Onderwerp: Starterslening

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
Lokaal Realisme	1	Wat is de ambtelijke visie op de 80% van de NHG-grens naar €348.000? Dit in relatie tot een realistischere benadering van de exacte starterswaarde van woningen. €348.000 behelst een (gezamenlijk) inkomen van minstens €100.00. Starters verdienen dit niet (snel).	Dit maximum is bepaald gebaseerd op data van het SVn, landelijke statistieken en gesprekken met 13 andere gemeenten (in de buurt of van vergelijkbare grootte). Roosendaal heeft een gemiddeld net lagere WOZ-waarde en houdt 70% van de NHG-grens aan, terwijl Halderberge een net hogere gemiddelde WOZ-waarde kent en een grens van 85% hanteert. Er bestaat een landelijk en lokaal tekort aan woningen voor starters, maar wanneer deze grens omlaag wordt gebracht, beperken we ook snel de keuzemogelijkheid voor starters of bestaat er zelfs een te laag aantal woningen voor het totaal aantal aanvragers dat we kunnen helpen.
	2	Graag horen we een berekening aan wat de mogelijke toename of afname van het aanbod aan woningen als de voorgestelde grens verlaagd wordt naar €300.000. Ook horen we graag of met een verlaging van de totaalsom méér of minder starters kunnen faciliteren.	Wanneer de grens wordt verlaagd naar €300.000, is het aanbod begin maart op Funda een aantal van 56 woningen. Wanneer alle aanvragers de maximale lening zouden aanvragen kunnen er 54 aanvragers worden geholpen. De praktijk toont dat aanvragers niet altijd de maximale lening aanvragen en er in totaal meer aanvragers geholpen kunnen worden. Een maximum van €300.000 zou er in de praktijk voor zorgen dat niet alle aanvragers gefaciliteerd kunnen worden.
	3	Waarom heeft de ambtenarij gekozen voor een meetmoment op o.a. Funda in het einde van het jaar? Naar praktijkervaring komen er meer woningen op de markt búiten deze periode. Hoe representatief is dan deze meting?	Er zijn meetmomenten geweest in het vierde kwartaal van 2023 en het eerste kwartaal van 2024. De cijfers zijn vergelijkbaar. Medio 2024 zal er een nieuw meetmoment plaatsvinden.