

Raadsvergadering d.d. 28 januari 2021

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling verordening starterslening Laarbeek 2021 onder gelijktijdige intrekking van de verordening starterslening Laarbeek 2014.

Beslispunten

Intrekken Verordening Starterslening Laarbeek 2014.
Vaststellen Verordening Starterslening Laarbeek 2021

Samenvatting

In de raadsvergadering van 2 juli 2020 is een motie aangenomen om de verordening starterslening aan te passen en toegankelijker te maken door:

- de maximale koopsom omhoog bij te stellen, met inachtneming van actuele woningprijzen en hypotheekbedragen voor starters, naar een bedrag van minimaal € 245.000,- en deze zo mogelijk te koppelen aan een indexcijfer;
- het onderscheid tussen nieuwbouw en bestaande woningen voor de bepaling van de maximale koopsom te schrappen;
- de maximumleeftijd bij te stellen met inachtneming van de huidige gemiddelde pensioenleeftijd, bijvoorbeeld naar een leeftijd van 38 jaar;

De gewijzigde verordening voorziet er in dat er geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen bestaande woningen en nieuwbouw woningen ; dat de maximale koopsom (verwerving-kosten) voor zowel bestaande als nieuwbouw woningen wordt verhoogd naar € 250.000,- (prijsspeil 2021) en de maximum leeftijd wordt verhoogd van 34 jaar naar 38 jaar.

Aanleiding

Ingediende en aangenomen motie van de fractie PNL d.d. 2 juli 2020.

Beoogd effect en/of resultaat

Verordening starterslening Laarbeek toegankelijker maken.

Argumenten

De huidige verordening starterslening Laarbeek 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 september 2013. Sindsdien is er veel gebeurd op de woningmarkt. Door de schaarste aan woningen zijn de prijzen enorm opgelopen en is het voor starters op de woningmarkt moeilijker geworden om een woning te kopen. De huidige verordening hanteert nog maximale koopsommen waarvoor nu op de woningmarkt nauwelijks tot geen woningen te vinden zijn. In 2019 konden nog vier starters gebruik maken van de starterslening en voor 2020 is geen enkele aanvraag ontvangen. Voldoende reden om de verordening aan te passen en wel op de volgende onderdelen:

- Laten vervallen van het onderscheid tussen bestaande woning en nieuwbouw woning

Het onderscheid is gemaakt omdat er bij bestaande woningen altijd sprake is van kosten koper (k.k.) en bij nieuwbouw vrij op naam (v.o.n.). Per saldo waren de verwervingskosten

dan nagenoeg gelijk. Door de begrippen k.k. of v.o.n te laten vervallen kan volstaan worden met één gelijk bedrag aan verwervingskosten (= koopsom inclusief alle bijkomende kosten) voor zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen.

- Verhogen maximale koopsom/verwervingskosten

Voor het bepalen van de maximale verwervingskosten wordt voorgesteld om hiervoor aansluiting te zoeken bij de regionale begrippenlijst wonen 2021(MRE).

Door de 21 regiogemeenten worden afspraken gemaakt over de regionale, subregionale of lokale woningmarkt. In de Regionale Begrippenlijst Wonen staan de definities van de begrippen die nodig zijn om die afspraken af te bakenen en/of toe te lichten. De definities zijn veelal afkomstig van wetten, beleid en recente onderzoeken.

De Regionale Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en ter vaststelling voorgelegd tijdens de Ontwikkeldag Zuidoost-Brabant.

In de begrippenlijst wordt onderscheid gemaakt tussen koopwoningen in de sociale sector en in de vrije sector. Tot de koopwoningen in de sociale sector worden gerekend de 'goedkope koopwoningen' en 'betaalbare koopwoningen'. In de vrije sector 'lage middeldure koop'; 'midden middeldure koop'; 'hoge middeldure koop' en 'dure koop'.

De prijsgrenzen die voor de verschillende type koopwoningen worden gehanteerd worden jaarlijks geïndexeerd conform de door het ministerie bepaalde maximale huurverhoging voor de doelgroep van beleid in de sociale sector. Voor 2021 wordt de indexering daarmee vastgesteld op 5,1% (2,6% inflatie 2019 + 2,5%) conform de huurverhoging per juli 2020. De bedragen worden afgerond op € 5.000,-.

