

‘Was-wordt tabel’ en toelichting behorende bij de Verordening tot tweede wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Etten-Leur 2020

| WAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | WORDT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Artikel 1</b></p> <p>c) <i>Combinatielening</i>: een extra lening, die naast een hypothecaire lening voor de Eigen woning wordt afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.</p> <p>d) <i>Eigen woning</i>: een, in Etten-Leur, reeds gelegen of nog op te richten woning waarvan de koopprijs/aanneemsom en de eventuele verbeter- of meerkosten samen niet meer dan maximaal C 270.000,= bedragen. Dit bedrag kan maximaal € 286.200,= worden als door de aanvrager wordt geïnvesteerd in het verduurzamen van de woning zoals bedoeld in onderdeel k)</p> <p>g) <i>Starterslening</i>: een lening tot maximaal € 27.500,- die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn Eigen woning (en het eventuele meerwerk of verbeterkosten), tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening</p> <p>k) <i>Energiebespaarbudget</i>: het energiebespaarbudget is een bouwdepot tot maximaal 106% van de woningwaarde. Door gebruik te maken van het energiebespaarbudget stelt Aanvrager de</p> | <p><b>Artikel 1</b></p> <p>c) <i>Combinatielening</i>: een extra lening, die naast een hypothecaire lening voor de Eigen woning wordt afgesloten, waaruit de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.</p> <p>d) <i>Eigen woning</i>: een, in Etten-Leur, reeds gelegen of nog op te richten woning – waartoe ook woningen behoren die via KoopStart of KoopGarant of een vergelijkbare en door SVn erkende (erfpacht)constructie worden aangeboden - waarvan de koopprijs/aanneemsom en de eventuele verbeter- of meerkosten samen niet meer bedragen dan 80% van het maximum voor het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. Dit bedrag kan maximaal 6% meer worden als door de aanvrager wordt geïnvesteerd in het verduurzamen van de woning zoals bedoeld in onderdeel k).</p> <p>g) <i>Starterslening</i>: een lening tot maximaal 10% van de maximale koopprijs/aanneemsom en de eventuele verbeter- of meerkosten als bedoeld in onderdeel d, welke lening door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn Eigen woning (en het eventuele meerwerk of verbeterkosten), tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;</p> <p>k) <i>Energiebespaarbudget</i>: een bouwdepot tot maximaal 106% van de woningwaarde voor de financiering van erkende energiebesparende maatregelen van de woning waarbij het niet nodig is om vooraf</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| financiering van erkende energiebesparende maatregelen van het te kopen huis veilig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | een specificatie van kosten of maatregelen op te geven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Artikel 2</b><br><br>2) De verordening is uitsluitend van toepassing op in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen van 18 tot en met 39 jaar, die voor de eerste keer een woning kopen, nu in Etten-Leur wonen, de afgelopen 10 jaar in Etten-Leur hebben gewoond of in Etten-Leur werken.<br><br>3) Op de aankoop en/of de lening zijn altijd de Voorwaarden en Normen NHG van toepassing. | <b>Artikel 2</b><br><br>2) De verordening is uitsluitend van toepassing op in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen van 18 tot en met 39 jaar, die voor de eerste keer een woning kopen.<br><br>3) De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG, dat wil zeggen dat de woning minimaal beschikt over keuken, badkamer, toilet en verwarmingsinstallatie. |
| <b>Artikel 5</b><br><br>7) In de toewijzing wordt de hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt onder meer gedaan op basis van het nog beschikbare budget en voor zover dit aanwezig is, tot de absolute grens van € 27.500,-.                                                                                                                                                                       | <b>Artikel 5</b><br><br>7) In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. Dit wordt gedaan op basis van de absolute grens van 10% van de koopprijs/aanneemsom en de eventuele verbeter- of meerkosten of op basis van het nog beschikbare budget.                                                                                                                       |

## Toelichting

### Algemene toelichting

Als uitwerking van de Woonzorgvisie 2024-2029 is na overleg met lokale woonpartners vastgesteld dat, gelet op prijsontwikkelingen in de woningmarkt, de maximale koopprijsgrens om een starterslening aan te vragen niet meer voldoet. Dat geldt ook voor de hoogte van de te verstrekken maximale lening. Daarom worden beide maximale bedragen naar boven bijgesteld. Bovendien wordt, gelet op de positie van Etten-Leur als stedelijke gemeente in de regionale woningmarkt, de eis van lokale binding losgelaten. Dit alles met de verwachting dat meer starters op deze wijze geholpen kunnen worden om een betaalbare woning te kopen.

### Artikelsgewijze toelichting

Van de **Begrippen** zijn de onderdelen d) en g) aangepast om te voldoen aan de nieuwe maximale koopprijs/aanneemsom, inclusief eventuele verbeter- of meerkosten. Het wordt een percentage (80%) van de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NGH). De hoogte van de lening wordt ook een percentage (10%) van de maximale koopprijs/aanneemsom en eventuele verbeter- of meerkosten. In onderdeel d) is bovendien een specifieke tekst opgenomen om erkende (erfpacht)koopconstructies onder de reikwijdte van de verordening te brengen.

Bij de onderdelen c) en k) gaat het om technische en tekstuele wijzigingen om de verordening in lijn te brengen met de voorbeeldverordening van SVn.

In artikel 2 **Toepassingsbereik** is lid 2 aangepast aan de nieuwe reikwijdte van de verordening. Verder is lid 3 in lijn gebracht met de tekst van de voorbeeldverordening van SVn.

In artikel 5 **Procedure aanvraag en toewijzing** is in lid 7. gekozen voor een lening die maximaal 10% is van de maximale koopprijs/aanneemsom en de eventuele verbeter- of meerkosten.