



Wijzigingen
Verordening Starterslening Ridderkerk 2019 t.o.v. 2017
 Juni 2019

Het voorstel is de Verordening Starterslening Ridderkerk 2017 aan te passen op onderstaande onderdelen.

1. Artikel 2 Toepassingsbereik, lid 2 a
Breidt de doelgroep uit naar starters die terugkeren na een periode buiten Ridderkerk te hebben gewoond.
 Deze groep starters is in de Woningbouwstrategie beschreven als een jonge, vitale groep woonconsumenten die een duurzame bevolkingsopbouw waarborgt.
 De voorgestelde wijziging is afgeleid uit de huisvestingsverordening. Hierin is vastgelegd van woningzoekenden die voldoen aan deze criteria kan worden aangenomen dat zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio.
 Door terugkerende starters toe te voegen aan het toepassingsbereik van de verordening, voorkomen we dat zij genoodzaakt zijn eerst binnen gemeente Ridderkerk een woning te huren voordat zij gebruik kunnen maken van de starterslening. Daarmee faciliteren we een duurzame bevolkingsopbouw.

2. Artikel 2 Toepassingsbereik, lid 2 b
Hoog de maximale leeftijd van de aanvragers op van 35 naar 40 jaar.
 Het ophogen van de maximale leeftijd vergroot de mogelijkheden voor starters vanuit een sociale huurwoning. Ook starters die door een relatiebreuk op latere leeftijd een eigen koopwoning willen kopen, profiteren hiervan.

3. Artikel 2 Toepassingsbereik, lid 2 c en d te vervangen door lid c
Hef de koppeling van de maximale verwervingskosten en het woningtype aan de starters doelgroep op.
 Voorheen was lid 2 c van toepassing op starters vanuit een inwonende situatie. Lid 2 d was van toepassing op starters doorstromend vanuit een sociale huurwoning. Voor beide doelgroepen golden andere mogelijkheden qua aan te kopen woningtypen en maximale verwervingskosten.
 Het splitsen van de doelgroepen heeft niet geleid tot meer aanvragen van starters vanuit een sociale huurwoning. Elke starter met een inkomen tot € 38.035,- (prijsspeel 2019) is een potentiële huurder van een sociale huurwoning. Door deze wijzigingen worden de kansen op het aankopen van een koopwoning door starters vergroot. Waardoor de starter die in aanmerking komt geen gebruik hoeft te maken van een (sociale) huurwoning.

Verhoog de maximale verwervingskosten van € 150.000,- en € 200.000,- per starters doelgroep, naar één maximum gelijk aan de grens van de Nationale Hypotheek garantie.
 Elk jaar bekijkt NHG of de voorwaarden en normen nog aansluiten bij wet- en regelgeving. Indien nodig wordt de NHG-grens op dat moment bijgesteld. Door de koppeling van de verwervingskosten aan de NHG-grens zal de verordening meebewegen met de inflatie op de koopwoningenmarkt. Als gevolg hoeft de verordening niet te worden aangepast wanneer de vraagprijzen van koopwoningen verder stijgen of juist dalen.

4. Artikel 2 Toepassingsbereik, lid 4 a
Sluit aan te kopen woningen van een woningcorporatie niet uit.
 Het bevorderen van verkoop van woningen van corporaties is niet het doel, maar deze woningen zijn doorgaans gunstig geprijsd en daardoor aantrekkelijk voor starters.

5. Artikel 4 bevoegdheid college, lid 2
Verhoog de hoogte van de maximaal te verkrijgen starterslening van € 20.000,- naar € 40.000,-.
 De begrenzing van 20% is door SVn vastgesteld als veiligheidsmarge. De gemeente kan dit verder begrenzen door hier een maximum bedrag tegenover te zetten.
 Bij maximale verwervingskosten van € 290.000,- (NHG-grens) is de lening door de 20% begrensd op € 58.000,-. Met het huidige maximum van € 20.000,-, daalt voor de aankopen met verwervingskosten vanaf € 100.000,- het percentage onder de 20%. Dit maximum staat niet in verhouding tot het huidige woningaanbod in Ridderkerk. Door dit maximum te verhogen naar € 40.000,- kan op aankopen met verwervingskosten tot € 200.000,- de volledige 20% worden benut. Op aankopen met verwervingskosten boven dit bedrag, is het leenbedrag begrenst met € 40.000,-.