

Aan de fractie van de VVD Nijkerk-Hoevelaken
T.a.v. de heer M.C. van der Stelt
Per mail verzonden

Uw brief van	17 januari 2023	Ons kenmerk	1382730
Uw e-mailadres		Bijlage	
Datum	1 februari 2023	Behandeld door	K. Schrijver
Onderwerp	Schriftelijke vragen van Mark van der Stelt (VVD) - Team Starterslening		Vakspecialisten

Geachte heer Van der Stelt,

Op 17 januari 2023 heeft u namens de fractie van de VVD Nijkerk-Hoevelaken vragen gesteld, ex artikel 33 van het Reglement van Orde van de Gemeenteraad, over de Starterslening van de gemeente Nijkerk (hierna: starterslening). U geeft aan vragen te hebben ontvangen met betrekking tot de starterslening. Met deze brief reageren wij op uw vragen.

Vraag 1.

Wat vindt het college van hoe deze lening wordt benut door de inwoners van de gemeente Nijkerk? Hoeveel startersleningen zijn er sinds 2019 tot en met 2022 aangevraagd door inwoners van de gemeente Nijkerk? Hoe vaak is een aanvraag voor een starterslening goedgekeurd en afgekeurd van 2019 tot en met 2022? En als er aanvragen zijn afgekeurd, wat was de reden?

Antwoord

Met de starterslening biedt het college de mogelijkheid om starters op de woningmarkt onder gunstige voorwaarden een bedrag te lenen. Dit in aanvulling op de hypotheek. Omdat in het recente verleden vrijwel geen startersleningen meer werden verstrekt, zijn eind 2018 de voorwaarden van de starterslening verruimd. Het college ziet de starterslening als een goed middel om jonge (toekomstige) inwoners van de gemeente Nijkerk een duwtje in de rug te geven. Conform de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ continueert het college ook de inzet van dit instrument.¹

¹ Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+, thema 2: 'Balans in vraag en aanbod', pagina 11, 17 en 18.

In de periode van 1 januari 2019 t/m 31 december 2022 heeft het college 65 aanvragen voor een starterslening ontvangen. Dit betreffen zowel aanvragen van (ex-)inwoners van de gemeente, als aanvragen van personen die voor tenminste 19 uur per week – en in bezit zijn van een contract voor minimaal één jaar – werkzaam zijn bij een in de gemeente gevestigde werkgever. In de voornoemde periode heeft het college 64 aanvragen toegewezen en 1 afgewezen. Laatstgenoemde aanvraag is in 2022 ingediend en voldeed niet aan de voorwaarden zoals gesteld in de ‘Verordening Starterslening Nijkerk 2018’, te weten: de werkgever van de aanvrager is niet (statutair)gevestigd in de gemeente.²

Tabel 1. Aantal aanvragen, toewijzingen en afwijzingen van startersleningen 2019 t/m 2022

	2019	2020	2021	2022
Aantal ontvangen aanvragen	15	21	14	15
Aantal toewijzingen door gemeente	15	21	14	14
Aantal afwijzingen door gemeente	0	0	0	1
Aantal verstrekte startersleningen door SVn	10	18	9	10*

**Waarvan 6 aanvragen toegekend in 2022 en 4 gereserveerd voor 2023 (rapportagedatum: 11 januari 2023).*

Tabel 2. Totaal aantal toegekende startersleningen en beëindigde aanvragen 2019 t/m 2022

Totaal aantal toegekende startersleningen door SVn	47
Totaal aantal beëindigde aanvragen door SVn	6*

**Waarvan 2 aanvragen alsnog toegekend.*

De aanvraag van een starterslening is opgedeeld in twee stappen. De eerste stap is de aanvraag bij het college. Het college controleert of de aanvraag(er) voldoet aan de voorwaarden. Indien het geval, kan de tweede definitieve aanvraag bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (hierna: SVn) worden ingediend. SVn beoordeelt vervolgens, en besluit uiteindelijk, over de daadwerkelijke toekenning van de starterslening. Van 1 januari 2019 t/m 31 december 2022 heeft SVn 47 startersleningen verstrekt en zes aanvragen beëindigd. Van laatstgenoemde zijn alsnog twee aanvragen toegekend. Het feitelijke aantal toekenningen is lager dan het aantal aanvragen dat door het college is toegekend. De mogelijke oorzaken hiervoor zijn: 1) De aanvraag(er) voldoet niet aan de (financiële) voorwaarden; 2) De aanvrager kan de hypotheek niet rondkrijgen; 3) De aanvraag is niet voortgezet bij SVn.

Vraag 2.