De prijsgrenzen voor 2021 voor de MRE-regio zijn als volgt:

	Koop tot € 175.000,-
Betaalbare koop	Koop van € 175.000,- tot € 210.000,-
Sociale koop	Goedkope + betaalbare koop
Lage middeldure koop	Koop van € 210.000,- tot € 250.000,-
Midden middeldure koop	Koop van € 250.000,- tot € 290.000,-
Hoge middeldure koop	Koop van € 290.000,- tot € 360.000,-
Dure koop	Koop vanaf € 360.000,-

Voorstel is om voor de bepaling van de prijsgrens (maximale koopsom) aansluiting te zoeken bij de regionale begrippenlijst en dan voor de categorieën tot en met de 'lage middeldure koopwoningen met een voor 2021 geldende prijsgrens van € 250.000,-.

De indexering wordt dan zonodig automatisch aangepast bij nieuwe begrippenlijsten die jaarlijks regionaal worden vastgesteld in het bestuurlijk overleg bij de MRE.

Op dit moment staan er op funda 6 woningen in Laarbeek te koop tot die prijsklasse.

- Leeftijd verhogen

De huidige maximale leeftijd om gebruik te kunnen maken is nu 34 jaar. Dit is eerder zo bepaald met de gedachte dat huizenkopers dan met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd de lening afgelost zouden hebben. Inmiddels is ook de pensioenleeftijd opgetrokken tot tenminste 67 jaar en mogelijk stijgt die nog verder. Overeenkomstig de motie stellen wij voor de leeftijd te verhogen naar 38 jaar.

- Maximum volgens de meest actuele normen van NHG

In de huidige verordening is opgenomen dat de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) niet hoger zijn dan

- € 210.000,- V.O.N. voor een nieuwe woning
- € 194.000,- k.k. voor een bestaande woning

- het maximum volgens de meest actuele normen van NHG.

Dit laatste leidt bij aanvragers soms tot verwarring. De huidige tekst wordt soms gelezen als of-of-of.

Het huidig maximale kostengrens om in aanmerking te komen voor de Nationale Hypotheek Garantie bedraagt € 310.000,-

Omdat deze tekst verwarrend is en niet relevant voor de starterslening wordt voorgesteld deze zinsnede te laten vervallen.

Ook de verwijzing naar de NHG in artikel 5 lid 2 kan dan vervallen.

- Aanpassing verordening

Het overnemen van bovenstaande aanpassingen leidt ertoe dat de verordening op de volgende onderdelen dient te worden aangepast.

Artikel 2 lid 2 sub b.

Oude tekst:

De aanvrager is op het moment van de aanvraag van de starterslening niet ouder dan 34 jaar.

Nieuwe tekst:

De aanvrager is op het moment van de aanvraag van de starterslening niet ouder dan 38 jaar.

Artikel 2. I markt-/woning en prijssegment:

Oude tekst:

Voor het verwerven van nieuwe of bestaande koopwoningen in de gemeente Laarbeek, waaronder niet begrepen huurwoningen, die van een woningcorporatie of belegger worden verkregen, en waar van de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) niet hoger zijn dan

- € 210.000,- V.O.N. voor een nieuwe woning
- € 194.000,- k.k. voor een bestaande woning
- het maximum volgens de meest actuele normen van NHG.

Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.

Nieuwe tekst:

Voor het verwerven van nieuwe of bestaande koopwoningen in de gemeente Laarbeek, waaronder niet begrepen huurwoningen, die van een woningcorporatie of belegger worden verkregen, en waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) niet hoger zijn dan de regionaal vastgestelde prijsgrens voor de categorie 'lage middeldure koopwoningen'. (voor 2021 is dit maximaal € 250.000,-). Meerwerk en verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.

Artikel 5 Bevoegdheid college

Oude tekst:

2. Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000,-. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offreren van de Starterslening, geldende actuele NHG normen.

Nieuwe tekst:

2. *Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000,-.*

Artikel 11 Inwerkingtreding

Oude tekst:

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2014.
2. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening Laarbeek 2014 wordt de verordening 'VROM Starterslening gemeente Laarbeek 2011' ingetrokken.

Nieuwe tekst:

1. *Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 maart 2021.*
2. *Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening Laarbeek 2021 wordt de Verordening Starterslening Laarbeek 2014' ingetrokken*

Artikel 12 Citeertitel

Oud:

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening Laarbeek 2014'.

Nieuw:

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening Laarbeek 2021'.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

De nieuwe verordening dient te worden gepubliceerd en we zullen hieraan ook aandacht geven in de media.

Vervolgstappen

n.v.t.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

Concept verordening starterslening Laarbeek 2021

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek,

de burgemeester van Laarbeek,

Zaaknummer: 46730-2020
Documentnummer: 46730-2020:843598



J.W.M. van de Ven



F.L.J. van der Meijden