

Raadsvergadering d.d. : 21 december 2017

Agendapunt :

Onderwerp : Wijzigen verordening startersleningen (vanwege verhogen maximaal verwervingsbedrag nieuwbouwwoningen bij energie maatregelen bouw).

Portefeuillehouder : wethouder H. Heijerman

Datum : 14 november 2017

Onderwerp

Wijzigen verordening startersleningen (vanwege verhogen maximaal verwervingsbedrag nieuwbouwwoningen bij energie maatregelen bouw).

Voorgesteld besluit

1. De 'Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze 2018' vast te stellen en gelijktijdig de 'Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze' in te trekken.

Inleiding

Op 9 oktober 2013 is door uw raad de "Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze" vastgesteld. Doel van deze regeling was (en is) om starters op de woningmarkt een extra steuntje in de rug te geven om een eigen eerste woning te kunnen verwerven. In de bestaande verordening is daarvoor opgenomen dat wanneer een nieuwe of bestaande (huur)koopwoningen in de gemeente Aa en Hunze wordt gekocht, de kosten voor het verkrijgen in eigendom (waaronder grondkosten, bouwkosten, verbeteringskosten, renteverlies en alle overige kosten) van de woning niet hoger mogen zijn dan € 175.000,- (huurwoningen van de corporaties dienen overeenkomstig de getaxeerde, marktconforme waarde te worden verkocht).

Via onderhavig advies wordt voorgesteld bij nieuwbouwwoningen dit maximale verwervingsbedrag te verhogen indien er sprake is van energie maatregelen in de nieuwbouw.

Aanleiding voor het verhogen van het in onze verordening startersleningen opgenomen plafondbedrag van € 175.000,- is de stagnerende kavelverkoop in onder ander onze kernen Eext en Gieterveen. Om de kavelverkoop weer op gang te brengen is het plan om, in ieder geval een deel van, de bouwkavels onder te brengen bij een projectontwikkelaar. Deze nieuwbouwwoningen zullen energieneutraal worden gebouwd. Een energie neutrale woning bouwen is duurder dan het bouwen van een "reguliere" woning. Voor de meerkosten die het bouwen naar energieneutraal met zich mee brengt kan een starter wel een extra bedrag (over het algemeen ongeveer € 25.000,-), bovenop zijn normale hypotheek, lenen bij zijn hypotheekverstrekker, maar daardoor zit er minder ruimte tussen het bedrag dat als eerste hypotheek wordt verstrekt en het bedrag dat nog als starterslening kan worden verstrekt tot maximaal € 175.000,-.

Een tweede aanleiding voor onderhavig advies is het stimuleren van energiemaatregelen in de nieuwbouw, op basis van onze Duurzaamheidsvisie.

Vandaar dat wordt voorgesteld de startersverordening aan te passen zodanig dat het bedrag voor het verwerven van nieuwbouw koopwoningen wordt gewijzigd van maximaal € 175.000,- naar maximaal € 200.000,-, mits er sprake is van verhoging van het aankoopbedrag vanwege verbeteringen van de duurzaamheid van de woning tot een energieneutrale of energiezuinige woning. Met het voorgestelde verhoogde plafondbedrag wordt starters gestimuleerd en de mogelijkheid geboden om nieuwbouwwoningen energiezuinig of - neutraal te bouwen. Hieronder wordt de in de verordening op te nemen wijziging meer gespecificeerd:

Voor het verwerven van nieuwe en bestaande (huur)koopwoningen in de gemeente Aa en Hunze, en waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (waaronder grondkosten, bouwkosten, verbeteringskosten, renteverlies en alle overige kosten) van de woning niet hoger zijn dan:

1. € 175.000,-- voor een bestaande woning (huurwoningen van de corporaties dienen overeenkomstig de getaxeerde, marktconforme waarde te worden verkocht);
2. € 184.000,-- voor een nieuwbouwwoning waarvoor de aanvrager bij de 1^e hypotheekverstrekker gebruik maakt van een extra financieringsruimte van maximaal € 9.000,-- in verband met verbetering van de duurzaamheid van de woning (artikel 7.6.1. NHG-normen 2015-3);
3. € 200.000,-- voor een nieuwbouwwoning waarvoor de aanvrager bij de eerste hypotheekverstrekker gebruik maakt van een extra financieringsruimte van maximaal € 25.000,-- in verband met de verbetering van de duurzaamheid van de woning tot een energie neutrale woning (artikel 7.6.2. NHG-normen 2.15-3).

