

Bijlage I Financieringsfaciliteiten voor zelfbouw

Voor Haarlemse (aspirant) kopers op de woningmarkt is een aantal financieringsfaciliteiten beschikbaar. Voor startende kopers is er de starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) en voor CPO groepen is er een subsidieregeling van de Provincie Noord-Holland. Ook is er de stimuleringslening Duurzame stedelijke vernieuwing.

1. Starterslening (SVn)

Deze regeling geldt voor mensen die minimaal twee jaar staan ingeschreven in de regio IJmond – Zuid-Kennemerland. De koopsom mag, inclusief eventuele verbeterkosten of meerwerkkosten, maximaal € 230.000,- bedragen. De Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koop(aanneem)som plus eventuele verbeter-/meerwerkkosten en is maximaal € 30.000,-. Het totaal van de eerste hypotheek (van de bank) en de Starterslening samen mogen niet groter zijn dan 100% van de waarde van de woning (Loan to value).

De Starterslening bestaat uit twee delen. Een hypothecaire (box 1) lening die annuïtair wordt afgelost en een olopende lening (box 3). De olopende lening wordt de Combinatielening genoemd. De eerste lening wordt geborgd door de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). In het geval dat de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wordt verstrekt, geldt hetzelfde beleid voor de Combinatielening.

Voor beide leningdelen geldt dat er de eerste 3 jaar geen maandlasten zijn. Voor de Starterslening geldt de 15-jaars rente van SVn, de looptijd van de lening bedraagt 30 jaar en de lening kan altijd boetevrij worden afgelost.

De Starterslening kan pas aangevraagd worden op het moment dat er een koop - en aannemingsovereenkomst is. Voor dat het zo ver is moet de CPO groep al wel allerlei kosten maken. Denk hierbij aan de kosten van de architect. De Starterslening voorziet hier niet in.

Doelgroep: starters, geen eisen aan bouwvorm.

2. Subsidie provincie Noord Holland (stopt per 1 januari 2020, wellicht doorstart)

De provincie Noord-Holland verstrekt subsidie voor de initiatief- of planontwikkelfase voor een zelfbouwproject in CPO en kan worden verstrekt aan een stichting, een (coöperatieve) vereniging waarvan de leden natuurlijke personen zijn die voor eigen bewoning minimaal zes woningen in de provincie Noord-Holland realiseren.

Er worden twee soorten subsidies verleend:

1. Subsidie voor de initiatieffase. Deze is bestemd voor het opstellen van een projectplan voor de realisatie van de woningen. De subsidie bedraagt 75% van de subsidiabele kosten tot maximaal € 11.000,-. De kosten van de deskundige voor de procesbegeleiding en de kosten van de deskundige voor het opstellen van het projectplan worden gesubsidieerd.

2. Subsidie in de vorm van een lening voor de planontwikkelingsfase. Deze is bestemd voor planontwikkeling voor de te realiseren woningen. De planontwikkeling bestaat uit het opstellen van een programma van eisen, een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp of een bestek van de te

realiseren woningen. De lening bedraagt € 8.000,- per te realiseren woning tot maximaal € 160.000,- per vereniging of stichting. De lening wordt verstrekt aan de vereniging of stichting.

Doelgroep: collectieve zelfbouwprojecten vanaf 6 huishoudens, geen verdere eisen aan de doelgroep.

3. Stimuleringslening Duurzame stedelijke vernieuwing /Participatie en leefbaarheid (SVn)

De gemeente Haarlem stelt sinds 2016 middelen voor Duurzame stedelijke vernieuwing ter beschikking. De mogelijkheid voor een lening is ingesteld als extra motor voor initiatieven uit de stad om de stad duurzaam te vernieuwen.

De hoofdsom van de lening is gelijk aan de werkelijk gemaakte kosten, maar de hoofdsom is niet minder dan €5.000 en niet meer dan €50.000 (inclusief BTW).

Een lening kan worden verstrekt als de aanvraag bijdraagt aan één of meer van de volgende beleidsdoelen:

- a) versterken van de bestaande kwaliteiten, zoals een hoogwaardig woonmilieu, een groene omgeving en cultuurhistorische kwaliteiten
- b) het verkrijgen/ versterken van een goed vestigingsklimaat
- c) het creëren van collectieve energieopwekking en energiebesparende maatregelen
- d) het bevorderen van duurzame en betaalbare woningbouw in het sociale- en middensegment
- e) het benutten van de (on)bebouwde omgeving voor ondernemende initiatieven met een maatschappelijke urgentie

Een CPO initiatief kan vallen onder beleidsdoel a: Omdat de eindgebruikers zelf hun woning ontwerpen, wordt er vanaf het begin veel aandacht in zowel het ontwerp, als in de directe omgeving gestoken. De betrokkenheid van de groep bij elkaar, maar ook bij de buurt is groot. De meeste CPO projecten hebben hoge duurzaamheidsambities.

Bij het bouwen van woningen in het sociale en middensegment is er naast beleidsdoel a ook sprake van beleidsdoel d.

Als er sprake is van een woonzorginitiatief dat wordt ontwikkeld in eigen beheer, dan valt het CPO initiatief ook onder beleidsdoel e.

De stimuleringslening kan ingezet worden voor CPO groepen die niet (meer) in aanmerking komen voor de regeling van de Provincie Noord-Holland. De lening is niet oneindig en loopt in ieder geval tot en met 2021.