

## Bijlage ADVIESMEMO behorende bij Actualisatie grondprijzen 2024 gemeente Tubbergen.

Deze bijlage is bedoeld om uitvoering te geven aan de motie van de fractie Gemeente Belangen/VVD van 10 november 2015. Voorliggend advies dient om zeker te stellen dat de belangen van de bestaande-woningeigenaren in voldoende mate worden betrokken bij de totstandkoming van het taxatierapport, waarvan dit advies als bijlage deel uitmaakt.

In 2024 blijven de vertrekkingnormen omtrent de woningwaarde gelijk, in 2023 was het mogelijk om 100% van de woningwaarde te financieren dit zal in 2024 ook het geval zijn. De bijkomende kosten zoals notaris, advies en taxatiekosten konden al niet meegefinancierd worden in 2023 dit blijft eveneens in 2024 van kracht.

De hoogte van de maximale hypotheek wordt vanaf 2024 afhankelijk van het energielabel. Dat betekent dat wanneer je een woning koopt met energielabel E,F en G minder kunt lenen dan voor een woning met energielabel E of hoger. Ook blijft de leencapaciteit gebaseerd op basis van inkomen en rente. Bij doorstromers worden de eventuele aflossingstanden ook meegenomen. Over het algemeen zal de leencapaciteit dus wel lager zijn dan in 2023.

De bouwkosten zijn ook flink gestegen, ook zal (indien dit definitief doorgaat) de Wet kwaliteitsborging extra geld vragen van de (potentiële) bouwers. Zelfbouw zal dan moeilijker gaan worden, dit gebeurt in onze regio vaak om de bouwkosten omlaag te brengen. Doordat de bouwer door deze nieuwe wet een externe borger moet inschakelen kunnen ze dit geld niet besteden aan de bouw zelf.

Doordat de rente is gestegen zouden de maandlasten ook aanzienlijk hoger worden als je aan de (minimaal) annuïtaire aflossing wil voldoen om zo renteaftrek te kunnen behouden (overgangsrecht dan buiten beschouwing gelaten). Er zijn dus veel factoren van invloed om een juiste afweging te maken om een nieuwbouwkavel aan te kopen.

Een huiseigenaar of een potentiële koper die verduurzamende maatregelen wil treffen en hiervoor geen eigen middelen beschikbaar heeft is er een mogelijkheid om dit te financieren bij de huidige geldverstrekker. Wel vindt er dan een nieuwe inkomenstoets plaats, door de verwachte aanpassing in de leennormen van 2024 kan het zijn dat dit ten nadele is van de extra financiering. Wel lijkt het erop dat de regels omtrent verduurzamen hetzelfde blijft als in 2023 danwel ruimer worden hieronder zijn de regels van 2023 opgesomd:

- Voor investeringen in energiebesparing die nog moeten plaatsvinden, kan maximaal €9.000 extra worden geleend.
- Gaat het om een nul-op-de-meterwoning of een woning met een EPC 0 of lager? En is daarbij een zogeheten energieprestatiegarantie afgegeven voor minimaal tien jaar? Dan kan €25.000 extra worden geleend.
- Vanaf 1 januari 2019 is het mogelijk om voor een woning met EPC 0 of lager zonder energieprestatiegarantie €15.000 extra te lenen.

Voor al deze mogelijkheden geldt de eis van een minimaal brutogezinsinkomen van €33.000. Het extra geleende bedrag wordt buiten de inkomenstoets gehouden.

Op dit moment maken veel van onze klanten gebruik van het warmtefonds, dit is een gunstige oplossing vanwege het lage rentepercentage t.o.v. de hypotheekrente ook wordt een lening bij het warmtefonds getoetst op kredietnormen en deze zijn weer soepeler dan de (hypotheek) leennormen. Wanneer je aan de normen voldoet is het zelfs mogelijk om dit te lenen tegen 0% rente.

De vrijstelling voor eigen woning met betrekking tot de schenkbelasting wordt per volgend jaar(2024) geheel afgeschaft. Wel blijft de eenmalige vrijstelling ouder-kind (tussen de 18 en 40 jaar) van toepassing.

De kostengrens van Nationale-Hypotheek-Garantie- is op dit moment nog niet bekend, deze wordt voor 1 november definitief bekend gemaakt, het ziet er naar uit dat deze wordt verhoogt naar € 440.000.

De regels omtrent overdrachtsbelasting blijven gelijk aan de nu geldende regels. De starters maar ook doorstromers tot een leeftijd van 35 jaar kunnen eenmalig gebruik maken van de "startersvrijstelling" je betaalt dan geen 2% maar 0% overdrachtsbelasting over de waarde van de woning. Een andere voorwaarde is dat de woningwaarde niet meer mag zijn dan € 440.000 deze grens wordt in 2024 naar € 510.000 verhoogd. Bij een leeftijd van 35 jaar of ouder en bij een woningwaarde meer dan € 510.000 blijft de overdrachtsbelasting 2%.

De gemeente Tubbergen en ook Dinkelland heeft ook nog de mogelijkheid om de starter te ondersteunen dit doormiddel van een korting op een starterskavel (kavelgrootte maximaal 250m<sup>2</sup>) maar ook het aanbieden van de starterslening, helaas is een combinatie van deze twee opties niet mogelijk. Wellicht kan een combinatie van deze twee toch mogelijk worden gemaakt om er nog eens kritisch naar te kijken, de starterslening wordt immers terug betaald door de potentiële koper.

Gezien de huidige woningmarkt en het aanbod binnen de gemeente qua starterswoningen is het raadzaam om bij de starterslening naar de totale verwervingskosten van € 340.000 te kijken. Omdat de grens van NHG wordt verhoogd is het raadzaam dat ook de totale verwervingskosten hoger mogen zijn dan € 340.000 wat op dit moment de grens is.

Door de toenemende bouwkosten, hypotheekrente en de algemene vaste lasten maar ook door de mogelijke beperkende leencapaciteit in 2024 is het raadzaam om niet alleen naar de kavelprijzen te kijken. Om doorstromen van woningen te kunnen realiseren moet het aantrekkelijk blijven voor de starters maar ook voor de doorstromers. Per kern moet er worden onderzocht waar belang bij is, zijn dit vrijstaande kavels, 2 onder 1 kap woningen of voor de alleenstaanden/starters wellicht een rijtjeswoning?

Op dit moment is er onderscheid in de prijzen tussen de kleine-, middelgrote- en grote kernen, het prijsverschil tussen de kleine- en middelgrote kernen is minimaal ten opzichte van de grote kernen ondanks dat de voorzieningen in de kleine kernen vele malen minder zijn. Wel zijn de bestaande woningen in deze kernen belangrijk om mee te nemen in de overweging mocht de prijs worden aangepast naar beneden, de waarde van de bestaande woningen zullen dan ook gaan dalen.

Deterink Financieel Advies heeft als intermediair samenwerkingsovereenkomsten met meerdere geldverstrekkers en is onafhankelijk in vergelijking van verschillende aanbieders.

Als intermediair tussen kopers en gemeente Tubbergen is er een constante lobby tussen partijen.

---

S.M. (Susanne) Tijhuis  
Deterink Financieel Advies  
Tubbergen, Denekamp en Geesteren  
20 oktober 2023