

Naar een vliegende start(er)

Herziening van de Verordening
Starterslening gemeente Nijkerk 2018

K. Schrijver | Team Vakspecialisten en Planvorming | Juni 2023



Naar een vliegende start(er)

Herziening van de Verordening Starterslening gemeente Nijkerk 2018

Versie juni 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	04
1.1 Starterslening in het kort	04
1.2 Starterslening in Nijkerk	05
2. Huidig toepassingsbereik	06
2.1 Aanvragen door de jaren heen	06
2.2 Starterslening-fonds	07
3. Herziening 2017/2018	08
3.1 Evaluatie 2017	08
3.2 Verordening 2018	09
4. Kansen van koopstarters	10
4.1 Wonen in Nijkerk	10
4.2 Financiële mogelijkheden koopstarters	11
5. Starterslening als financieringsinstrument	12
5.1 Effecten	12
5.2 Continuering	13
6. Voorwaardenvergelijking	14
6.1 Regionale overeenkomsten en verschillen	14
7. Herzieningsmogelijkheden	16
7.1 Conclusie	16
7.2 Varianten	17
7.3 Vervolg	18
BIJLAGE	19
Toepassingsbereik Starterslening gemeenten regio's Amersfoort en Foodvalley	19

1. Inleiding

In de gemeente Nijkerk is het fijn wonen, werken en recreëren. Centraal gelegen in het land, dichtbij grotere steden als Amersfoort en Hilversum, omringd door het groen van de Veluwe. Een gemeente met een prima voorzieningenniveau en goede bereikbaarheid, over de weg en via het spoor. Kortom: een prettige woongemeente voor vele. Nijkerk groeit gestaag. Van 40.126 inwoners in 2012 naar 44.311 in 2022.¹ Deze trend zet naar verwachting ook de komende jaren onverminderd door.

De aantrekkingskracht van Nijkerk heeft helaas ook een keerzijde. Het is voor starters steeds moeilijker een eigen huis te kopen. Door het aantrekkelijke woonklimaat van onze gemeente zijn de woningprijzen bovengemiddeld hoog. Hierdoor moet de Nijkerkse starter gemiddeld dieper in de buidel tasten om een huis te kopen. Starters zijn doorgaans minder kapitaalkrchtig, waardoor zij inherent ook vaker achter het net vissen. Om deze groep een zetje in de rug te geven, is de gemeente in 2007 gestart met de Starterslening. Door middel van dit financieringsinstrument hebben de afgelopen jaren ongeveer 100 Nijkerkse koopstarters tóch een (t)huis gevonden in onze gemeente.

De ontwikkelingen op de woningmarkt volgen elkaar in razend tempo op. Daar waar de markt in 2008 nog een dieptepunt bereikte, is deze anno nu behoorlijk verhit. Het college van burgemeesters en wethouders (hierna: college) anticipeert waar kan op deze ontwikkelingen. Hierbij wordt zij onder andere gevoed door signalen uit de samenleving. Dit geldt ook ten aanzien van de effectiviteit van de Starterslening.

De afgelopen maanden bereikte het college in toenemende mate vragen over de voorwaarden van de Starterslening. Niet alleen van (ex-)inwoners, maar ook van hypotheekadviseurs en -verstrekkers. Tevens zijn vanuit de gemeenteraad (hierna: raad) met enige regelmaat vragen gesteld over het toepassingsbereik van de Starterslening.

Eind december 2022 heeft het college het raadsvoorstel over de Ontwikkelagenda 2023-2026 aangeboden aan de raad. Mede gelet op de voornoemde geluiden heeft het college, conform de Ontwikkelagenda, meegedeeld de Starterslening 2018 in 2023 te herzien.²

1.1 Starterslening in het kort

Starterslening, wat is dat ook al weer?

De Starterslening is een hypothecaire lening die wordt afgesloten naast een (eerste) hypotheek bij de bank. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van de woning – tot maximaal de Loan to Value³ – en de hypotheek. Hierdoor kunnen starters nét een beetje extra lenen voor het verwerven van een eerste koopwoning. Een Starterslening wordt altijd afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG). De NHG-kostengrens is per 1 januari 2023 vastgesteld op € 405.000.

¹ Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS); [Inwoners per gemeente \(cbs.nl\)](https://www.cbs.nl).

² Ontwikkelagenda 2023-2026, hoofdstuk 5, beleidsvoornemen 41, pagina 23; Zie: [College presenteert ontwikkelagenda 2023-2026 aan gemeenteraad | Nijkerk](#).

³ Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de hoogte van de hypotheek en de woningwaarde.

Hoe werkt het?

Gemeenten bepalen of zij (g)een Starterslening hebben. Hieraan ligt een verordening ten grondslag. De verordening is afgestemd op het gemeentelijkbeleid en doelstellingen. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (hierna: SVn) voert voor ongeveer 250 gemeenten een Starterslening-regeling uit en beheert de bijbehorende Starterslening-fondsen. SVn ontvangt voor deze werkzaamheden een beheervergoeding. De looptijd van de SVn Starterslening is 30 jaar. De rente staat voor de eerste 15 jaar vast. Hierna wordt deze herzien en opnieuw voor 15 jaar vastgesteld. De eerste drie jaar zijn vrij van maandlasten. Ná drie jaar wordt rente (per 1 januari 2023: 4,2%) en aflossing betaald. De eenmalige afsluitkosten zijn € 750 en worden ingehouden op het leenbedrag. De Starterslening mag, of een gedeelte daarvan, op ieder moment boetevrij worden afgelost.⁴ De aflossing vloeit terug in het fonds en blijft zodoende beschikbaar voor nieuwe leningen.

De aanvraag voor een Starterslening kent twee stappen. De eerste stap is de aanvraag bij het college. Het college controleert of de aanvraag voldoet aan de basale voorwaarden. Te weten, of de aanvrager een geografische/maatschappelijke – aan de hand van inschrijving in de Basisregistratie Personen (hierna: BRP) – en/of economische binding heeft met de gemeente. Wanneer dit het geval is, wordt een beschikking afgegeven en kan de tweede (definitieve) aanvraag worden ingediend bij SVn. De financiële beoordeling van SVn leidt vervolgens tot een beslissing over de daadwerkelijke toekenning of afwijzing van de aanvraag.

1.2 Starterslening in Nijkerk

De gemeente Nijkerk heeft sinds 2007 een Starterslening. Aanvankelijk onder de naam 'VROM-lening' (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer). De VROM-lening is geïntroduceerd, omdat door de hoge woningprijzen het voor starters steeds moeilijker werd een huis te kopen. Om deze groep toch wat wind in de zeilen te blazen en doorstroming te bevorderen, is gekozen om – naast het vergroten van het aanbod – deze lening aan te bieden. Hier is destijds door de raad € 500.000 voor vrijgemaakt. In eerste instantie fungeerde de VROM-lening als tijdelijke maatregel, ter overbrugging van de oplevering van goedkoper woonaanbod. De VROM-lening is vanaf 2017 gewijzigd in, c.q. opgevolgd door, de 'Starterslening'. Inmiddels heeft de Starterslening een meer 'permanente' status gekregen en is deze zonder tussentijdse onderbreking doorlopend gecontinueerd.

