

Evaluatie Starterslening

De starterslening bestaat al zo'n 10 jaar in gemeente Noordoostpolder. Er is nog steeds vraag naar de lening. De Starterslening is een lening waarmee een starter nét een beetje extra kan lenen voor het aankopen van de eerste woning. De Starterslening overbrugt namelijk het verschil tussen de prijs van het huis (tot maximaal de Loan to Value¹) en de (eerste) hypotheek bij de bank. Het evalueren van de starterslening is een van de acties die voortkomt uit de Woonvisie Noordoostpolder: kansen grijpen. De raad heeft begin 2021 gevraagd deze actie snel op te pakken.

De gemeente €654.000 ingelegd voor het verlenen van startersleningen

Deze middelen zitten in een zogenaamd revolverend fonds. In een revolverend fonds komt het uitgeleende geld weer terug zodat het opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen. De starterslening bedraagt maximaal 20% de koopprijs, met een maximum bedrag van €36.000. In de afgelopen 3 jaar zijn er gemiddeld iets meer dan 3 leningen per jaar verleend.

Evaluatie door bevragen van de markt, verzamelen cijfers woningmarkt, en bevragen SVn

Voor de evaluatie hebben we gekeken naar (de samenstelling van) de woningvoorraad in Noordoostpolder. Daarnaast hebben we makelaars, bouwers en aannemers bevroegd. En tot slot hebben we contact gehad met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De SVn is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk. Samen met overheden en andere samenwerkingspartners helpt SVn bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties bij het financieren van maatregelen die anders misschien niet mogelijk waren geweest.

16 personen hebben de vragenlijst ingevuld

De vragenlijst is toegestuurd naar makelaars, ontwikkelaars, aannemer/bouwbedrijf in Noordoostpolder. Van de 16 personen waren er 9 makelaars, 1 ontwikkelaar, 3 aannemer/bouwbedrijf en 3 senioren. De vragenlijst ging zowel over starters als een paar korte vragen over het algemene deel van de woningmarkt.

De starterslening helpt starters op de woningmarkt

Dat vinden 10 van de 11 personen die deze vraag hebben ingevuld. Een persoon heeft nee geantwoord. Deze persoon gaf als reden op dat de meeste koopsommen boven de bovengrens liggen.

De gemeente moet de starterslening in stand houden

Dat vinden alle 11 invullers van deze vraag (respondenten).

De grenzen van de starterslening €135.000 - € 180.000 zijn te laag

Dit geven 11 personen aan, en drie hebben geen mening. De respondenten geven aan dat ze gezien de gestegen woningprijzen niet meer bij de huidige markt passen.

Wat zouden de grenzen volgens de bevroagde partijen dan moeten zijn?

Als ondergrens worden verschillende bedragen aangegeven. De bedragen variëren van €135.000 tot 200.000. Het gemiddelde van de ondergrens komt uit op €140.000. Voor de bovengrens variëren de bedragen van €200.000 met een uitschieter naar €250.000. Gemiddeld komt dit uit op €220.000.

Starters zoeken volgens bevroagde partijen vooral tussen- en hoekwoningen

8 van de ondervraagden heeft de vraag ingevuld naar welke woningen starters op zoek zijn. Alle 8 geven ze aan dat starters geïnteresseerd zijn in een tussenwoning, 5 geven daarnaast ook de hoekwoning aan. Naar Rug-aan-rug en appartementen in de koop zoeken volgens de ondervraagden weinig starters (2 van de 8 hebben aangegeven dat starters deze woningen zoeken). Volgens de ondervraagden zoeken de starters niet naar andere typen woningen.

Woningvoorraad van Noordoostpolder bestaat voor bijna de helft uit tussen- en hoekwoningen

De totale woningvoorraad van Noordoostpolder telt op 1 januari 2020 19.525 woningen. Hiervan zijn 9.889 woningen hoek- dan wel tussen woningen (zie tabel 1). Van dit aantal staat 45% te boek koopwoning (zie tabel 2).

¹ Loan to Value is de verhouding tussen de hoogte van de hypotheek en de marktwaarde van het huis.

