
Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: Petra Bais

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Thomas Blonk

E-mail: t.blonk@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2023-003075**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van de Verordening Starterslening Den Helder 2023

Publiekssamenvatting:

De Starterslening, een lening die starters een steuntje in de rug biedt bij de aankoop van een eerste woning, is eind 2022 geëvalueerd. Door stijging van de huizenprijzen bedient de Starterslening tegenwoordig een kleiner deel van de koopwoningmarkt dan het geval was ten tijde van de invoering van de verordening in 2019. Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad daarom voor de maximale koopsom te verhogen van € 225.000 naar € 250.000, de verordening op een aantal punten te wijzigen en hiervoor een nieuwe verordening vast te stellen.

Geadviseerd besluit

1. De Verordening Starterslening Den Helder 2023, zoals opgenomen in de bijlage (Bijlage 1 Verordening Starterslening Den Helder 2023) vast te stellen.

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Drie jaar geleden is de Verordening starterslening Den Helder 2019 vastgesteld om starters een steuntje in de rug te bieden bij de koop van een eerste woning. De Starterslening is een extra lening bovenop de reguliere hypothecaire lening die door de bank wordt verstrekt, zodat een koopwoning voor starters beter bereikbaar wordt. De eerste drie jaar zijn er geen maandlasten. Na drie jaar begint de starter met aflossen. De aflossing vloeit terug in het startersfonds.

De Starterslening is in november 2022 geëvalueerd. De uitkomsten hiervan zijn eind vorig jaar in een raadsinformatiebrief met de gemeenteraad gedeeld. In januari 2023 heeft het college de raad voorgesteld het budget met € 1.000.000 aan te vullen, omdat door het succes van de lening de bodem van het budget in zicht kwam. Destijds is ook aangekondigd om de raad in het voorjaar van 2023 een voorstel voor te leggen ten behoeve van het verhogen van de maximale koopsom. Uit de evaluatie is namelijk gebleken dat een steeds kleiner gedeelte van de woningmarkt bereikbaar is voor starters.

Om de maximale koopsom te verhogen moet de verordening aangepast worden. Er wordt in dit geval voorgesteld om de verordening uit 2019 in te trekken en een nieuwe verordening vast te stellen. Naast het verhogen van de maximale koopsom is het namelijk wenselijk om een aantal artikelen juridisch aan te scherpen, een uitspraak te doen over het laten meefinancieren van energiebesparende voorzieningen waarmee 6% bovenop de woningwaarde geleend kan worden en de toelichting bij de verordening te actualiseren. De 'was-woordt lijst' die als bijlage is opgenomen geeft een volledig overzicht van alle wijzigingen.

Doelen en resultaten

Ervoor zorgen dat het toepassingsbereik van de Starterslening op peil blijft en starters ruimte hebben voor woningverbetering en verduurzaming.

Kaders en omstandigheden

Verordening starterslening Den Helder 2019

De Verordening starterslening Den Helder 2019 is ruim drie jaar geleden vastgesteld en biedt het kader en randvoorwaarden voor de verstrekking van Startersleningen.

Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019

De gemeente Den Helder biedt haar inwoners, naast de Starterslening, ook de Woonlening aan. Het kader en de randvoorwaarden voor het verstrekken van Woonleningen zijn vastgelegd in de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019. De Woonlening is een lening die een inwoner kan aanvragen om de woning te verduurzamen. Met deze lening kunnen bijvoorbeeld zonnepanelen of isolerende maatregelen gefinancierd worden. Daarnaast kan de Woonlening aangevraagd worden voor het levensloopbestendig maken van een woning of asbestsanering. Dit raadsvoorstel betreft de Starterslening en niet de Woonlening.

Helders Perspectief

Inzet op het stimuleren van starters op de woningmarkt in Den Helder is onder andere een voortvloeisel van het vaststellen van het scenario van krimp naar groei.

Argumenten en alternatieven

De Verordening starterslening Den Helder is in 2019 vastgesteld. In ruim drie jaar tijd is de woningmarkt in Den Helder sterk veranderd. Sindsdien is de gemiddelde koopsom van woningen in Den Helder met ruim een ton gestegen naar € 276.802. Door de stijging van de huizenprijzen bedient de Starterslening een steeds kleiner gedeelte van de koopwoningmarkt. In 2020 betrof nog 75% van de woningtransacties een koopsom tot € 225.000 (zie Figuur 1). In 2022 is dit percentage gedaald tot 42%. Door de maximale koopsom naar € 250.000 te verhogen valt meer dan de helft van de woningen (55%) in het bereik van de Starterslening. Starters kopen met name in het segment dat onder de gemiddelde koopsom ligt, een bereik van meer dan de helft van de woningmarkt biedt starters een ruime keuze.