⁴ Bron: Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn); [Je eerste koopwoning toch haalbaar](#)  [Starterslening | SVn](#).

2. Huidig toepassingsbereik

Onder de huidige ‘Verordening Starterslening 2018’ (hierna: Verordening 2018)⁵ komt een aanvrager in aanmerking voor een Starterslening als deze tot één van de onderstaande doelgroepen behoort:

- u woont minimaal een jaar in de gemeente Nijkerk (hierna: Nijkerk);
- u heeft tot en met uw 18^{de} levensjaar minimaal 5 jaar onafgebroken in Nijkerk gewoond;
- wanneer u niet in Nijkerk woonachtig bent, maar voor tenminste 19 uur per week bij een Nijkerkse werkgever werkzaam bent en in bezit van tenminste een jaarcontract.⁶

2.1 Aanvragen door de jaren heen

Sinds 2007 tot circa de eerste helft van 2023 heeft de gemeente Nijkerk ongeveer 100 leningen verstrekt. Dit betreffen zowel VROM-leningen, als Startersleningen/Combinatieleningen.⁷ In de periode van 1 januari 2019 t/m 31 december 2022 heeft het college verreweg de meeste aanvragen ontvangen, te weten: 65. Hiervan heeft zij 64 aanvragen toegewezen en één afgewezen. Aanleiding voor de afwijzing is, omdat deze niet voldeed aan de economische bindingseis als gesteld in artikel 2, eerste lid, onder a, van de Verordening 2018.

Tabel 1. Aantal toegewezen en afgewezen aanvragen van 1 januari 2019 t/m 31 december 2022

	2019	2020	2021	2022
Aantal ontvangen aanvragen	15	21	14	15
Aantal toegewezen aanvragen	15	21	14	14
Aantal afgewezen aanvragen	0	0	0	1
Aantal toegewezen Startersleningen door SVn	10	18	9	10
Totaal 2019 – 2022				
Toegewezen Startersleningen door SVn	47			
Beëindigde aanvragen door SVn	*6			

Bron: SVn/Gemeente Nijkerk | *waarvan 2 aanvragen alsnog zijn toegewezen.

In dezelfde voornoemde periode heeft SVn 47 aanvragen toegewezen en zes aanvragen beëindigd. Van de laatstgenoemde aanvragen zijn alsnog twee toegekend. Het aantal feitelijk verstrekte Startersleningen door SVn is lager, dan door het college aanvankelijk is toegekend. De mogelijke oorzaken hiervoor zijn: 1) De aanvraag(er) voldoet niet aan de (financiële) voorwaarden; 2) De aanvrager kan de financiering van de hypotheek niet rondkrijgen; en 3) De aanvraag is niet voorgezet bij SVn. Het college heeft van 1 januari tot 1 mei 2023 zes aanvragen ontvangen. Hiervan heeft zij er vijf toegekend en één afgewezen. Dit omdat de Starterslening wordt aangewend voor de aankoop van een woning in een andere gemeente. De Starterslening is uitsluitend van toepassing op koop van

⁵ Voluit: Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk houdende regels omtrent startersleningen - Verordening Starterslening Nijkerk 2018.

⁶ Artikel 2, eerste lid, van de Verordening Starterslening Nijkerk 2018; Zie: [Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk houdende regels omtrent startersleningen Verordening Starterslening Nijkerk 2018 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#).

⁷ Combinatielening: De Starterslening bestaat uit een leningdeel dat annuitair wordt afgelost (de Starterslening) en een leningdeel dat oploopt: de Combinatielening. Voor beide delen zijn er de eerste 3 jaar geen maandlasten.

bestaande woningen of nieuwbouwwoningen in de gemeente Nijkerk (artikel 2, eerste lid, onder b, van de Verordening 2018).

2.2 Starterslening-fonds

Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Verordening 2018 stelt de raad het budget vast voor de toewijzing van Startersleningen; oftewel: het Starterslening-fonds (hierna: fonds). Op 23 juli 2007 is door de raad een startkapitaal van € 500.000 beschikbaar gesteld. Tussen 2010 en 2016 is het fonds bijna jaarlijks aangevuld. Over de gehele linie, van 2007 tot heden, is een kleine twee miljoen in het fonds geïnvesteerd. Ná 2016 hebben geen stortingen meer plaatsgevonden, omdat van (dreigende) totale benutting geen sprake is geweest.

Tabel 2. Stortingen door gemeente in Starterslening-fonds

Boekdatum	Bedrag
28-04-2016	€ 56.400
06-03-2014	€ 250.000
20-06-2013	€ 300.000
06-01-2012	€ 350.000
01-12-2010	€ 500.000
23-07-2007	€ 500.000
Totaal	€ 1.956.400

Bron: SVn

Rekening-courant

Door het beperkte aantal aanvragen per jaar, en tussentijdse aflossingen, heeft het fonds altijd een positief saldo gekend. Op dit moment betreft het fondssaldo € 378.214,59. Dit is exclusief drie gereserveerde aanvragen a € 90.000. Hierdoor komt het feitelijk saldo, de bestedingsruimte, neer op € 288.214,59 (rapportagedatum: 5 mei 2023).⁸

Het fonds is revolverend. Dat wil zeggen dat aflossingen, inclusief rente, terugvloeien in het fonds. Hierdoor blijven de middelen doorlopend beschikbaar. De jaarlijkse aflossing fluctueert en is afhankelijk van: 1) Het aantal verstrekte leningen; 2) De inkomensontwikkeling van de kopers; en 3) De hoogte van de rente. In 2022 betrof de ontvangen termijnaflossing € 37.395,07 en de tussentijdse aflossing € 228.334,92.^{9, 10} Hiermee is in totaal € 265.729,99 teruggevloeid in het fonds. Tegelijkertijd is voor € 240.000 aan leningen verstrekt.

De SVn-beheervergoeding bestaat per 2022 uit twee delen: 1) Een variabele beheervergoeding van 0,5% per jaar, te berekenen over de restantenschuld van de uitstaande leningen per einde van ieder kalenderjaar; jaarlijks wordt het percentage geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI); en 2) Een vaste beheervergoeding per jaar van € 3.000, exclusief BTW.¹¹

⁸ Bestedingsruimte: Het huidige saldo min de reserveringen; de aanvragen die nog in behandeling zijn bij SVn. De bestedingsruimte is een geschat bedrag, omdat de aanvragen nog kunnen wijzigen of vervallen.