Tabel 1: Woningvoorraad per kern naar woningtype 01-01-2020

	appartement	tussenwoning	hoekwoning	2/1 kap	vrijstaand	Onbekend	Totaal
Emmeloord	2039	4260	2000	1766	969	16	11050
Bant	14	88	65	95	87	2	351
Luttelgeest	11	113	107	100	45	2	378
Marknesse	102	414	240	297	182	10	1245
Kraggenburg	1	115	84	98	51	1	350
Ens	59	293	176	267	143	5	943
Nagele	1	224	74	114	91	2	506
Tollebeek	2	187	112	196	142	1	640
Espel	0	143	67	111	58	1	380
Creil	28	150	102	91	83	3	457
Rutten	1	90	59	139	129	0	418
Buitengebied	0	299	427	285	1788	8	2807
Totaal Noordoostpolder	2258	6376	3513	3559	3768	51	19525

Bron: Gemeente Noordoostpolder

Tabel 2: Koop- en huurwoningvoorraad naar Woningtype 01-01-2020

	appartement	tussenwoning	hoekwoning	2/1 kap	vrijstaand	Onbekend
koop	4%	28%	17%	25%	26%	0%
Mercatus	27%	50%	22%	1%	0%	0%
Woonzorg Nederland	86%	7%	7%	1%	0%	0%
Stichting Mooiland	38%	41%	22%	0%	0%	0%
De staat (Rijksvastgoedbedrijf)	0%	0%	1%	3%	96%	0%
Verhuurders 10-30 woningen	39%	14%	10%	29%	8%	0%
Particuliere verhuurders	18%	34%	12%	12%	23%	1%
Totaal	12%	33%	18%	18%	19%	0%

Bron: Gemeente Noordoostpolder

44% van de koopwoningen in Noordoostpolder heeft een WOZ-waarde tot €200.000

Tabel 3: Woningvoorraad naar WOZ-waarde (x1000 euro) 01-01-2020

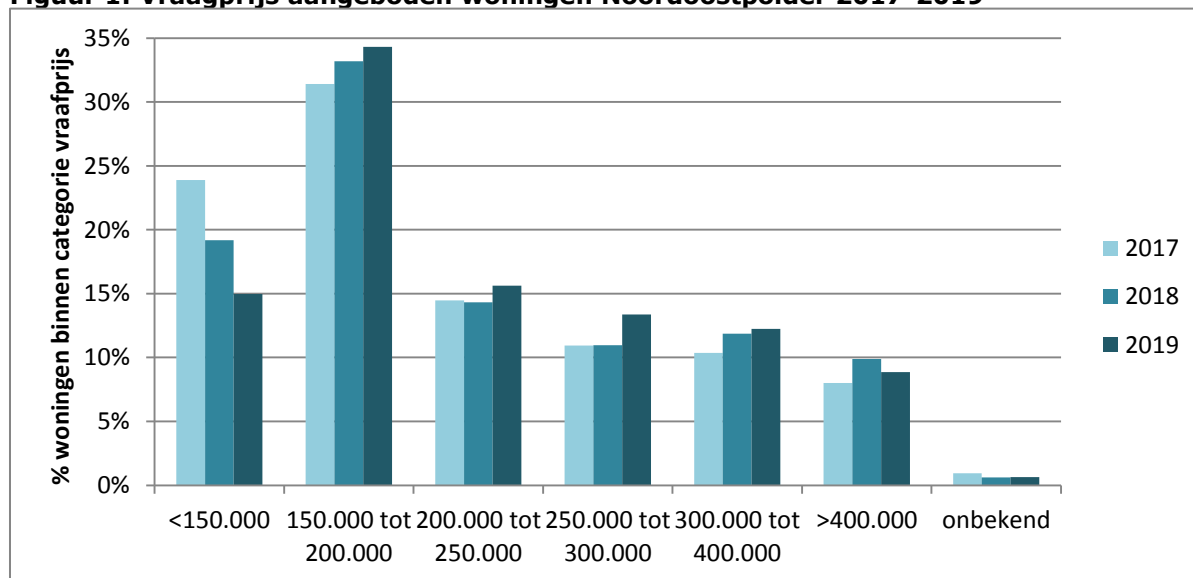
	tm 100	100- 125	125- 150	150- 175	175- 200	200- 225	225- 250	250- 300	300- 350	350- 400	400+
koop	1%	2%	9%	17%	15%	10%	8%	12%	9%	6%	12%
Mercatus	11%	27%	42%	15%	3%	1%	1%	0%	0%	0%	0%
Woonzorg Nederland	80%	6%	12%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Stichting Mooiland	38%	43%	18%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
De staat (Rijksvastgoedbedrijf)	0%	0%	0%	1%	3%	1%	1%	10%	29%	31%	23%
Verhuurders 10-30 woningen	22%	26%	17%	14%	2%	10%	4%	2%	1%	0%	0%
Particuliere verhuurders	4%	9%	18%	21%	13%	8%	5%	6%	4%	3%	9%
Totaal	4%	9%	17%	17%	11%	8%	6%	9%	7%	5%	9%

