



Bijlage 1
Evaluatie 2022
Verordening Starterslening Ridderkerk 2019
d.d. 31-01-2023

1. Inleiding

De Verordening Starterslening Ridderkerk 2019 is op 1 oktober 2019 in werking getreden. Vorig jaar zijn de stimuleringsregelingen gelijktijdig en in samenhang geëvalueerd. Het college heeft hierbij besloten om de raad een nieuwe evaluatie over 2022 aan te bieden.

1.2 Relatie met beleidskaders

Er is een relatie met de Woonvisie 2021-2026.

2. Conclusie

De verordening sluit goed aan op de doelgroep waarvoor de Starterslening is bedoeld. Het doel van de Starterslening is om de druk op de sociale huurwoningmarkt te verlagen. Dit doel staat onder druk omdat de verkoopprijzen van woningen in de afgelopen jaren sterk gestegen zijn. Momenteel zien we dat de woningmarkt wat afkoelt.

Wanneer een koopwoning bereikbaar wordt en daardoor niet gekozen wordt voor een huurwoning kan de starterslening wel bijdragen aan het verlichten van de druk op middeldure en duurdere huurwoningen.

De evaluatie laat, in samenhang met de overige stimuleringsregelingen, zien dat er per regeling verschillende behoefte aan geld bestaat. Om de Starterslening ook na 2022 beschikbaar te houden, voorzien wij een behoefte aan aanvullende gelden.

3. Evaluatie

3.1 Het aantal verstrekte Startersleningen is gestegen ten opzichte van 2021

Er zijn in 2022 zestien aanvragen voor een starterslening beoordeeld. Dit zijn er meer dan in 2021. Alle aanvragen voldeden aan de voorwaarden uit de verordening. In totaal zijn tien leningen verstrekt. Van zes leningen loopt de aanvraag op het moment van het opstellen van deze evaluatie nog.

Een paar feiten:

- In 2022 zijn 10 leningen verstrekt van in totaal € 360.800,-.
 - Het laagste leenbedrag is € 25.959,-.
 - Zes maal is gebruik gemaakt van het maximale leenbedrag van € 40.000,-.
 - De gemiddelde starterslening bedraagt ca. € 36.000,-.
- De starterslening is 4 maal gebruikt voor de aankoop van een eengezinswoning en 6 maal voor de aankoop van een appartement.
 - De aankoopprijs van de appartementen lag tussen de € 195.000,- en € 265.750,-.
 - De aankoopprijs van de eengezinswoningen lag tussen de € 235.000,- en € 341.500,-.



Bijlage 1
Evaluatie 2022
Verordening Starterslening Ridderkerk 2019
d.d. 31-01-2023

- Van de aanvragers woonden er 8 in Ridderkerk en keerden er 2 terug naar Ridderkerk.
- De gemiddelde leeftijd van de aanvragers was 27 jaar, waarvan de jongste 22 en de oudste 37 jaar.
- 2 van de aanvragers zijn doorgestroomd vanuit een sociale huurwoning in Ridderkerk.

3.2 Het toepassingsbereik is effectief

Buiten de ingediende aanvragen is ca. 6 maal via verschillende communicatiekanalen geïnformeerd. De meest voorkomende reden om geen aanvraag in te dienen was het gebrek aan maatschappelijke binding. Vanaf eind augustus speelde ook het gebrek aan budget.

3.3 De Verordening Starterslening draagt bij aan het verlagen van de druk op de huurwoningmarkt

Net als in 2021 kunnen we ook nu concluderen dat het beoogde doel van de Verordening Startersleningen Ridderkerk – het vrij krijgen van sociale huurwoningen voor de lage inkomensgroep, waaronder de primaire doelgroep – nog steeds actueel is. Echter is de kans dat de starterslening een bijdrage levert aan dit doel momenteel klein.

De inkomensgrens voor sociale huur is € 40.765,-¹. Voor meerpersoonshuishoudens geldt een hogere grens: € 45.014 (prijsspeil 2022). Met een inkomen van € 40.000,- kan een maximale hypotheek van ca. € 175.000,- worden verkregen. Afgelopen jaar is één woning onder én één woning rond dit bedrag met behulp van een starterslening gekocht.

Het aanbod aan koopwoningen voor starters met een inkomen onder de inkomensgrens voor sociale huur wordt steeds beperkter. Starters die nu gebruik maken van een Starterslening hebben vaker een hoger inkomen. Met een hoger inkomen is men aangewezen op een huurwoning in het middeldure of het duurdere huursegment. Wanneer deze starters dankzij een starterslening een eerste koopwoning kopen, zijn ze niet afhankelijk van het huren van een woning in de vrije sector.

3.4 De starterslening is onder de aandacht gebracht bij onze inwoners

Vorig jaar is de Starterslening op verschillende manieren onder de aandacht van de doelgroep gebracht, zoals via de Blauwkai, Facebook en een flyer die aan hypotheekadviseurs is toegestuurd. Mede hierdoor was er ook dit jaar voldoende belangstelling voor de Starterslening.

¹ Minimaal 85% van de jaarlijks aangeboden sociale huurwoningen moet worden verhuurd aan mensen met een inkomen tot en met € 40.765,-. Daarnaast mag maximaal 15% worden verhuurd aan mensen met een inkomen boven € 40.755,-.

Bijlage 1
Evaluatie 2022
Verordening Starterslening Ridderkerk 2019
d.d. 31-01-2023



4. Afwegingen en Aanbevelingen

4.1 Geen aanpassingen aan de verordening

De voorwaarden van de huidige verordening sluiten goed aan op de doelgroep van de verordening. Dit zien we ook aan het aantal verstrekte leningen. De kans dat starterslening bijdraagt aan het verlagen van de druk op de sociale huurwoningensector wordt wel kleiner. De starterslening is geen oplossing voor het tekort aan betaalbare woningen. Wel heeft de Verordening Starterslening invloed op de mogelijkheden van starters in onze gemeente.

Op basis van deze evaluatie zien wij geen reden om de verordening aan te passen.

4.2 Dotatie € 750.000 voor startersleningen in 2023 en verder

De bestedingsruimte bij SVn voor startersleningen is ca. € -19.300,- (peildatum januari 2023). Momenteel kunnen daarom geen leningen worden verstrekt. Er is nog veel belangstelling voor de lening. Het advies is daarom om € 750.000 extra te doteren en resterende gelden van andere SVn leningen, waarvan het budget niet volledig is besteed, over te hevelen.