Bij deze mogelijkheden blijft overigens de regel dat de hoofdsom van de Starterslening maximaal 20% van de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning mag bedragen (met een maximum van € 35.000,-) in tact. Het maximale leenbedrag per starterslening blijft dan ook € 35.000,--.

Ons college heeft d.d. 14 november 2017 besloten om uw raad voor te stellen de (nieuwe) verordening 'Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze 2018' vast te stellen en gelijktijdig de (nu nog bestaande) verordening in te laten trekken. Daarbij hebben wij wel verzocht te onderzoeken dat deze verordening geen belemmering mag zijn ten opzichte van onze korting bij energieneutraal bouwen. Dit met name vanwege artikel 5, lid 3 uit de bestaande verordening, die luidt:

De Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie en/of een ander koopinstrument, (rente)kortings- of financiële regeling is toegekend.

Contact met het SVn (SVn is de verstrekker van de lening en doet de financiële toetsing en afhandeling) heeft geleerd dat onze kavelkortingsmogelijkheid bij energieneutraal bouwen geen belemmering vormt in combinatie met een starterslening en ook dat artikel 5, lid 3 (uit de bestaande verordening) mag worden geschrapt. Dit artikel komt dus in de nieuwe verordening niet terug.

Beoogd effect

Door het verhogen van het maximale verwervingsbedrag starters stimuleren om bij nieuwbouwwoningen energiezuinig of -neutraal te bouwen.

Argumenten

1.1. Banken zijn bereid meer geld te verstrekken bij energie maatregelen bouw vanwege lagere energierekening:

Indien een starter op de woningmarkt energieneutraal wil bouwen kan hij bij de bank, bovenop zijn 1^{ste} hypothecaire lening, maximaal € 25.000,- extra lenen om deze voorzieningen te kunnen realiseren. Daarmee komt het huidige plafondbedrag van de starterslening ter hoogte van € 175.000,- (maximale stichtingskosten) in het gedrang. Waarschijnlijk is dat bedrag te laag om nog extra te kunnen lenen vanuit de starterslening. Daarmee is de kans groot dat de starter te weinig financiële middelen heeft om een energiezuinige of -neutrale woning te kunnen bouwen.

1.2. Met het verhogen van het plafondbedrag wordt starters de mogelijkheid geboden om energiezuinig of -neutraal te bouwen:

Met het verhogen van het plafondbedrag van de starterslening naar € 200.000,- zit er financiële ruimte tussen het bedrag wat de starter kan lenen bij de bank inclusief het meer bedrag voor het energiezuinig of -neutraal bouwen, en het maximaal te verkrijgen bedrag inclusief de starterslening. Deze extra financiële ruimte kan het voor een starter mogelijk maken om toch energiezuinig of -neutraal te kunnen bouwen.

1.3. Het verhoogde bedrag is alleen beschikbaar voor bouwers van een energiezuinige of neutrale nieuwbouwwoning binnen de gemeente Aa en Hunze:

Alle starters binnen de gemeente Aa en Hunze die nieuw bouwen en voldoen aan het energiezuinige of neutraal reglement kunnen gebruik maken van het verhoogde plafondbedrag van de starterslening. Voor kopers van bestaande woningen voldoet het huidige plafondbedrag van € 175.000,-. Ook zij kunnen een extra bedrag lenen bij de bank voor het treffen van energiemaatregelen, maar dat bedrag is veel lager zo dat er voldoende ruimte blijft voor nog een aanvullende starterslening binnen de

huidige norm. Het beschikbare aanvullende bedrag kan gekoppeld worden aan de verlaging van de Energie Prestatie Coëfficiënt, de EPC waarde van de woning.

