

Analyse verordening Starterlening Gemeente Mook en Middelaar 2018:

- Wat is het maximale verwervingsbedrag vanuit de provincie?

Regeling Provincie

[Verordening Startersleningen Provincie Limburg \(overheid.nl\)](#)

Maximaal verwervingsbedrag van € 280.000,- .

- Wat is de gemiddelde woningwaarde in de gemeente Mook en Middelaar?

WOZ-waarde:

[Gemeente Mook en Middelaar in cijfers en grafieken \(update 2022!\) | AlleCijfers.nl](#)

WOZ-waarde in 2021 in gemeente Mook en Middelaar is € 325.000,-.



Gemiddeld inkomen per inwoner (€31.500) gemeente Mook en Middelaar



Gemiddeld bruto jaarinkomen in de gemeente Mook en Middelaar.

De wijzer van de meter toont het gemiddelde bruto jaarinkomen *per inwoner* voor de gemeente. De schaal van de meter toont de variatie in inkomens per gebied binnen de gemeente. Zie de uitleg hierover in onderstaande toelichting. [Buurt Verspreide huizen Bisselt](#) heeft met €42.100 het hoogste gemiddelde inkomen per inwoner van alle buurten in de gemeente Mook en Middelaar. En [buurt Middelaar Katerbosch en Heikant](#) heeft met €28.800 het laagste gemiddelde inkomen per inwoner van alle buurten in de gemeente Mook en Middelaar.

[Toelichting](#)

Inwoners en inkomensontvangers:

Het gemiddeld inkomen *per inwoner* in gemeente Mook en Middelaar is €31.500. Het gemiddeld inkomen *per inkomensontvanger* is €37.100. Gemeente Mook en Middelaar telt 6.600 inkomensontvangers op 7.989 inwoners.

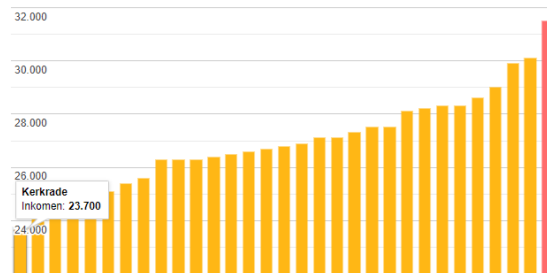
Over de schaal van de inkomensmeter:

De laagste 10% en 25% regio's komen in het rode en oranje gebied (dit kan soms overlappen). De hoogste 25% regio's vallen in het groene gebied. Alleen regio's met minimaal 100 personen zijn te kiezen. Deze zijn berekend op basis van het 'percentiel'. Hierbij zijn alle waarden van laag naar hoog gesorteerd. Zoals de mediaan een 50% percentiel is. Zie [deze uitleg over het \(gewogen\) gemiddelde, mediaan, modus en percentiel](#).

Meer inkomensdata:

4,20% procent van de huishoudens in gemeente Mook en Middelaar heeft een inkomen op of rond het sociaal minimum. Studentenhuishoudens en huishoudens met een onvolledig jaarinkomen zijn hierin niet meegenomen. Het sociaal minimum is het wettelijk bestaansminimum zoals dat in de politieke

Inkomensvergelijking gemeenten in Limburg gemeente Mook en Middelaar



Gemiddeld bruto jaarinkomen voor elke gemeente in Limburg (gemeente Mook en Middelaar is rood)

[Toelichting](#)

Over de inkomensgrafiek:

De grafiek toont het gemiddelde inkomen per inwoner voor iedere gemeente in de provincie Limburg. De positie van gemeente Mook en Middelaar is duidelijk weergegeven in het rood.

De inkomenscijfers voor Nederland zijn:

Minimum gemiddeld € 7.700 tot € 19.000 voor de laagste 10% regio's en tot € 21.000 voor de laagste 25% regio's. Gemiddeld: € 24.000. Hoogste 24% regio's: € 25.900 tot € 44.400, hoogste 1%: € 44.400 tot het maximum van € 84.400 gemiddeld inkomen per inwoner per jaar in een regio.