Welke reden heeft het college om voor de starterslening een inkomensgrens van € 53.000,- te hanteren? De gemeente Amersfoort en Zeewolde hebben voor de starterslening geen inkomensgrens. Is het college het met ons eens dat het zonder deze inkomensgrens mogelijk wordt dat inwoners met een hoger inkomen kunnen kijken naar een woning in een hoger segment, waardoor er meer ruimte is in het lagere segment voor de inwoners met een lager inkomen? Aansluitend hierop, heeft het college geluiden gehoord van inwoners dat deze inkomensgrens een beperking voor ze is?

2 Artikel 2, eerste lid, onder a, van de Verordening Starterslening Nijkerk 2018.

Antwoord

Op 22 november 2018 is door de raad de nieuwe 'Verordening Starterslening Nijkerk 2018' (hierna: Verordening 2018) unaniem vastgesteld.³ Met het vaststellen van de Verordening 2018 is ook de hoogte van de inkomensgrens a € 53.000 vastgesteld.

De Verordening 2018 vervangt diens voorganger uit 2017, te weten: de 'Starterslening Nijkerk'. Naar aanleiding van teruglopende aanvragen en inherent het aantal toewijzingen, heeft in 2017 een evaluatie plaatsgevonden naar de effectiviteit van de toenmalige starterslening. Voor de terugloop zijn een aantal (mogelijke) oorzaken geconstateerd, waaronder (...) "Alleen starters met een (gezamenlijk) bruto inkomen van maximaal € 38.500 komen in aanmerking voor een starterslening". Met de nieuwe Verordening 2018 is de inkomensgrens met € 14.500 verhoogd naar € 53.000. Hiermee hebben raad en college gehoor gegeven aan de aanbeveling uit de evaluatie. Dit bedrag is in lijn met het (toentertijd) gemiddelde inkomen dat startende tweeverdieners te besteden hebben. Daarnaast is de toenmalige maximale koopsom van een woning a € 200.000 geschrapt en gekoppeld aan de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie).

Het college is bekend met de verschillen in voorwaarden die gemeenten, al dan niet binnen de regio, verbonden hebben aan 'hun' starterslening. Bij de vaststelling van de Verordening 2018 is door raad en college besloten de inkomensgrens niet te indexeren, ofwel volledig buiten beschouwing te laten. In plaats daarvan is gekozen voor het verhogen van de inkomensgrens en alsmede het leenbedrag, te weten: van € 25.000 naar maximaal € 30.000. Een (verdere) verruiming van de voorwaarden kan leiden tot een toename van het aantal aanvragen en uiteindelijke toekenningen. Het college ziet dat het budget dat zij beschikbaar heeft gesteld voor de startersleningen niet volledig wordt uitgenut, maar dat zij in geval van meer toekenningen mogelijk "nee" moet verkopen. Weliswaar is sprake van een revolverend fonds, echter wordt deze niet in eenzelfde tempo aangevuld dan de benutting.

Het college heeft de afgelopen tijd eveneens geluiden gehoord van inwoners, hypotheekadviseurs en -verstrekkers met betrekking tot de hoogte van de inkomensgrens. Meer specifiek in relatie tot de NHG-grens. In 2022 betrof de NHG-grens € 355.000. Per 1 januari 2023 is deze gestegen naar € 405.000. Het college bemerkt ook een discrepantie tussen enerzijds de geldende inkomensgrens en anderzijds de huidige NHG-grens.

Eind december 2022 heeft het college het raadsvoorstel over de Ontwikkelagenda 2023-2026 ter besluitvorming aangeboden aan de raad. Het college is voornemens om, gelet op de voornoemde geluiden – en overeenkomstig de Ontwikkelagenda – dit jaar te komen met een herziening van de starterslening. Te bezien valt of middels de herziening (financiële) ruimte is voor het eventueel verruimen van de inkomensgrens en/of het leenbedrag. Over het precieze tijdpad van de herziening kan op dit moment geen uitsluitsel worden gegeven. Het college komt te zijner tijd met een brief richting de raad.

³ Openbare raadsvergadering van 22 november 2018, agendapunt 7. 'Evaluatie starterslening 2017 en nieuwe verordening starterslening 2018 (2018-071)'. [Agenda Nijkerk - Raadsvergadering donderdag 22 november 2018 19:30 - 22:30 - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Vraag 3.

De woningprijzen zijn exponentieel gegroeid in de afgelopen twee jaar. Ziet het college er meerwaarde in om de maximale hoogte van de starterslening, die nu € 30.000,- is, te verhogen? Andere gemeenten, bijvoorbeeld Amersfoort, hebben een hoger bedrag.

Antwoord

Zie antwoord op vraag 2.

Wij veronderstellen uw vragen hiermee te hebben beantwoord.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,


de heer D.J. van Huizen


de heer mr. drs. G.D. Renkema