⁹ Tussentijdse aflossing: Extra aflossing of gehele aflossing die is gedaan op de lening.

¹⁰ Termijnaflossing: Het deel van het termijnbedrag dat aflossing betreft.

¹¹ Beheervergoeding op basis van gemeenten met een inwonersklasse tussen de 25.000 en 50.000.

3. Herziening 2017/2018

3.1 Evaluatie 2017

Sinds de invoering is de Starterslening – en diens voorganger de VROM-lening – verscheidene keren herzien. Voor het eerst in 2013 en laatstelijk in 2018. Samenhangend is in de loop der jaren ook vanuit de raad meermaals (schriftelijke) vragen gesteld over het toepassingsbereik, en daarmee de effectiviteit, van de Starterslening.¹² Eind 2017 is door achterlopende aanvragen de toenmalige Verordening Starterslening Nijkerk 2017 (hierna: Verordening 2017) geëvalueerd.¹³ In dit verband zijn de toentertijd geldende voorwaarden onder de Verordening 2017 tegen het licht gehouden, te weten:

1. een Starterslening wordt alleen toegewezen wanneer de verkoper zich schriftelijk bereid heeft verklaard een financiële bijdrage te leveren aan de Starterslening;
2. starters komen alleen in aanmerking als ze minimaal een jaar in Nijkerk woonachtig zijn;
3. starters hebben een bruto jaarinkomen van maximaal € 38.500;
4. de koopsom van de woning mag niet hoger zijn dan € 200.000;
5. de hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20% van de wervingskosten met een maximum van € 25.000.¹⁴

Aanbevolen wijzigingen

De voornoemde evaluatie heeft een aantal (mogelijke) oorzaken geconstateerd voor het geringe aantal aanvragen. Onderstaand per voorwaarde een beknopte weergave van de gesignaleerde knelpunten en aanbevolen wijzigingen van de Verordening 2017.

Wijziging voorwaarde 1.

De eigenbijdrage voor de Starterslening, tussen de € 1.000 en € 2.000 per verkochte woning, is ingevoerd als extra aanvulling van het fonds. De voorwaarde bleek echter overbodig, omdat van totale benutting van het fonds geen sprake was. Daarnaast werpt het (onnodig) een extra drempel op. Op basis hiervan is geadviseerd de eigenbijdrage te schrappen.

Wijziging voorwaarde 2.

De geografische/maatschappelijke binding beperkte zich uitsluitend tot starters die in Nijkerk (in)wonend zijn. Hierdoor zijn oud-inwoners die willen terugkeren, bijvoorbeeld na afronding van een studie elders, uitgesloten. Daarnaast worden starters die in dienst zijn bij een in de gemeente gevestigde werkgever, niet aangemoedigd ook een woning te kopen in Nijkerk. Het devies was om de bindingseis uit te breiden en de doelgroep te vergroten naar:

- In de gemeente Nijkerk woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen, dan wel minimaal een jaar inwonend zijn; inschrijving in de BRP is leidend.

¹² Schriftelijke vragen door de fracties van de VVD in 2023 en 2016, het CDA in 2010 en de PPP 2010 in 2010.

¹³ Voluit: Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk houdende regels omtrent startersleningen – Verordening Starterslening Nijkerk (2017).

¹⁴ Zie: [Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk houdende regels omtrent startersleningen](#)
[Verordening Starterslening Nijkerk | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#).

- Personen die economische binding hebben met Nijkerk. Zij moeten minimaal 19 uur per week bij een Nijkerkse werkgever werkzaam en in bezit zijn van een contract voor minimaal 1 jaar.
- Van personen die tot hun 19^{de} levensjaar 5 jaar onafgebroken in Nijkerk hebben gewoond (inschrijving BRP is leidend), in een andere stad zijn gaan wonen en weer terug willen keren naar Nijkerk.

Wijziging voorwaarde 3.

De Starterslening 2017 is er specifiek op gericht doorstroming bij goedkope scheefhuurders opgang te brengen. Met doorstromers worden middeninkomens tussen de € 34.000 en € 43.000 bedoeld (prijspeil 2016). De inkomensgrens van € 38.500 is hiervan afgeleid, omdat huishoudens onder deze grens moeilijk zonder Starterslening een woning konden bemachtigen. Halverwege 2016 kon met een bruto jaarinkomen een hypotheek van maximaal € 220.000 worden afgesloten. Geconstateerd is dat de inkomensgrens niet (meer) aansloot op de doelgroep die de Starterslening juist wil bereiken. Omwille hiervan is aanbevolen de inkomensgrens te verruimen naar € 53.000. Dit is in lijn met het gemiddelde inkomen dat startende tweeverdieners (€ 52.100) per jaar te besteden hadden.

Wijziging voorwaarde 4.

In 2017 is voor deze prijsgrens gekozen, omdat deze aansloot op de maximale hypotheeksom die middeninkomens in der tijd konden krijgen. In de evaluatie is naar voren gekomen dat Nijkerk toen al een gering aantal koopwoningen onder de € 200.000 op de markt had. In lijn met veel andere gemeenten, is geadviseerd een specifieke prijsgrens los te laten en de NHG-grens te volgen. De NHG-grens wordt jaarlijks geïndexeerd. Hierdoor groeit het bereik van de Starterslening (mee).

Wijziging voorwaarde 5.

Vóór 2017 werd een maximaal leenbedrag van € 40.000 gehanteerd. In 2017 is dit verlaagd naar maximaal € 25.000. De gedachtegang was dat op die manier meer leningen verstrekt konden worden. Gebleken is dat het fonds nog dermate gevuld was dat, in combinatie met verruiming van de andere voorwaarden, een verhoging van het leenbedrag naar € 30.000 toelaat. Met een positief fondssaldo van € 750.000 konden destijds nog zeker 25 leningen worden verstrekt.

3.2 Verordening 2018

De evaluatie is behandeld in de raadsvergadering van 22 november 2018. Het college heeft de raad voorgesteld de aanbevolen wijzigingen te volgen en: 1) De Verordening 2018 (ontwerpbesluit 2018-071-A) vast te stellen; en 2) Het budget van € 750.000 op de rekening courant van SVn beschikbaar te (blijven) stellen voor de Starterslening. De raad heeft tijdens deze raadsvergadering unaniem ingestemd met de wijziging, conform het raadsvoorstel.¹⁵

¹⁵ Raadsvergadering van 22 november 2018, agendapunt 7 'Evaluatie starterslening 2017 en nieuwe verordening 2018' (2018-071); Zie: [Agenda Nijkerk - Raadsvergadering donderdag 22 november 2018 19:30 - 22:30 - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#).