Figuur 1: 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 sept. 2022	30%	42%	55%

Bron: Woningmarktrapport Gemeente Den Helder Woningmarktcijfers.nl en Kadaster 2022

De gemiddeld goedkopere woningen die starters kopen als eerste woning, behoeven vaak nog wel een verbeterings- en verduurzamingslag. Uit een rondgang op de website Funda.nl op 10 januari 2023 blijkt dat van de 65 te koop staande woningen tot € 250.000 slechts 8 woningen over een A-label of B-label beschikken. Verbetering en verduurzaming van de woning kan met de Starterslening gefinancierd worden, zolang het totaalbedrag van de lening niet boven de maximale koopsom uitkomt. Uit Tabel 1 blijkt dat in 2022 42% van de woningtransacties een koopsom tot € 225.000 betrof. Het verhogen van de maximale koopsom van € 225.000 naar € 250.000 biedt starters die een woning kopen onder het maximum meer financiële ruimte om ingrepen uit te voeren.

Naast het verhogen van de maximale koopsom is het ook wenselijk om, conform de NHG, tot 6% boven de koopsom aan verduurzamingsinvesteringen mee te kunnen laten financieren. Dit is zo aangevuld in de nieuwe verordening. Het is namelijk niet mogelijk om met een Starterslening tegelijkertijd een Woonlening voor o.a. verduurzaming die de gemeente Den Helder haar inwoners biedt, af te sluiten. Indien er na drie jaar wordt afgelost op de lening, dan kan wel alsnog een Woonlening voor verduurzaming worden aangevraagd. In de tussentijd is het voor starters niet mogelijk om verduurzamingsinitiatieven op een andere manier te financieren. Wanneer hier geen hulp op wordt geboden, komt de verduurzaming van de woning in het geding.

Alternatief:

Een alternatief voor het verhogen van de maximale koopsom van € 225.000 naar € 250.000 is om de maximale koopsom te koppelen aan een percentage van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens. De NHG-grens is per 1 januari 2023 € 405.000 en wordt jaarlijks geïndexeerd. Door de maximale koopsom in de verordening te koppelen aan bijvoorbeeld 60% van de NHG-grens (€ 243.000), stijgt of daalt de maximale koopsom jaarlijks mee met de NHG en hoeft de verordening niet telkens aangepast te worden wanneer dit gewenst is. Steeds meer gemeenten kiezen voor een dergelijke koppeling, zo heeft Hollands Kroon in 2022 een verordening voor Startersleningen vastgesteld die gekoppeld is aan de NHG-grens (75%).

Een nadeel van een koppeling aan de NHG-grens is dat de gemeente Den Helder minder invloed heeft op het stijgen (en dalen) van de maximale koopsom. Ter illustratie: in 2022 bedroeg de NHG-grens nog € 355.000 en is deze per 1 januari 2023 met een halve ton gestegen. Daarnaast is de NHG-grens gebaseerd op de gemiddelde woningmarktontwikkelingen van heel Nederland. De woningmarkt van Den Helder kent een relatief laag prijsniveau vergeleken met andere gemeenten. Het is daarmee de vraag of met een koppeling van de maximale koopsom aan een percentage van de NHG-grens de lokale woningmarktontwikkelingen worden gereflecteerd.

Mede door het inleveren van invloed op de maximale koopsom en een koppeling aan landelijke woningmarktontwikkelingen in plaats van lokale ontwikkelingen wordt dit alternatief afgeraden. Daarnaast wordt de Starterslening jaarlijks geëvalueerd en kan het aanpassen van de maximale koopsom in dat proces meegenomen worden.

Bestuurlijke vernieuwing

Bestuurlijke vernieuwing is niet van toepassing.

Het voorstel leent zich op grond van de Referendumverordening gemeente Den Helder 2012 artikel 2. Uitzonderingsbepalingen Onder k. Verordeningen niet voor het houden van een referendum.

Duurzaamheid

Bij het afsluiten van een Starterslening kunnen starters verduurzamingsingrepen meefinancieren, zolang de koopsom van de woning niet het maximale bedrag van € 250.000 overstijgt. Doordat in de nieuwe verordening is opgenomen dat energiebesparende maatregelen meegefinancierd mogen worden, is het voor starters mogelijk om tot 6% boven de woningwaarde te lenen en hiermee verduurzamingsingrepen te financieren.

Financiële consequenties

Met het verhogen van de maximale koopsom voor de Starterslening van € 225.000 naar € 250.000 neemt het bereik van de Starterslening toe. Dit houdt in dat er meer woningen in aanmerking komen voor het eventueel afsluiten van een Starterslening. Hierdoor kan het aantal aanvragen stijgen en het budget dat beschikbaar is gesteld voor Startersleningen sneller slinken. Mogelijk moet het budget – indien wenselijk – eerder aangevuld worden.

Uitvoering en planning

Na besluitvorming wordt de Verordening starterslening Den Helder 2019 ingetrokken en wordt de Verordening Startersleningen Den Helder 2023 gepubliceerd.

Communicatie

Ten tijde van het vaststellen van de verordening is een breed communicatietraject gestart. Met dit besluit wordt naast de huidige communicatie een persbericht verzonden.

Den Helder, 24 januari 2023

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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



secretaris
K. (Koen) van Veen



Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2023-003075
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van de Verordening Starterslening Den Helder 2023

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 24 januari 2023,

besluit:

1. De Verordening Starterslening Den Helder 2023, zoals opgenomen in de bijlage (Bijlage 1 Verordening Starterslening Den Helder 2023) vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van