

Notitie verordening starterslening

20-11-2018

Opgesteld door: Annemieke Tempelaars

1. Leidt het verruimen van de 'woonplaatsvereiste' niet tot een verhoogde kans op misbruik van de regeling? Is het wenselijk dat de regeling wordt opengesteld voor mensen die al ergens anders een koopwoning hebben gehad?

Het college heeft met het aanpassen van de verordening starterslening beoogd de regeling te verruimen, zodat meer starters er gebruik van kunnen maken. Zo is het ook de intentie van het college om Nijkerkers die tijdelijk ergens anders hebben gewoond een kans te geven in Nijkerk. Daarbij was de insteek om zowel kopers als huurders de kans te geven. Er is navraag gedaan bij Svn. Daarbij is gebleken dat eigenwoning bezitters door Svn sowieso worden uitgesloten van de starterslening. Dit staat in hun algemene voorwaarden en is ook opgenomen in de voorliggende verordening bij artikel 1 onder a. Hier staat dat de aanvrager niet eerder een woning mag hebben gekocht of verkregen. Het college betreurt dat hier onduidelijkheid over is ontstaan. Om verdere verwarring te voorkomen is in de tekst van het raadsvoorstel op pagina 2 onder 2 het woord kopen aangepast in huren.

2. Waarom is gekozen voor het hanteren van de NHG-grens? Heeft het NHG bedrag van € 290.000 in 2019 niet tot een ongewenste aanzuigende werking?

Deze vraag is voorgelegd aan Svn. De NHG-grens wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde koopsom en beweegt mee met de conjunctuur. Daarmee is de NHG-grens een goed te hanteren grens met flexibiliteit die aansluit bij de dynamiek van de woningmarkt. Om die reden adviseert Svn nadrukkelijk om de NHG-grens aan te houden. Het bedrag van €290.000,- lijkt hoog, maar de woningprijzen zijn op dit moment ook heel hoog. Een check op funda geeft de volgende cijfers over te koop staande woning:

6 woningen tot €200.000,- aangeboden

22 woningen tot 265.000,- aangeboden

29 woningen tot 290.000 aangeboden

3. Wat zijn de gevolgen als het leenbedrag van €25.000,- blijft gehandhaafd? Heeft de verhoging tot €30.000 geen aanzuigende werking?

Ook over deze vraag is contact geweest met Svn. Gezien de huidige woningprijzen biedt een bedrag van €30.000 iets meer mogelijkheden. Omdat het aantal verstrekte leningen achterbleef is dit bedrag juist opgerekt om de aantrekkelijkheid te vergroten. Svn adviseert om met het verhogen van de maximale koopsom ook de maximale lening te verhogen.

Technische aanpassingen

- Artikel 2 .1 onder a het 18^e levensjaar wordt aangepast in het 19^e levensjaar.
- Naar aanleiding van de vragen is de verordening nog een keer helemaal nagelopen. Bij het controleren is gebleken dat per abuis de maximale inkomensgrens niet is opgenomen. Deze is nu als nog aan de verordening toegevoegd.