4. Kansen van koopstarters

Stijgende woningprijzen

Dat de woningprijzen beduidend zijn gestegen, is niemand ontgaan. Een bestaande koopwoning was in 2012 gemiddeld nog € 206.583. Tien jaar later in 2022 werd een gemiddelde verkoopprijs van € 434.886 genoteerd.¹⁶ Op dit moment stagneren, en dalen in het hogere segment soms licht, de prijzen. Dit naar aanleiding van de recente renteverhogingen door de Europese Centrale Bank (ECB). Echter, de vraag naar meer (betaalbare) woningen blijft onverminderd hoog en loopt achter op het aanbod. Bij bestaande woningen wordt nog veel overboden en de prijzen van nieuwbouw stijgen door hogere bouwkosten. Met name het betaalbare segment – goedkope koop en middelduur laag – staat hierdoor extra onder druk. Hét segment waarin juist de koopstarters zoeken naar een woning.

4.1 Wonen in Nijkerk

In lijn met de stijgende verkoopprijzen, gingen ook de Wet onroerende zaak (hierna: WOZ) waarden in Nederland omhoog. Op 1 januari 2022 betrof de gemiddelde WOZ-waarde € 315.000. Dat is 8,6% hoger dan in 2021 en daarmee de hoogste waarde ooit gemeten. In Nijkerk was de gemiddelde WOZ-waarde vorig jaar € 386.000. In 2021 was dit € 357.000. Weliswaar is de WOZ in Nijkerk minder hard gestegen dan in andere gemeenten, maar wel ruim € 70.000 boven het landelijk gemiddelde.

Van de 51 Gelderse gemeenten is Nijkerk, op basis van de WOZ, de derde duurste woongemeente. Ook in omliggende Veluwe gemeenten zoals Putten (€ 412.000), Barneveld (€ 378.000), Ermelo (€ 369.000) en Nunspeet (€ 353.000) zijn de woningwaarden hoog. In 2022 betrof de gemiddelde vraagprijs van koopwoningen in Nijkerk € 425.000 en de gemiddelde transactieprijs € 438.833.¹⁷

Tabel 3. Top 10 duurste woongemeenten in de provincie Gelderland op basis van WOZ (2022)

Gemeente	Gemiddelde WOZ 2022
1. Rozendaal	€ 610.000 (vijfde hoogste van Nederland)
2. Putten	€ 412.000
3. Nijkerk	€ 386.000
4. Buren	€ 379.000
5. Barneveld	€ 378.000
6. Lochem	€ 373.000
7. Ermelo	€ 369.000
8. Voorst	€ 365.000
9. Epe	€ 356.000
10. Bronckhorst; Nunspeet; West Betuwe	€ 353.000

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).¹⁸

¹⁶ Bron: CBS; [Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100 \(cbs.nl\)](https://www.cbs.nl/nl-nl/verkoop/verkoopwoningen-verkoopprijzen-prijsindex-2015=100)

¹⁷ Bron: Domicilie Makelaars – Transacties bestaande bouw 2022 gemeente Nijkerk (NVM).

¹⁸ Bron: CBS; [Gemiddelde WOZ-waarde van woningen in 2022 8,6 procent hoger \(cbs.nl\)](https://www.cbs.nl/nl-nl/verkoop/woningprijzen/gemiddelde-woz-waarde-van-woningen-in-2022-8-6-procent-hoger).

Wie op Funda even rondkijkt, komt al snel tot de ontdekking dat Hoevelaken de duurste woonkern van Nijkerk is. Hierbij is ook sprake van causaal verband in relatie tot de Starterslening. Van alle 70 aanvragen die het college tussen 1 januari 2019 t/m 1 mei 2023 heeft ontvangen, hebben slechts drie betrekking op de aankoop van een woning in Hoevelaken.

4.2 Financiële mogelijkheden koopstarters

Het modaal inkomen ligt in Q1 2023 rond de € 40.000 bruto per jaar. Dit is inclusief vakantiegeld. Het gemiddelde bruto jaarinkomen komt uit op € 49.366.¹⁹ In de leeftijdscategorie 25 t/m 34 jaar is het gemiddelde inkomen € 46.000 en tussen de 35 t/m 44 jaar € 57.200 per jaar.²⁰ Volgens gegevens van De Hypotheker kan met een bruto jaarinkomen van € 55.000, zonder extra eigen geld, een maximale hypotheeksom van € 218.000 worden opgenomen (peildatum: maart 2023).

Door positieve loonstijgingen zal het gemiddeld inkomen dit jaar hoger uitkomen. Uit onderzoek van De Nederlandsche Bank (DNB) zijn de woningprijzen einde 2023 met ongeveer 4% zijn gedaald ten opzichte van diezelfde periode in 2021.²¹ Tegelijkertijd zijn de maandlasten, door de gestegen rentes en inflatie, beduidend toegenomen. Per saldo is de positie van koopstarters niet bijster veel verbeterd.

Tabel 4. Maximale leenbedrag voor de aankoop van een woning zonder eigen geld (Q1 2023)

Bruto jaarinkomen	Leenbedrag hypotheek
€ 45.000	€ 178.000
€ 55.000	€ 218.000
€ 65.000	€ 283.000
€ 75.000	€ 338.000

Bron: De Hypotheker, maart 2023.²²

Discrepantie

Per 2018 is de inkomensgrens voor de Starterslening vastgesteld op € 53.000. Dit ligt hoger dan het modaal jaarinkomen van € 40.000 en het gemiddelde jaarinkomen van € 50.000. Theoretisch gezien is hiermee de huidige inkomensgrens niet als 'laag' te kwalificeren. Echter, sluit deze niet aan op de praktijk. Gelet op de gemiddelde woningwaarde/transactieprijs in Nijkerk, is het voor veel koopstarters moeilijk om zich in onze gemeente te (blijven) vestigen. Door de inkomensgrens worden op jaarbasis enkele Startersleningen verstrekt.

In de regel komen ook vaker eenpersoonshuishoudens in aanmerking voor een Starterslening, dan tweepersoonshuishoudens. Het gezamenlijk bruto jaarinkomen van stellen is doorgaans (net) te hoog. Er is dan ook sprake van een discrepantie tussen enerzijds de inkomensgrens en anderzijds de NHG-grens van € 405.000. Voor laatstgenoemde geldt dat een onrealistisch beeld kan ontstaan. Mogelijk wordt de suggestie gewekt dat iedere woning tot de NHG-grens bereikbaar lijkt met een Starterslening. Hetgeen niet het geval is.

¹⁹ Bron: Nationale Beroepengids; [Gemiddeld Salaris Nederland 2023 | Welke sector verdient het meest? \(nationaleberoepengids.nl\)](https://www.nationaleberoepengids.nl/).

²⁰ Bron: KNAB; [Modaal en gemiddeld inkomen per leeftijd, opleidingsniveau en branche \(knab.nl\)](https://www.knab.nl/modaal-en-gemiddeld-inkomen-per-leeftijd-opleidingsniveau-en-branche).