[Inkomens ranglijsten](#)

- Hoeveel woningen staan te koop onder het bedrag van € 280.000,- ?

Tot een bedrag van € 280.000,- zijn er in Mook en Middelaar 4 koopwoningen beschikbaar op een totaal van 30 woningen (d.d. 13-10-2022). Het plafond aanhouden van € 280.000,- is een bedrag waarmee starters potentieel een huis kunnen kopen.

Het aanhouden van de grens van € 280.000,- zorgt ervoor dat er **geen** ontheffing bij de provincie Limburg dient te worden aangevraagd.

- Welke ruimte geeft de bestaande verordening starterslening gemeente Mook en Middelaar 2018?

In de huidige verordening starterslening gemeente Mook en Middelaar 2018 (<https://www.mookenmiddelaar.nl/starterslening>) staat: "op het moment van toetsing van de aanvraag over een (gezamenlijk) jaarinkomen beschikken dat niet hoger is dan € 45.000,- all-in, volgens NHG normen."

Wat kan je lenen met een inkomen van 45.000,- all-in+ starterlening (20% van verwervingskosten)?

The screenshot shows the NHG website's mortgage calculator. The 'Uw situatie' tab is active. The maximum mortgage amount is displayed as €190,285,-. Below this, it states 'Uw bruto maandbedrag: € 956,25' and 'Uw rente: 4,43%'. The 'Pas uw hypotheek aan:' section has 'Hypotheek met NHG' selected. The 'Hypotheekvorm' dropdown is set to 'Annuitair' and the 'Rentevast periode' dropdown is set to '30 jaar'. There are buttons for 'Meer informatie' and 'Vind een adviseur'. A 'Feedback' button is visible on the right side of the page.

€ 190.000 + € 47.500 (20% van verwervingskosten) = € 237.500. Het totale bedrag dat middels de verordening starterslening gemeente Mook en Middelaar 2018 op 13-10-2022 kan worden verworven op basis van het gezamenlijk jaarinkomen is € 237.500,-. *Conclusie:* er zijn geen woningen beschikbaar voor dit bedrag binnen de gemeente Mook en Middelaar vanwege het jaarinkomen plafond.

Tot welk bedrag moet het jaarinkomen worden verhoogd zodat je in totaal € 280.000,- kan lenen?

Indien het jaarinkomen wel in de verordening blijft staan dan moet het plafond verhoogd worden naar € 55.000, all-in. Het te lenen bedrag op 13-10-2022 met NHG is € 232.000,-.

The screenshot shows the NHG website's mortgage calculator. The 'Uw situatie' tab is active. The maximum mortgage amount is displayed as €232,571,-. Below this, it states 'Uw bruto maandbedrag: € 1.168,75' and 'Uw rente: 4,43%'. The 'Pas uw hypotheek aan:' section has 'Hypotheek met NHG' selected. The 'Hypotheekvorm' dropdown is set to 'Annuitair' and the 'Rentevast periode' dropdown is set to '30 jaar'. There are buttons for 'Meer informatie' and 'Vind een adviseur'. A 'Feedback' button is visible on the right side of the page.

€ 230.000 + € 56.000 (20% van verwervingskosten met een maximum tot 56.000) = € 287.500,-.

Een **benchmark** bij andere gemeente t.a.v. maximaal inkomen leert ons het volgende:

Heumen → geen maximaal jaarinkomen

Wijchen → geen maximaal jaarinkomen

Gennep → maximaal jaarinkomen van € 45.000

Berg en Dal → geen maximaal jaarinkomen

Venlo → geen maximaal jaarinkomen, volledige verwijzing naar provinciale verordening starterslening

Venray → geen maximaal jaarinkomen, volledige verwijzing naar provinciale verordening starterslening

Horst aan de Maas → geen maximaal jaarinkomen, volledige verwijzing naar provinciale verordening starterslening

Bergen → geen maximaal jaarinkomen, in 2021 in overeenstemming met provinciale verordening starterslening.

