**Beantwoording verhelderende/technische vragen**

**Vragen gesteld:**
*Via email* *d.d.: 22 juni 2020*

**Vragensteller:** R. van den Berkmortel **Partij:** PNL

**Portefeuillehouder:** T. Meulensteen

**Onderwerp: Technische Vragen PNL over Starterslening**

**Vraag1**
**Hoeveel aanvragen voor startersleningen zijn er in de gemeente Laarbeek gedaan in de afgelopen vijf jaar?**

Antwoord:
De afgelopen vijf jaar zijn er in totaal 35 aanvragen ingediend.

**Vraag 2**
**Hoeveel toewijzingsbesluiten voor startersleningen zijn er genomen in de gemeente Laarbeek in de afgelopen vijf jaar**?

Antwoord:
Van de 35 ingediende aanvragen zijn er 31 toegekend.

**Vraag 3**
**Wat was het beoogd aantal aanvragen en toewijzingsbesluiten voor startersleningen in de gemeente Laarbeek in de afgelopen vijf jaar?**

Antwoord:
Er is geen beoogd aantal aanvragen en toewijzingsbesluiten bepaald. In totaal kunnen wij voor In totaal is een budget beschikbaar van € 1.500.000,- dat Svn namens Laarbeek mag toekennen aan startersleningen. Dit bedrag is gestort in een revolverend fonds, wat wil zeggen dat door aflossing en rentebetaling het uitgeleende geld weer terug komt in het fonds. Op dat moment is het weer beschikbaar voor nieuwe leningen. De maximale starterslening bedraagt € 30.000,- maar kan in de praktijk ook lager zijn indien minder gevraagd wordt of aanvrager minder kredietwaardig is. Hierdoor kan op voorhand niet worden aangegeven hoeveel leningen maximaal kunnen worden verstrekt.

**Vraag 4**
**Hoe is de maximale koopsom voor een starterslening (bij bestaande woningen) van €194.000,- tot stand gekomen?**

Antwoord:
De starterslening is bedoeld om starters op de koopwoningmarkt te stimuleren de overstap te maken van een huurhuis naar een goedkope/betaalbare koopwoning. De Starterslening is een aanvullende hypothecaire lening bovenop de gewone (eerste) hypotheek. Deze aanvullende lening kan het gat overbruggen tussen de maximale hypotheek die een bank verstrekt en het bedrag dat nodig is om de eerste woning te kopen.
De maximale koopsom is gerelateerd aan de categorie van goedkope en betaalbare koopwoningen. De prijsgrenzen worden jaarlijks voor de MRE-regio vastgesteld. Voor 2020 zijn de prijsgrenzen voor goedkope koop tot betaalbare koopwoningen € 165.000,- tot € 200.000,-.
De ervaring leert dat jonge starters op de koopwoningmarkt vaak onvoldoende hypotheek krijgen om een woning in die prijsklasse te kunnen aankopen. Een tweede hypotheek in de vorm van een starterslening kan dan soms net genoeg zijn om wel een woning te kunnen aankopen.
Vanwege de sterke stijging van de woningenprijzen hebben we al eerder gekeken in hoeverre een verhoging van de maximale hoogte van de aankoopprijzen bij een startersleningen soelaas kan bieden. Omdat in het algemeen de inkomsten van de doelgroep niet evenredig stijgen met de huizenprijzen, verstrekken banken ook geen hogere hypotheken. Een verhoging van de maximale koopsom voor een starterslening levert dan een verhoogd risico op voor de gemeente. Daarnaast zal de Svn vaker een aanvraag (gedeeltelijk) afwijzen omdat de aanvrager niet voldoende kredietwaardig wordt bevonden en niet voor de maximale starterslening in aanmerking komt.
Mogelijk neveneffect  kan zijn dat mensen die financieel ook zonder starterslening in staat zijn om een woning te kopen, nu gebruik gaan maken van de starterslening om een nog duurdere woning te kunnen aankopen. Daarmee schiet dan de starterslening zijn doel voorbij.

**Vraag 5**
**Waarom wordt er bij de maximale koopsom onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en bestaande woningen?**

Antwoord:
In het verleden was er nog een duidelijk verschil in prijzen tussen nieuwbouw en bestaande woningen. Door de overspannen woningmarkt is dit verschil niet altijd meer merkbaar. De differentiatie in bestaande woningen en nieuwbouw is misschien achterhaald. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening zijn vastgelegd in de verordening starterleningen. Voor eventuele wenselijke aanpassingen van de verordening is een besluit nodig van de gemeenteraad.

**Vraag 6**
**Waarom is er gekozen voor een maximumleeftijd van 34 jaar?**

Antwoord:
Dit heeft onder andere te maken met zekerheden die je als hypotheekverstrekker wilt hebben. De regionale begrippenlijst gaat bij het bepalen van de prijsgrenzen voor woningen uit van een alleenstaande of gezin van twee personen van 30 voor een looptijd van de lening van 30 jaar. Met een leeftijdsgrens van 34 jaar bestrijkt de lening de reguliere arbeidsperiode van aanvrager waardoor de garantie op aflossing ook groter is. De laatst vastgestelde verordening dateert van 2014 en toen werd nog uitgegaan van een gemiddelde pensioenleeftijd van 64 jaar.

**Datum beantwoording:**
30 juni 2020