²¹ Bron: De Nederlandsche Bank (DNB); [De woningmarkt | De Nederlandsche Bank \(dnb.nl\)](https://www.dnb.nl/woningmarkt).

²² Bron: De Hypotheker; [Wat is jouw maximale hypotheek in 2023? | De Hypotheker](https://www.dehypotheker.nl/wat-is-jouw-maximale-hypotheek-in-2023).

5. Starterslening als financieringsinstrument

De Starterslening is niet hét middel, maar een middel om koopstarters op weg te helpen. Deze moet dan ook in een bredere context van koopstart-concepten worden gezien. In toenemende mate worden dergelijke instrumenten door overheden aangewend. Dit om de bereikbaarheid van woningen voor koopstarters te bevorderen. Daar waar andere instrumenten soms moeilijk uitvoerbaar (kunnen) zijn, zoals KoopGarant of erfpacht, is de Starterslening overwegend eenvoudig en gebruiksvriendelijk.^{23 24} De vraag is daarnaast of koopgarant- en erfpachtconstructies wenselijk zijn. Nijkerk heeft bijvoorbeeld, om uiteenlopende redenen, van oudsher geen ‘erfpachtcultuur’.

5.1 Effecten

De Starterslening is geen nieuw fenomeen. Inmiddels bestaat dit instrument al zo’n 16 jaar in Nijkerk. Ongeveer 250 gemeenten hebben een Starterslening. Er zijn gemeenten die bewust geen Startersleningen uitgeven of die hier onlangs mee zijn gestopt. Aanleiding hiertoe is dat het bereik en de effectiviteit wordt betwist, al dan niet ondersteund door een gering aantal aanvragen. Een ander motief is dat de Starterslening contraproductief werkt en mogelijk, bij groot gebruik, een prijsopdrijvend effect teweeg brengt. Met als resultaat dat koopstarters alsnog misgrijpen en de collectieve hypotheeklast toeneemt.²⁵

De voornoemde hypothese wordt ook door verscheidene experts tegengesproken. Volgens onderzoek van het Kadaster in 2019, is van een (direct) prijsopdrijvend effect geen sprake.²⁶ Begin dit jaar heeft RIGO Research & Advies, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), een afwegingskader ‘koopstartinstrumenten’ opgesteld. Deze handreiking is in het bijzonder gericht aan gemeenten. Eén van de onderzochte instrumenten in de handleiding is de Starterslening. Naar voren komt dat koopstarters met een Starterslening niet meer bieden, dan de marktprijs voor een woning. Hierdoor blijft een prijseffect uit. Daarnaast heeft een hoger aandeel aankopen met Startersleningen in dezelfde buurt geen significant effect op de koopsom. Dit komt mede doordat de groep koopstarters met een Starterslening een zeer beperkte omvang heeft (Plegt, et. al). Op landelijk niveau wordt het aantal koopstarts dat jaarlijks gebruikmaakt van de financieringsinstrumenten, waaronder de Starterslening, geschat op ongeveer 5.000. In 2021 waren bijvoorbeeld circa 260.000 woningtransacties. Afgezet tegen dit aantal, is het aandeel Startersleningen marginaal.²⁷

²³ Erfpacht: De kopersrechten om een woning op een stuk grond van de gemeente te bewonen. Voor het gebruik wordt een jaarlijkse canon (vergoeding) in rekening gebracht. Middels erfpacht kan een gemeente betaalbare woningen aanbieden. De jaarlijkse canon is fiscaal aftrekbaar; Bron: RIGO Research & Advies.

²⁴ KoopGarant: De koper betaalt een langere prijs voor de woning dan de marktwaarde (koperskorting). Dit betreft een uitgestelde betaling van minimaal 10% en maximaal 50% van de woningwaarde. Bij verhuizing verkoopt de eigenaar-bewoner de woning terug aan de partij van wie de woning oorspronkelijk is gekocht. Dit is doorgaans een corporatie; Bron: RIGO Research & Advies.

²⁵ Bron: NU.nl; [Een extra lening voor starters is volgens experts geen goed idee | Wonen | NU.nl](#).

²⁶ Bron: Kadaster; [Duwt de Starterslening de woningprijs omhoog? - Kadaster.nl zakelijk](#).

²⁷ Bron: RIGO Research & Advies; Eindrapport ‘Afwegingskader instrumenten betaalbare koop’, d.d. 30 januari 2023, pag. 32 en 33; [Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters | Rapport | Rijksoverheid.nl](#).

Het toepassingsbereik van de Starterslening blijft gericht. Immers, de doelgroep betreft alleen huishoudens waarvan het inkomen niet toereikend is om met de maximale hypotheeksom een woning te kunnen kopen. Daarbij is de Starterslening ook alleen van toepassing op de aankoop van een eerste woning, met zelfbewoningsplicht. Tevens worden aanvullende voorwaarden gesteld, zoals het hebben van een (maatschappelijke) binding met de gemeente waar de woning is gesitueerd. In het onderstaande overzicht een beknopte opsomming van de voor- en nadelen van de Starterslening.

Tabel 5. Pro's en con's van de Starterslening-regeling

Voordelen	Nadelen
Een gebruiksvriendelijk instrument dat expliciet is toegespitst op de doelgroep koopstarters.	Op grote schaal mogelijk een prijsopdrijvend effect (niet aannemelijk).
De voorwaarden worden afgestemd op het gemeentelijk beleid en doelstellingen.	Frequente bijstelling door middel van herzieningen nodig om de effectiviteit te borgen.
Het fondsbeheer en de uitvoering zijn extern belegd bij SVn. De ambtelijke belasting is nihil.	Verschuldigde (eenmalige) deelnamekosten en jaarlijkse beheerskosten via een renteopslag van 0,5% aan SVn.
Revolverend fonds.	Aanvulling gaat minder snel dan de besteding.
Gunstige leenvoorwaarden voor de koopstarter; de eerste drie jaar maandlastenvrij.	Rente-inkomsten zijn afhankelijk van de inkomensontwikkeling van kopers.

Bron: (o.a.) RIGO Research & Advies.²⁸

5.2 Continuering

Voor Nijkerk geldt dat, onder de huidige voorwaarden, jaarlijks rond de 10 koopstarters zijn geholpen met een Starterslening. Het college is van mening dat de voordelen van de Starterslening groter zijn dan de (eventuele) nadelen. De 'woningcrisis' is één van de grootste opgaven waarmee de samenleving wordt geconfronteerd. De gemeente draagt verantwoordelijkheid om, samen met de medeoverheden en corporaties, te voorzien in goede en betaalbare huisvesting. In het bijzonder voor doelgroepen die zonder overheidsinterventie tussen 'wal en schip' (dreigen te) raken; waaronder de (jonge) koopstarters.

