

Betreft: RIB Evaluatie Startersleningen Den Helder

Aan de leden van de Gemeenteraad

Aanleiding

Wij hebben u toegezegd om u jaarlijks in het vierde kwartaal te informeren over de stand van zaken van de Startersleningen Den Helder. Middels deze raadsinformatiebrief informeren wij u.

Starterslening Den Helder

Eind 2019 heeft de gemeente Den Helder de Verordening Starterslening Den Helder ingevoerd om starters een steuntje in de rug te bieden bij de koop van een eerste woning. 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 starterslening heeft een looptijd van 30 jaar. De eerste drie jaar heeft de starter geen maandlasten. Na drie jaar volgt een hertoetsing om de maandlasten te bepalen. De aflossing op de lening vloeit weer terug in het startersfonds.

De voorwaarden voor het afsluiten van een starterslening zijn:

- De maximale koopsom van de woning bedraagt € 225.000 inclusief verbeterkosten (vastgelegd in de Verordening Startersleningen Den Helder 2019);
- De starterlening bedraagt maximaal 20% van de koopsom met een maximum van € 35.000;
- De lening is van toepassing op bestaande woningen en nieuwbouwwoningen;
- Het betreft de eerste koopwoning.

De starterslening Den Helder wordt uitgevoerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Cijfers van de SVn (zie Figuur 1) laten zien dat het aantal toegekende startersleningen in 2021 ten opzichte van 2020 meer dan is verdubbeld. Het aantal toegekende leningen in 2022 lag begin november niet op het niveau van 2021. Het aantal toekenningen kan nog stijgen in de laatste maanden van 2022. Begin november waren nog 10 aanvragen bij de SVn in behandeling. Door het succes van de starterslening is binnen enkele maanden de bodem van het beschikbare budget in zicht.

Figuur 1: Aantal door SVn toegewezen startersleningen gemeente Den Helder

<i>Jaartal</i>	<i>Aantal startersleningen</i>
2020	17
2021	40
2022 (t/m 1 november)	24*

Bron: Stimuleringsfonds Volkshuisvesting november 2022

*begin november waren naast de 24 toegewezen leningen nog 10 leningen in behandeling bij de SVn.

Woningmarkt Den Helder

Ondanks dat de woningmarkt in Den Helder nog steeds een relatief laag prijsniveau kent vergeleken met andere gemeenten, zien we wel een stijging van de huizenprijzen. Sinds de inwerkingtreding van de starterslening in 2019, is de gemiddelde koopsom met meer dan een ton gestegen. In 2019 bedroeg de gemiddelde koopsom voor woningen in Den Helder € 175.079. In de eerste helft van 2022 bedroeg de gemiddelde koopsom € 276.802. Kanttekening bij deze cijfers is dat starters met name kopen in het segment dat onder de gemiddelde koopsom ligt.

Het gevolg van stijgende woningprijzen is dat de starterslening een steeds kleiner deel van de koopwoningmarkt bedient. Inwoners die een starterslening nodig hebben om een woning te kunnen kopen zijn hierdoor op een steeds kleiner aandeel van de markt aangewezen. In 2019 betrof nog bijna 70% van alle woningtransacties in Den Helder een koopsom van € 200.000 of lager. In de eerste helft van 2022 is dit percentage gedaald naar 30%. Ter onderbouwing is gebruik gemaakt van het woningmarktrapport van Woningmarkt cijfers.nl en een analyse van cijfers van het Kadaster.

Waarbij cijfers boven en onder een koopsom van € 200.000 voor handen zijn. Gezien de maximale koopsom voor de starterslening € 225.000 bedraagt, ligt het percentage woningen dat voor de starterslening in aanmerking komt boven de percentages uit Figuur 2.

Figuur 2: Percentage transacties van woningen met een koopsom tot € 200.000, € 225.000 en € 250.000 van alle woningtransacties in Den Helder

Jaartal	Tot € 200.000	Tot € 225.000	Tot € 250.000
2020	69%	75%	81%
2021	48%	62%	73%
t/m 30 september 2022	30%	42%	55%

Bron: Woningmarktrapport Gemeente Den Helder Woningmarkt cijfers.nl en Kadaster

Gezien de maximale koopsom voor de starterslening € 225.000 bedraagt, is dus nog steeds een groot deel van de woningmarkt bereikbaar voor starters. Bij goedkopere woningen moet soms ook nog woningverbetering en verduurzaming worden uitgevoerd. Dat kan met de starterslening worden gefinancierd, zolang het totaalbedrag niet boven de € 225.000 uitkomt.

Een rondgang op de website funda.nl op 9 november 2022 laat zien dat van de 219 te koop staande woningen, 87 woningen (40%) voldoen aan de maximale koopsom van € 225.000. Hierbij is geen rekening gehouden met overbiedingen. Uit de rapportage van de NVM van het derde kwartaal van 2022 blijkt dat tweederde van de verkochte woningen in de Kop van Noord-Holland (inclusief West-Friesland) boven de vraagprijs is verkocht.

De woningprijzen zijn de laatste jaren hard gestegen. Aan deze stijging is recentelijk een einde gekomen en de voorspelling van diverse deskundigen is dat de woningprijzen komend jaar licht dalen. Om een groter deel van de woningmarkt bereikbaar te maken voor starters en ook nog wat ruimte voor woningverbetering is het gewenst om het maximale bedrag van € 225.000 (koopsom inclusief verbeterkosten) te verhogen.

Vervolgproces

Het college van B&W agendeert begin 2023 een voorstel aan uw raad om het budget ten behoeve van startersleningen aan te vullen. Daarnaast wordt begin 2023 een voorstel geagendeerd voor het aanpassen van de maximale koopsom voor startersleningen.

Den Helder, 21 november 2022.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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

K. (Koen) van Veen
gemeentesecretaris