

Betreft: Voorstel voor het verhogen van het budget voor startersleningen

Aan de leden van de Gemeenteraad

Aanleiding

Op 24 maart 2021 is het voorstel om het budget voor de starterslening en de woonlening te verhogen behandeld in de commissie Stadsontwikkeling en –beheer. De Wethouder heeft daarbij toegezegd dat er eind 2021 een evaluatie van de regelingen wordt gehouden. Daarnaast is de motie m6.24 aangenomen waarin het college wordt opgedragen de startersondersteuning te evalueren en te zoeken naar mogelijkheden om starters nog beter te ondersteunen bij het vinden van een betaalbare woning. Middels deze raadsinformatiebrief informeren wij u over het verloop van de Starterslening Den Helder de andere mogelijkheden om starters te ondersteunen. Later dit najaar zult u separaat over de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019, kortweg de Woonlening Den Helder worden geïnformeerd.

Starterslening Den Helder in het kort

De Starterslening is een extra lening boven de reguliere hypothecaire lening die door de bank wordt verstrekt, zodat een koopwoning voor starters beter bereikbaar wordt. De eerste 3 jaar zijn er geen maandlasten en na 3 jaar volgt er een hertoetsing om de maandlast te bepalen. Na 3 jaar vloeit de aflossing weer terug in het startersfonds.

De voorwaarden in het kort:

- De maximale koopsom van de woning bedraagt € 225.000.
- Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koopsom met een maximum van € 35.000
- Zowel voor bestaande woning, als nieuwbouwwoningen.
- Het betreft de eerste koopwoning.

De Starterslening Den Helder wordt uitgevoerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

De woningmarkt in Den Helder kent, ondanks de overspannen woningmarkt, nog steeds een relatief laag prijsniveau vergeleken met andere gemeenten. In 2020 zijn in Den Helder 960 woning verkocht, waarvan 69% een koopsom heeft van lager dan € 200.000. Hiermee is de starterslening dan ook voor het overgrote deel van de verkochte woning beschikbaar. Dit percentage zal door de grote prijsstijgingen echter wel lager uit gaan vallen.

Resultaten Starterslening Den Helder

In maart 2010 is er op de rekening courant van de toenmalige Verordening Starterslening € 500.000 gestort. In de periode mei 2010 tot en met maart 2012 is toen voor € 488.351 aan Startersleningen verstrekt over 27 aanvragers. Na 3 jaar volgt er driejaarlijks een hertoets waarbij wordt bepaald of en hoeveel de aanvrager kan aflossen op basis van het inkomen. Hierdoor zijn inmiddels 21 leningen volledig afgelost en op de overige 6 leningen wordt nu maandelijks afgelost.

In januari 2020 heeft de gemeenteraad de vernieuwde Verordening starterslening Den Helder 2019 vastgesteld. Daarbij is een bedrag van € 350.000 gestort op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), boven op het reeds beschikbare budget van €372.147. Gezien het succes van de startersleningen was het beschikbare budget dit voorjaar op en is er in maart € 700.000 extra budget beschikbaar gesteld.

In 2020 zijn er 19 leningen toegekend aan starters, welke inmiddels allemaal zijn gepasseerd bij de notaris. Twee leningen zijn verstrekt aan mensen van buiten de gemeente Den Helder.

In 2021 zijn er tot nu toe 31 leningen toegekend, waarvan een deel moet nog passeren bij de notaris. We zien dit jaar een duidelijke toename van mensen van buiten de gemeente Den Helder. Dit past in het Programma Helders Perspectief, waarin wordt ingezet op het aantrekken van mensen van buiten de gemeente Den Helder.

Momenteel is er nog € 106.640 beschikbaar om te verstrekken in het kader van de Starterslening en moet er nog één aanvraag worden beoordeeld. Daarmee is het budget weer bijna op. Vandaar dat u middels het raadsvoorstel weer wordt verzocht om extra budget beschikbaar te stellen.

Aangezien de lening in 2020 weer is opgestart, zal er de komende jaren slechts beperkt worden afgelost op de oude lening uit de periode 2010-2012. Vanaf voorjaar 2023 zal op de eerste leningen die in 2020 zijn verstrekt weer worden afgelost, waardoor het budget automatisch weer wordt aangevuld. Tot die tijd zal er dus nog meerdere malen extra budget beschikbaar moeten worden gesteld om de starterslening te kunnen blijven verstrekken.

Overige maatregelen voor starters

Naast de gemeente kent ook de Woningstichting Den Helder / Helder Vastgoed een starterslening voor de door hen verkochte woningen. Ook deze wordt door het SVn uitgevoerd.

In 2020 heeft de Rijksoverheid een aantal fiscale maatregelen genomen om starters een betere positie te geven op de woningmarkt. De overdrachtsbelasting voor beleggers is verhoogd van 2% naar 8% en de overdrachtsbelasting voor starters is verlaagd van 2% naar 0%. Daarnaast mag al enige jaren € 100.000 vrij worden geschonken door ouders. De effecten van deze maatregelen zijn echter van korte duur en leiden er toe dat starters meer kunnen bieden en daardoor de prijzen alleen nog maar verder worden opgedreven. Zoals onlangs in de raadsinformatiebrief gemeld werken wij op dit moment aan de invoering van de zelfbewoningsplicht om de leefbaarheid in het centrum, Visbuurt, Van Galenbuurt en Oostslootbuurt te verbeteren. Doordat in deze wijken de zelfbewoningsplicht wordt ingevoerd, zullen in deze wijken de beleggers geen concurrent meer voor de starters zijn op de woningmarkt, waardoor de kansen van starters verbeteren.

De woningmarkt is al enige tijd overspannen en er zijn nog geen signalen dat dit op korte termijn zal veranderen. De beschikbaarheid van voldoende woning zal moeten toenemen om de krapte op te lossen. Bij de verschillende nieuwbouwplannen zullen we per project een passende programmering aanbieden, waarbij er ook aanbod zal komen voor starters.

Den Helder, 21 september 2021.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

J.A. (Jan) de Boer MSc.
burgemeester

R.M. (Robert) Reus
secretaris