Woonvisie en ontwikkelagenda

Het college heeft in de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ aangegeven de Starterslening te zullen continueren.²⁹ Zij voelt zich hierbij gesteund door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), die de inzet van dergelijke instrumenten aanmoedigt. Tegelijkertijd is ook het besef dat de Starterslening nooit 'af' is.

De Starterslening is breed bekend, maar niet breed van toepassing. Vanuit diverse belangstellenden is het college verzocht de inkomensgrens, al dan niet in combinatie met het leenbedrag, te verruimen. Mede op basis van deze verzoeken heeft het college middels de Ontwikkelagenda meegedeeld dat zij de eventuele mogelijkheden hiertoe zal bezien.

²⁸ Bron: RIGO Research & Advies; Eindrapport 'Afwegingskader instrumenten betaalbare koop', d.d. 30 januari 2023; [Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters | Rapport | Rijksoverheid.nl](#).

²⁹ Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+, Thema 2: Balans in vraag en aanbod, pag. 17; Zie: [Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ | Nijkerk](#).

6. Voorwaardenvergelijking

De gemeente Nijkerk participeert in de regio's Amersfoort³⁰ en Foodvalley.³¹ Van de in totaal 15 deelnemende gemeenten in beide regio's – Barneveld en Nijkerk één keer meegeteld (in verband met dubbele deelname) – hebben 12 een Starterslening. In deze context is het toepassingsbereik van de Nijkerkse Starterslening vergeleken met die van de andere regiogemeenten; zie bijlage, pagina 19 e.v. De gemeenten Ede en Wageningen zijn buiten beschouwing gelaten, omdat zij geen Starterslening (meer) hebben.

6.1 Regionale overeenkomsten en verschillen

Kijkend naar de Starterslening-regelingen van de andere regiogemeenten, is het toepassingsbereik tamelijk universeel. Naast de algemene voorwaarde dat de aanvrager niet eerder eigenaar is geweest van een koopwoning, zijn de nadere voorwaarden te vatten in de volgende vier:

1. de aanvrager moet één tot drie jaar woonachtig zijn in de betreffende gemeente;
2. de aanvrager moet in het verleden vijf tot zes jaar (onafgebroken) woonachtig zijn geweest in de betreffende gemeente;
3. de aanvrager moet een economische binding hebben met de betreffende gemeente;
4. de aanvrager is niet ouder dan 40 jaar.

Koop- en inkomensgrenzen

De Nijkerkse Starterslening heeft sinds de laatste herzien in 2018 een groter doelgroepenbereik. Naast een maatschappelijke/geografische binding is, de regeling uitgebreid voor koopstarters die een werkrelatie hebben met Nijkerk. Daarnaast is de maximale koopgrens van € 200.000 losgelaten en gekoppeld aan de NHG-grens, net als in bijna alle andere regiogemeenten het geval is. Alleen de gemeenten Leusden en Soest hanteren een koopgrens lager dan de NHG-grens. Wel wijkt Nijkerk, samen met Leusden, af door het verbinden van een inkomensgrens aan de Starterslening.

Tabel 6. Vergelijking inkomensgrenzen en koopgrenzen regiogemeenten (Q2 2023)

Gemeente	Inkomensgrens	Koopgrens
Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Rhenen, Renswoude, Scherpenzeel, Veenendaal en Woudenberg	Nee	NHG-grens
Leusden	€ 45.000	€ 236.000/ € 245.000*
Nijkerk	€ 53.000	NHG-grens
Soest	Nee	€ 250.000

*Koopgrens Leusden: € 236.000 bij bestaande bouw en € 245.000 bij nieuwbouw.

³⁰ Regio Amersfoort: Samenwerkingsverband tussen de gemeenten Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg.

³¹ Regio Foodvalley: Samenwerkingsverband tussen de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Rhenen, Renswoude, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.

Tabel 7. Vergelijking leenbedragen regiogemeenten (Q2 2023)

Leenbedrag	Aantal gemeenten	Betreffende gemeenten
> € 30.000 (€ 35.000 - € 53.000)	7	Amersfoort, Baarn, Eemnes, Leusden, Rhenen, Veenendaal en Woudenberg
€ 30.000	4	Barneveld, Nijkerk , Renswoude en Scherpenzeel
< € 30.000 (€ 20.000 - € 25.000)	2	Bunschoten en Soest

Leenbedragen

Het gemiddelde maximale leenbedrag in beide regio's is circa € 32.000 (Barneveld en Nijkerk één keer meegerekend). Zeven gemeenten hebben een hoger leenbedrag dan Nijkerk, drie hetzelfde leenbedrag en twee een lager leenbedrag. Met een maximaal leenbedrag van € 30.000 behoort Nijkerk tot de 'midden categorie'.

7. Herzieningsmogelijkheden

7.1 Conclusie

In Nijkerk is het fijn wonen, werken en recreëren. Het gunstige leefklimaat – in combinatie met diens ligging, goede bereikbaarheid en uitstekende voorzieningenniveau – maakt het een aantrekkelijke woongemeente. Naast een bovengemiddelde woningwaarde, zijn ook de transactieprijzen hoog in Nijkerk. In heel Nederland zijn de bouwkosten gestegen. Daarnaast ervaart de gehele woningmarkt de effecten van de snel gestegen rentes. In deze woelige tijd is het voor bepaalde groepen extra moeilijk (weer) een (t)huis te vinden in onze gemeente. Eén van die groepen is de 'koopstarter'. Waar mogelijk worden maatregelen getroffen om deze doorgans jonge (ex-)inwoners een eerlijkere kans te bieden op de woningmarkt. Het college is van oordeel dat de Starterslening hieraan een bewezen bijdrage levert. Daarom continueert zij ook de inzet van dit financieringsinstrument.

Sinds de invoering van de VROM-lening in 2007 en de latere Starterslening, zijn al ongeveer 100 Nijkerkse koopstarters geholpen aan een eerste woning. Een woning die zij zonder Starterslening mogelijkwerijs aan zich voorbij moesten zien gaan. Tegelijkertijd krijgt het college de afgelopen maanden meer vragen/verzoeken over verruiming van de Starterslening-voorwaarden. Er zijn veel starters die onder de huidige voorwaarden buiten de boot vallen. In 2018 is het doelgroepenbereik al verruimd. Vooralsnog is er geen aanleiding om dit nog verder te verruimen. In de praktijk 'knelt' vooral de inkomensgrens. Hierdoor komen met name tweepersoonshuishoudens niet in aanmerking voor een Starterslening. Dit omdat het gezamenlijk bruto jaarinkomen (net) te hoog is. Daarnaast is sprake van een discrepantie tussen enerzijds de inkomensgrens en anderzijds de gehanteerde koopgrens (NHG-grens). De wens om de Starterslening op dit punt te verruimen is een logische zet, kijkend naar de voorwaarden die andere gemeenten hanteren.