Voor de aanvrager van de lening geldt wel dat een verhoging van de lening naar een bedrag van € 200.000,- de gelegenheid biedt om energiezuinig te bouwen, maar is niet altijd toereikend voor energieneutraal. Per aanvraag zal de meerinvestering voor energiezuinige bouw door een inhoudelijk expert worden getoetst of efficiënt gebruik gemaakt wordt van de aanvullende financieringsmogelijkheid.

2.1. De bestaande verordening dient te worden ingetrokken en een nieuwe verordening dient hiervoor te worden vastgesteld:

Het is juridisch gezien niet mogelijk de bestaande verordening tekstueel aan te passen. Dat betekent dat de bestaande verordening ('Verordening Startersleningen gemeente Aa en Hunze') ingetrokken moet worden en dat gelijktijdig een nieuwe verordening ('Verordening Starterleningen gemeente Aa en Hunze 2018') door uw raad vastgesteld moet worden. Deze nieuwe verordening 'Verordening Startersleningen gemeente Aa en Hunze 2018' is als bijlage 2 bij onderhavig advies gevoegd en voldoet geheel aan de inhoudelijke wensen tot verhoging van het bedrag voor het verwerven van nieuwbouw koopwoningen van € 175.000,- naar maximaal € 200.000,-, mits er sprake is van verhoging van het aankoopbedrag vanwege verbeteringen van de duurzaamheid van de woning tot een energie neutrale of energiezuinige woning. Het intrekken van de bestaande verordening en het gelijktijdig vaststellen van een nieuwe verordening is een bevoegdheid van uw raad.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De verhoging van het maximale verwervingsbedrag heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Immers: de regel dat de hoofdsom van de Starterslening maximaal 20% van de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning mag bedragen (met een maximum van € 35.000,-) blijft in tact. Het maximale leenbedrag per starterslening blijft dan ook € 35.000,- (net als in de bestaande verordening).

Communicatie

Uw raad wordt voorgesteld op 21 december 2017 de 'Verordening startersleningen Aa en Hunze' aan te passen ten behoeve van het verhogen van het maximaal bedrag voor het verwerven van een nieuwbouw woning van € 175.000,- naar € 200.000,- bij energie maatregelen nieuwbouw. Hiervoor dient uw raad een (nieuwe) 'Verordening Startersleningen Aa en Hunze 2018' vast te stellen en gelijktijdig de bestaande 'Verordening startersleningen Aa en Hunze' in te trekken. Hiermee worden starters gestimuleerd om bij nieuwbouwwoningen energiezuinig of -neutraal te bouwen.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Uitvoering

- Het intrekken van de bestaande verordening en het gelijktijdig vaststellen van een nieuwe verordening is een bevoegdheid van de raad;
- De nieuwe 'Verordening starterslening gemeente Aa en Hunze 2018' treedt per 1 januari 2018 in werking;
- Na vaststelling van de nieuwe verordening zal er een publicatie worden geplaatst, onder de gemeentelijke berichten in De Schakel en op onze website en wordt het SVn hiervan in kennis gesteld (actie Ruimte);
- De nieuwe verordening wordt tevens bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad (actie BMO).

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De raad heeft op 21 december 2017 besloten de 'Verordening startersleningen gemeente Aa en Hunze' aan te passen ten behoeve van het verhogen van het maximaal bedrag voor het verwerven van een nieuwbouw woning van € 175.000,- naar € 200.000,- bij energie maatregelen nieuwbouw. Hiervoor heeft de raad een (nieuwe) 'Verordening Startersleningen gemeente Aa en Hunze 2018' vastgesteld en gelijktijdig de bestaande 'Verordening startersleningen gemeente Aa en Hunze'

ingetrokken. Hiermee worden starters gestimuleerd om bij nieuwbouwwoningen energiezuinig of -neutraal te bouwen.

Bijlagen

1. Bestaande 'Verordening startersleningen gemeente Aa en Hunze';
2. Concept nieuwe 'Verordening startersleningen gemeente Aa en Hunze 2018'.

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

mevrouw mr. M. Tent
secretaris

de heer P. van Dijk
burgemeester