



Technische vragen

Starterslening en Duurzaamheidslening

1. Zijn de voorgestelde bedragen willekeurig gekozen, of is er een norm waar binnen gebleven moet worden?

Stimuleringsfonds volkshuisvesting (SVn) biedt beperkte keuzevrijheid voor het vaststellen van de maximale koopsom en het maximale leenbedrag.

Zo kan de maximale koopprijs in de verordening maximaal gelijk zijn aan de maximale NHG-grens (€265.000). Het doel van het invoeren van de Starterslening is het vergroten van kansen van starters op de woningmarkt van gemeente Schagen. Daarom is het van belang om de criteria voor het aanvragen van de Starterslening zo in te richten dat de lening terecht komt bij de personen die zonder de Starterslening nog geen eigen woning zouden kunnen kopen. Geadviseerd wordt om de maximale koopprijs in de verordening vast te stellen op €225.000,- zodat starters in alle kernen (met verschillende prijsniveaus) een kans krijgen op de woningmarkt. Woningen met een koopprijs boven de €225.000 vallen binnen gemeente Schagen doorgaans niet meer in de categorie starterswoning. Daarnaast bedraagt de Starterslening maximaal 20% van de aankoopprijs. De gemiddelde van de hoogte van de aangevraagde Starterslening ligt landelijk rond €26.000,-. Geadviseerd wordt om de hoogte van de Starterslening op €35.000,- vast te stellen. Uiteraard betreft het hier een maximum bedrag en is het aanvragen van een lager leenbedrag mogelijk. Het vaststellen van een hoger aanvraag limiet dan €35.000,- biedt minder starters de kans om gebruik te maken van de lening daar de pot van de Starterslening sneller leeg zal zijn.

2. De procedure is ons niet duidelijk bij de starterslening: Wanneer kan de lening aangevraagd worden, na het tekenen van het voorlopig koopcontract of op een ander moment?

De Starterslening kan worden aangevraagd op het moment dat er een voorlopig koopcontract is ondertekend. Dit omdat gemeenten het toepassingsbereik van de verordening moeten controleren zodat er een beschikking kan worden afgeven. De beschikking vormt het startpunt van de aanvraag bij SVn. Daarnaast heeft SVn de voorlopige koopovereenkomst nodig om te berekenen hoe hoog de Starterlening gaat worden. De Starterslening overbrugt immers het verschil van wat iemand op basis van zijn inkomen kan lenen en wat ze nodig hebben om de woning te kopen.

3. Bij de duurzaamheidslening wordt op pagina 1, Artikel 2 , punt 2 o.a. aangegeven dat de aanvrager een kleine verhuurder kan zijn, bij het raadsvoorstel wordt aangegeven dat het om particuliere eigenaren en eigenaar bewoners gaat. Wordt een kleine verhuurder als particulier gezien of is dit een foutje in de tekst?

Dit is een foutje in de tekst van het raadsvoorstel. De verordening wordt door uw raad vastgesteld. Naast woningeigenaren zijn ook huurders bereid om te investeren in de verduurzaming en het energiezuinig maken van hun huurwoning. Ook de huurder profiteert immers direct van de effecten. De Duurzaamheidslening maakt het voor particuliere eigenaren, maar ook voor huurders en kleine verhuurders mogelijk om tegen aantrekkelijke voorwaarden en een lage rente geld te lenen voor het treffen van energiebesparende maatregelen in en aan de woning. Daarnaast kan de Duurzaamheidslening ingezet worden voor participatie en investering in collectieve of coöperatieve, kleinschalige, duurzame energieopwekking (postcoderoos-regeling).

Sp fractie
Wim Rijnders