7.2 Varianten

Op basis van de geluiden uit de samenleving en de voorwaardenvergelijking met de regiogemeenten, liggen een aantal opties op tafel. Deze opties zijn vervat in een '(extra) small', 'medium' en '(extra) large' variant. Per variant is beschreven wat de (veronderstelde) positieve en negatieve effecten zijn.

Variant 0 (basis-pad)
De Starterslening wordt onder de huidige voorwaarden ongewijzigd gecontinueerd.
<u>Neutraal effect:</u>
Het bereik van de Starterslening beperkt zich tot enkele toekenningen per jaar.
Variant 1a (extra small)
De inkomensgrens wordt jaarlijks geïndexeerd; voor het overige blijven de voorwaarden ongewijzigd.
<u>Neutraal effect:</u>
De Starterslening blijft een gericht instrument, specifiek bedoeld voor koopstarters die zonder de Starterslening ook geen woning in het lagere segment kunnen kopen.
<u>Negatieve effecten:</u>

- De loonontwikkeling stijgt minder snel dan de verkoopprijzen;
- De huidige inkomensgrens a € 53.000 is hoger dan het gemiddelde jaarinkomen a € 50.000 en beduidend hoger dan het modaal jaarinkomen a € 40.000 (peiljaar: 2022);
- De regeling en de website ([Starterslening | Nijkerk](#)) moeten jaarlijks worden bijgewerkt.
- Het bereik van de Starterslening neemt niet significant toe.

Variant 1b (small)

De inkomensgrens komt geheel te vervallen. In lijn met de voorwaarden van veel regiogemeenten, wordt geen inkomensgrens gehanteerd. Wel wordt een leeftijdsgrens van 40 jaar gesteld.

Positief effect:

- Het bereik van de Starterslening neemt significant toe.

Negatief effect:

- Het fonds wordt mogelijk uitgenut, waardoor mogelijkerwijs na verloop van tijd ook geen aanvragen meer kunnen worden toegekend.

Variant 2 (medium)

De inkomensgrens komt geheel te vervallen. In lijn met de voorwaarden van veel regiogemeenten, wordt geen inkomensgrens gehanteerd. Wel wordt een leeftijdsgrens van 40 jaar gesteld. Het fonds wordt additioneel aangevuld voor de duur van twee jaar met € 500.000 in 2024; en € 500.000 in 2025.

Positieve effecten:

- Het bereik van de Starterslening neemt significant toe;
- Kapitaalkrachtiger fonds;
- Meer aanvragen kunnen worden toegekend.

Negatief effect:

- Aanzienlijke budgettaire investering nodig voor toekenning van extra aanvragen.

Variant 3a (large)

De inkomensgrens komt geheel te vervallen. In lijn met de voorwaarden van veel regiogemeenten, wordt geen inkomensgrens gehanteerd. Het fonds wordt additioneel aangevuld voor de duur van twee jaar met € 500.000 in 2024; en € 500.000 in 2025.

Positieve effecten:

- Het bereik van de Starterslening neemt significant toe;
- Kapitaalkrachtiger fonds;
- Meer aanvragen kunnen worden toegekend;

Negatieve effecten:

- Geen leeftijdsbegrenzing waardoor ook oudere koopstarters in aanmerking kunnen komen;
- Aanzienlijke budgettaire investering nodig voor toekenning van extra aanvragen;

Variant 3b (extra large)

De inkomensgrens komt geheel te vervallen. In lijn met de voorwaarden van veel regiogemeenten, wordt geen inkomensgrens gehanteerd. Het huidige maximale leenbedrag van € 30.000 wordt verhoogd naar € 35.000. Het fonds wordt additioneel aangevuld voor de duur van twee jaar met € 500.000 in 2024; en € 500.000 in 2025.

Positieve effecten:

- Het bereik van de Starterslening neemt significant toe;
- Kapitaalkrachtiger fonds;
- Meer aanvrager kunnen worden toegekend;
- De koopmogelijkheden voor starters zijn groter, omdat zij € 5.000 extra kunnen lenen.

Negatieve effecten:

- Geen leeftijdsbegrenzing waardoor ook oudere koopstarters in aanmerking kunnen komen;
- Aanzienlijke budgettaire investering nodig voor toekenning van extra aanvragen;
- Door verhoging van het leenbedrag zullen de middelen ook sneller worden uitgenut;
- Koopstarters gaan mogelijk in een hoger segment zoeken naar/bieden op een woning;
- De hypotheeklast voor koopstarters is iets groter.

7.2.1 Financieel kader

De varianten 0 (basis-pad), 1a (extra small) en 1b (small) zijn budgetneutraal, omdat financiering plaatsvindt via reeds bestaande middelen. De varianten 2 (medium), 3a (large) en 3b (extra large) gaan gepaard met een additionele verruiming van het fonds. Ten behoeve hiervan is in de Kadernota 2024 is een stelpost ‘herziening Starterslening’ opgenomen van € 500.000 in 2024 en € 500.000 voor 2025; met een rentelast van 2,5% tegenover rentebaten van 1%. Dit betekent voor de jaren 2024 t/m 2027 een hogere exploitatielast, zoals opgenomen in de Kadernota 2024, te weten: € 8.000 in 2024, € 15.000 in 2025, € 23.000 in 2026 en € 30.000 in 2027. Met deze extra middelen kunnen, bij een eventuele verruiming van de regeling, zowel in 2024 als in 2025, meer leningen worden verstrekt. Hierbij is rekenschap gehouden met het loslaten van de inkomensnorm – al dan niet in combinatie met een verhoging van het leenbedrag), in relatie tot de veronderstelde toename van het aantal aanvragen.³²

7.3 Vervolg

Conform de gekozen variant, wordt de Verordening 2018 gewijzigd. Het gaat hierbij om wijziging van: artikel 2, eerste lid, onder a, van de Verordening; en in geval van varianten 3a en 3b, tevens: artikel 5, achtste lid, van de Verordening. De implementatie van de herziening bestaat uit de volgende stappen: 1) De ‘Verordening Starterslening Nijkerk 2023’ (hierna: ‘Verordening 2023’) wordt vastgesteld en de ‘Verordening Nijkerk 2018’ ingetrokken; 2) De ‘Verordening 2023’ wordt bekendgemaakt/gepubliceerd in het (digitale) Gemeentebblad (lokale regelgeving); 3) Het aanvraagformulier op de webpagina van de gemeente wordt geactualiseerd (nijkerk.starterslening.eu).

Op de website en sociale mediakanalen van de gemeente wordt breder aandacht gegenereerd en informatie gedeeld over de nieuwe voorwaarden. Na twee jaar wordt de Starterslening weer geëvalueerd. Tot slot informeert het college de raad jaarlijks over de stand van zaken en de effecten van de gekozen variant.

