

Overzicht aangebrachte aanpassingen in de Verordening Starterslening gemeente Aa en Hunze 2026

In 2023 heeft uw raad de verordening Starterlening vastgesteld. Op 21 mei jongstleden hebben wij uw raad een voorstel voorgelegd waarmee de oude verordening geactualiseerd zou worden. Besluitvorming ten aanzien van deze verordening is toen aangehouden naar aanleiding van een amendement van D66, met de afspraak dat de verordening op een aantal punten opnieuw bekeken zou worden. Dit heeft geleid tot een aantal extra wijzigingen in de verordening zoals die voor besluitvorming aan uw wordt voorgelegd. In onderstaande was-wordt tabel kunt u lezen wat is aangepast ten opzichte van de verordening zoals deze is vastgesteld in 2023.

Was (Vastgestelde verordening 2023)	Wordt versie juni 2026, zoals nu voor besluitvorming aan uw raad voorgelegd	Toelichting op voorgestelde wijziging
<u>Artikel 1.i – begrip Erfpachtconstructies:</u> Een aankoopconstructie waarbij alleen de opstal wordt aangekocht. De grond wordt gepacht. De erfpachtconstructie moet conform de NHG-voorwaarden zijn.	Begrip ‘Erfpachtconstructies’ verwijderd uit artikel 1.	Verwijderd, omdat deze niet zijn opgenomen in de verordening. Het zijn productvoorwaarden vanuit SvN en het moeten worden toegestaan volgens de regels van de NHG.
<u>Artikel 1.j – begrip Kortingsconstructies:</u> Een aankoopconstructie waarbij de aanbieder een korting verstrekt op de aankoopprijs. Deze korting moet bij verkoop van de woning terugbetaald worden aan de aanbieder van de kortingsconstructie. Kortingsconstructies moeten conform NHG-voorwaarde zijn.	Begrip ‘Kortingsconstructie’ verwijderd uit artikel 1.	Verwijderd, omdat deze niet zijn opgenomen in de verordening. Het zijn productvoorwaarden vanuit SvN en het moeten worden toegestaan volgens de regels van de NHG.
<u>Artikel 1.c – begrip Combinatielening:</u> een extra lening, die naast een hypothecaire lening 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.	<u>Voorgesteld artikel 1.c</u> <i>Begrip Combinatielening:</i> een extra lening, die naast een hypothecaire lening 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.	Deze tekst sluit aan bij de modelverordening van het SvN.
	<u>Voorgesteld Artikel 1.d</u> <i>Begrip ‘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 een specificatie van kosten of maatregelen op te geven.	Toegevoegd aan de begrippen. De tekst hiervan sluit aan bij de tekst uit de modelverordening.
	<u>Voorgesteld artikel 1.j</u> <i>Begrip ‘betaalbaarheidsgrens’:</i> de grens voor betaalbare koopwoningen zoals jaarlijks vastgesteld door het Rijk in het kader van de landelijke regelgeving voor betaalbare woningbouw.	Toegevoegd aan de begrippen. Het begrip ‘betaalbaarheidsgrens’ is wel opgenomen in de verordening, maar werd niet vermeld en toegelicht bij het artikel.

<u>Artikel 2 Toepassingsbereik</u> 1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen: a. Doelgroep: Van in Nederland verblijfsgerechtigde personen. b. Voor de aankoop van bestaande- en nieuwbouwwoningen in de gemeente Aa en Hunze met een maximale koop(/-aanneem)som van € 325.000,-. Voor de berekening van de hoogte van de Starterslening is het meefinancieren van meerwerk of van verbeterkosten bovenop de aankoopsom niet toegestaan, De maximale hoogte van de starterslening bedraagt € 45.000,-. c. De aankoop van bestaande en nieuwbouw woningen in combinatie met een door NHG goedgekeurde erfpachtconstructie is toegestaan. De waarde van de volle eigendom inclusief de grond mag niet hoger zijn dan de kostengrens genoemd in lid ,1b. d. Voor het verduurzamen van de woning mag aanvrager het energiebespaarbudget niet mee financieren met de Starterslening in aanvulling op de koopsomgrens genoemd in artikel 2.1.b. en 2.1.c. e. De hoofdsom van de starterslening bedraagt niet meer dan 20% van de kosten voor het in eigendom verkrijgen en verduurzamen van de woning, met een maximum van € 45.000,-. 2. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.	<u>Voorgesteld artikel 2 Toepassingsbereik</u> 1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen: a. doelgroep: van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen; b. voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Aa en Hunze met een maximale koop(/-aanneem)som conform de door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens, inclusief verbeterkosten en meerwerk. 2. De aanvrager mag gebruik maken van het Energiebespaarbudget om energiebesparende voorzieningen te treffen conform de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG en hiervoor meer dan 100% van de woningwaarde lenen. 3. De hoofdsom van de Starterslening bedraagt niet meer dan 20% van de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning inclusief meerwerk en verbeterkosten, met een maximum van € 45.000. 4. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.	Artikel 2 Toepassingsbereik is de vernummering aangepast en zijn de teksten van de voorgestelde artikel 2.1.b en artikel 2.2. zijn gewijzigd. De wijziging van de tekst van artikel 2.1.b heeft betrekking op het mogelijk maken van het meefinancieren van meerwerk en verbeterkosten. Dit biedt starters meer flexibiliteit bij de aankoop en verbetering van hun woning. Dit sluit aan bij de praktijk waarin woningen vaak aanpassingen vereisen. Daarnaast wordt de maximale koop(/-aanneem)som gekoppeld aan de door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens (deze is voor 2026 vastgesteld op €420.000). Hiermee wordt de koopsomgrens geactualiseerd en gekoppeld aan landelijke regelgeving. Het maakt dat de regeling toekomstbestendig blijft en beter aansluit bij de actuele woningmarkt. Met artikel 2.2 wordt verduurzaming van woningen gestimuleerd. Dit past binnen de gemeentelijke en landelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Daarnaast was het advies van SvN om dit te hanteren omdat zij zien dat veel omliggende gemeenten dit ook aanbieden. Het zorgt voor eenduidigheid.
--	--	--