Technische vragen raadsvergadering 27 juni 2024

Vaststelling verordening starterslening Meierijstad 2024		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
Lokaal	1. Kan er een fictief rekenvoorbeeld (ter illustratie) worden gegeven van een inkomen van een starters/twee starters waarbij wordt aangegeven wat er ongeveer kan worden geleend bij een bank met een bepaald inkomen en wat er dan aanvullend mogelijk is via deze starterslening?	Een modaal jaarinkomen bedraagt € 44.000 bruto in 2024 in Nederland (CPB, 2024). Het inkomen van een starter kan sterk verschillen, zo ligt dat voor starter met HBO achtergrond tussen circa 30.000 en 36.000 bruto per jaar. Als richtlijn hanteren we voor een tweepersoons startershuishouden een inkomen van circa € 66.000 per jaar (1,5 x modaal). Daarmee is een hypotheek van ca €280.000 mogelijk. Met een maximale starterslening is een totale hypotheek van ca. € 325.000 mogelijk. NB. De hypotheekbedragen zijn afhankelijk van verschillende randvoorwaarden zoals o.a. rentepercentage, de rentevast periode en eigen (spaar)geld. In bovenstaande berekeningen is rekening gehouden met een rentepercentage van 3,81% en 10 jaar rentevast en 100% benodigde financiering.
	2. Wat is het budget dat beschikbaar is vanaf 1 juli 2024?	Er is een bedrag van 2 miljoen euro gereserveerd om de starterslening uit te kunnen voeren.
VVD	1. Waarop is de aanschafwaarde van 390k gebaseerd mbt de starterslening?	Dit is de betaalbare koopgrens die is vastgesteld door het Rijk (De categorieën goedkope koop en middeldure koop vallen hier onder).

	2. Zijn er cijfers bekend hoeveel starters zich uitschrijven in Meierijstad om elders hun eerste woning aan te schaffen?	Er is een monitor over verhuisbewegingen bekend over de periode 2017 t/m 2021. Daarin kan gekeken worden naar leeftijdscategorieën, maar niet naar ‘starters’. Gelet op de categorie 18 tot 25 jaar is te zien dat 605 personen (Geen huishoudens) vertrekken uit Meierijstad en 445 personen zich vestigen, voor de categorie van 25 tot 35 jaar zijn het 520 personen die vertrekken en 825 personen die zich vestigen. Samengenomen een vestigingsoverschot van 145 personen tussen 18 en 35 jaar in 2021. In 2017 was dit nog een negatief saldo van 110 personen.
Hart	1. Het RIGO onderzoek stelt “Behoefte aan ‘starterswoningen’ blijft op lange termijn beperkt.” En het aantal jongeren tot 29 jaar daalt volgens de provincie. Wat is de reden dat u toch inzet op de starterslening?	Het onderzoek geeft de trend weer (wat er gebeurd als we ‘niets’ anders doen). We willen deze trendontwikkeling juist doorbreken met beleidskeuzes omdat we het een ongewenste ontwikkeling vinden dat het aantal jongeren daalt. Eén van de beleidskeuzes is om in te zetten op behoud en aantrekken van jongeren en daar instrumenten en middelen voor in te zetten. De Starterslening is een voorbeeld van een dergelijk instrument, waarmee we hopen het aantal jongeren te behouden en wellicht te vergroten.
	2. Bent u bekend met de nadelen van een starterslening? Dat de prijzen van de huizen worden opgevoerd bijvoorbeeld? En dat de rente hoger is dan die van een hypotheek? Waarom dan toch inzetten op een starterslening? Wat is het effect dat u wilt bereiken?	Mogelijke nadelen: Uit de modeluitkomsten blijkt dat er geen direct prijseffect van het verstrekken van Startersleningen is. Immers, koopstarters met een Starterslening betalen niet significant meer voor een in de basis dezelfde woning dan koopstarters zonder Starterslening. Dit is ook naar verwachting, gezien koopstarters met Startersleningen niet meer dan 100% van de loan-to-value mogen bieden. Oftewel, koopstarters met

		Startersleningen mogen niet meer betalen dan de marktwaarde voor een woning. Voor meer informatie verwijzen wij u naar pagina 22 van het rapport van het Kadaster. https://www.svn.nl/media/2545/onderzoek-kadaster-prijseffecten-startersleningen.pdf Rente hoger dan die van een hypotheek: De rente bij SVn voor de starterslening is op dit moment vastgesteld op 3,9%, voor een rentevast periode van 15 jaar. Bij een gemiddelde hypotheekverstrekker is dat 3,81% voor een rentevast periode van 10 jaar. Deze rentepercentages zijn nagenoeg gelijk. Met deze starterslening hebben starters net dat beetje meer ruimte om de woning (soms) toch te kunnen financieren. Bovendien wordt de eerste 3 jaar nog geen aflossing gevraagd door SVn, later wordt ingestoken op een zo snel mogelijke aflossing. Effect dat we willen bereiken: We willen hiermee bereiken dat jongeren de mogelijkheid hebben zich in Meierijstad te vestigen.