³² Zie: Kadernota 2024, pagina 9.

BIJLAGE – Toepassingsbereik Starterslening gemeenten regio's Amersfoort en Foodvalley

Tabel 1. Toepassingsbereik Startersleningen gemeenten regio Amersfoort (Q2 2023)

Gemeente (regio AMF)	Doelgroepen	Leenbedrag (maximaal)	Prijssegment (maximaal)	Gemiddelde WOZ (2022)
Amersfoort	Minimaal 1 jaar woonachtig in Amersfoort.³³	€ 35.000	NHG-grens	€ 367.000
Baarn	- Minimaal 3 jaar onafgebroken woonachtig in Baarn; - Aanvrager is maximaal 40 jaar oud; - Aanvragen alleen van toepassing op nieuwbouwwoningen.³⁴	€ 37.500	NHG-grens	€ 411.000
Barneveld	- Minimaal 2 jaar woonachtig in Barneveld, wel de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar onafgebroken woonachtig geweest in Barneveld. - Aanvrager is minimaal 18 uur per week werkzaam bij een in Barneveld gevestigde werkgever.³⁵	€ 30.000	NHG-grens	€ 378.000
Bunschoten	- Minimaal 2 jaar inwonend in Bunschoten; - Minimaal 1 jaar zelfstandig hurende in Bunschoten.³⁶	€ 25.000	NHG-grens	€ 374.000
Eemnes	- Minimaal 3 jaar woonachtig in Eemnes; - Minimaal 5 jaar onafgebroken woonachtig geweest in Eemnes.³⁷	€ 50.000	NHG-grens	€ 443.000
Leusden	Minimaal 3 jaar onafgebroken woonachtig in Leusden, dan wel de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar onafgebroken woonachtig geweest in Leusden;	€ 53.000 (fonds leeg)	€ 236.000 bij bestaande bouw; en € 245.000 bij nieuwbouw	€ 392.000

³³Bron: Verordening Starterslening gemeente Amersfoort 2020;
[Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Amersfoort houdende regels omtrent starterslening \(Verordening Starterslening gemeente Amersfoort\) | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\).](#)

³⁴Bron: Verordening Starterslening gemeente Baarn 2018;
[Verordening Starterslening gemeente Baarn 2018 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\).](#)

³⁵ Bron: Verordening Starterslening gemeente Barneveld 2022;
[Verordening Starterslening Gemeente Barneveld | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\).](#)

³⁶ Bron: Verordening Starterslening gemeente Bunschoten 2014;
[Verordening Starterlening 2014 gemeente Bunschoten | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\).](#)

³⁷Bron: Verordening Starterslening gemeente Eemnes 2016;
[Verordening startersregeling Eemnes 2016 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\).](#)

	- Aanvrager volgt een dagopleiding voor minimaal 19 uur per week bij een Utrechtse onderwijsinstelling; - Bruto jaarinkomen is maximaal € 45.000.³⁸			
Soest	- Minimaal 1 jaar onafgebroken woonachtig in Soest, dan wel de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar onafgebroken woonachtig geweest in Soest. - Aanvrager heeft een economische binding met Soest.³⁹	€ 20.000	€ 250.000	€ 386.000
Woudenberg	- Minimaal 1 jaar woonachtig in Woudenberg; - Aanvrager is maximaal 40 jaar oud.⁴⁰	€ 35.000	NHG-grens	€ 394.000

Tabel 2. Toepassingsbereik Startersleningen gemeenten regio Foodvalley (Q2 2023)

Gemeente (regio FV)	Doelgroepen	Leenbedrag (maximaal)	Prijssegment (maximaal)	Gemiddelde WOZ (2022)
Barneveld	- Minimaal 2 jaar woonachtig in Barneveld, dan wel de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar onafgebroken woonachtig geweest in Barneveld; - Aanvrager is minimaal 18 uur per week werkzaam bij een in Barneveld gevestigde werkgever.	€ 30.000	NHG-grens	€ 378.000
Ede	<i>Geen regeling (vervallen in 2016).</i>	-	-	€ 336.000
Rhenen	- Minimaal 1 jaar woonachtig in Rhenen, dan wel minimaal één jaar woonachtig geweest in Rhenen en op het moment van indienen van de aanvraag uitsluitend vanwege studie elders gewoond; - Aanvrager is maximaal 45 jaar oud; - Aanvrager werkt binnen een straal van 15 km van Rhenen.⁴¹	€ 35.000	NHG-grens	€ 358.000

³⁸ Bron: Verordening Starterslening gemeente Leusden 2009:
[Verordening Provinciale Starterslening Leusden 2009 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#).

³⁹ Bron: Verordening Starterslening gemeente Soest 2013;
[Verordening Gemeentelijke Starterslening Soest 2013 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#).

⁴⁰ Bron: Verordening Starterslening gemeente Woudenberg 2019;
[Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Woudenberg houdende regels omtrent starterslening \(Verordening Starterslening gemeente Woudenberg\) | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#).

⁴¹ Bron: Verordening Starterslening gemeente Rhenen 2019;
[Gemeente Rhenen - Verordening Starterslening Rhenen 2019 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#).

Renswoude	In Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen, dan wel inwonend zijn.⁴²	€ 30.000	NHG-grens	€ 392.000
Scherpenzeel	- In Nederland verblijfsgerichte personen die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen, dan wel inwonend zijn en maatschappelijk verbonden zijn aan Scherpenzeel; - Studerende/schoolgaande kinderen van in Scherpenzeel woonachtige verblijfsgerichte personen die binnen een jaar na afronding van de studie of school opnieuw in Scherpenzeel willen vestigen en voor aanvang van de studie of school min. 3 jaar aaneengesloten hebben gewoond in Scherpenzeel; - In Nederland verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen, dan wel inwonend zijn in of buiten Scherpenzeel en economisch gebonden zijn (minimaal 18 uur per week met tenminste een jaarcontract) aan Scherpenzeel.⁴³	€ 30.000	NHG-grens	€ 349.000
Veenendaal	- In Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde aanvragers; - Aanvrager is maximaal 40 jaar oud.⁴⁴	€ 35.000	NHG-grens	€ 302.000
Wageningen	<i>Geen regeling.</i>	-	-	€ 292.000

⁴² Bron: Verordening Starterslening gemeente Renswoude 2014;
[Verordening Starterslening gemeente Renswoude 2014 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\).](#)

⁴³ Bron: Verordening Starterslening gemeente Scherpenzeel 2019;
[Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Scherpenzeel houdende regels omtrent starterslening Verordening Starterslening gemeente Scherpenzeel 2019 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\).](#)

⁴⁴ Bron: Verordening Starterslening gemeente Veenendaal 2018;
[Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Veenendaal houdende regels omtrent starterslening \(Verordening starterslening Veenendaal\) \(officiële-overheidspublicaties.nl\).](#)