Conclusie: indien we de grens oprekken naar € 280.000,- maar het gezamenlijk jaarinkomen niet naar boven schroeven biedt de starterslening geen mogelijkheden binnen de gemeente Mook en Middelaar. Het jaarinkomen moet uit de verordening starterslening worden geschrapt of verhoogd. De reden hiervoor is dat de combinatie tussen variërende en stijgende hypotheekrente en een plafond in jaarinkomen maken dat het te lenen bedrag niet aansluit bij het woningaanbod binnen de gemeente Mook en Middelaar.

Het gros van de gemeente hebben geen jaarinkomen plafond. Er is ook geen jaarinkomen plafond opgenomen in de verordening starterslening van de provincie Limburg.

Voorstel: schrap de grens van een maximaal jaarinkomen.

- Waarom zit er een onderscheid tussen starter en zittend huurder?

In de huidige verordening starterslening gemeente Mook en Middelaar 2018 (<https://www.mookenmiddelaar.nl/starterslening>) staat: “

2. Daarnaast kan de starterslening verstrekt worden aan natuurlijke personen die

- a. Als zittend huurder de door hem/haar/hen bewoonde huurwoning koopt van de corporatie.*
- b. in de hoedanigheid van “zittend huurder” op het moment van het indienen van een aanvraag om toekenning van een Starterslening de leeftijd van 50 jaar nog niet heeft bereikt, maar wel de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt.*
- c. op het moment van toetsing van de aanvraag als “zittend huurder” over een jaarinkomen beschikt dat niet hoger is dan € 45.000,- all in.*

3. Indien sprake van een aanvraag op basis van lid 2 van dit artikel geldt dat de starterslening maximaal €15.000,- bedraagt, indien aankoop van de huurwoning plaatsvindt met korting op de verkoopprijs volgens marktwaarde, bijvoorbeeld onder de voorwaarden van “Koop Garant”, “Slimmer Kopen” dan wel een andere verkoopvorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom.”

De regeling betreft een lening om een eerste woning te kopen. Of je nu al huurder bent of niet, en dat je mogelijk gebruik kan maken van bepaalde verkoopvormen, moet geen beperking geven in het een maximaal bedrag waarop aanspraak kan worden gemaakt vanuit de starterslening. Het gaat tenslotte om de maximale koopsom van de woning. Deze mag niet meer bedragen dan € 280.000,-.

Het onderscheid tussen zittende huurder en starter wordt niet gemaakt in de verordening starterslening provincie Limburg en in de meeste andere gemeenten.

Voorstel: schrappen van deze passage. Starters die een huurwoning kopen gelijke voorwaarden bieden als starters die een particuliere woning kopen.

- Waarom staat artikel 4, lid 5, in de verordening starterslening gemeente Mook en Middelaar 2018?

In de huidige verordening starterslening gemeente Mook en Middelaar 2018 (<https://www.mookenmiddelaar.nl/starterslening>) staat: *“Een vreemdeling komt slechts in aanmerking voor een Starterslening als hij rechtmatig verblijf houdt in de zin van artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.”*

In artikel 2 Toepassingsbereik staat al aangegeven voor wie deze starterslening is bestemd. Hier staat *“In Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen.”*. Indien een vreemdeling hieraan voldoet dan kan een starterslening worden aangevraagd.

Deze passage staat ook niet in andere verordeningen startersleningen gemeenten.

Voorstel: passage schrappen.

- Gereserveerd bedrag starterslening gemeente Mook en Middelaar i.r.t. nieuwe voorwaarde starterslening.

De gemeente Mook en Middelaar heeft € 130.000,- gereserveerd voor startersleningen middels de verordening. Op dit moment wordt circa € 44.000,- van het gereserveerde bedrag gebruikt. In totaal lopen er 8 startersleningen en wordt gemiddeld één keer per jaar een starterslening afgesloten.

Als een starterslening wordt afgesloten van een maximaal bedrag van €56.000,-, dan draagt de gemeente hier 25%. Dit is dus €14.000,- per starterslening.

Indien de nieuwe verordening starterslening gemeente Mook en Middelaar van kracht wordt kan op basis van het resterende gereserveerde bedrag van circa €86.000,- EURO nog een 6-tal startersleningen worden afgesloten.