt en treedt daarmee in werking nadat u heeft besloten in te stemmen met dit voorstel. De huidige Verordening Startersleningen wordt daarbij ingetrokken.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris



J.G. Marcic

De burgemeester



C.J.M. van den Elsen

Bijlage(n)

1. Concept besluit
2. Verordening Starterslening gemeente Boekel (2024)