Bron: Gemeente Noordoostpolder

In de afgelopen jaren zijn veel woningen tussen €150.000 en €200.000 aangeboden

De woningen die gedurende 2017, 2018 en 2019 te koop hebben gestaan zijn in kaart gebracht. We hebben hiervoor een dataset die via iWOZ verkregen gebruikt. Verkopen buiten makelaars om zijn niet meegenomen. We zien dat er in 2018 en 2019 meer woningen in de hoogste prijsklasse worden aangeboden (en vooral minder woningen in de prijsklasse onder €150.000).

Figuur 1: Vraagprijs aangeboden woningen Noordoostpolder 2017-2019

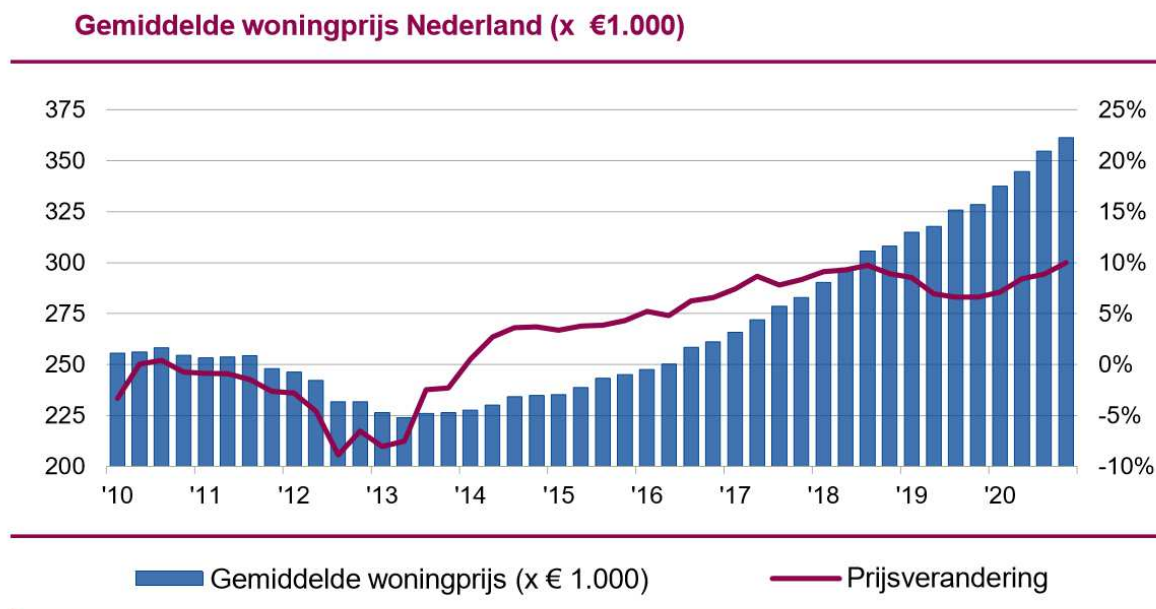


Bron: Gemeente Noordoostpolder op basis van iWOZ

Gemiddelde woningprijzen afgelopen jaren gestegen

Dit is te zien in onderstaande figuur en tabel. De figuur geeft de prijsontwikkeling weer vanaf 2020. Waarbij de paarse lijn het verschil van jaar op jaar weer geeft. In de tabel is te zien dat de prijzen in Flevoland zich rond het Nederlandse gemiddelde ontwikkelen.

Figuur 2: Woningprijzen Nederland



Bron: <https://www.eigenhuis.nl/waarde-indicatie-calcasa/woningprijzen#/>

Tabel 4: Woningprijzen Nederland

4e Kwartaal 2020	Gemiddelde prijs eengezinswoningen	Gemiddelde prijs meergezinswoningen	Prijsverandering (jaar-op-jaar)
Groningen	262.000	247.000	11,0%
Friesland	257.000	222.000	10,5%
Drenthe	296.000	237.000	10,9%
Overijssel	299.000	217.000	9,6%
Flevoland	315.000	314.000	10,8%
Gelderland	367.000	262.000	10,1%
Utrecht	524.000	347.000	12,0%
Noord-Holland	494.000	439.000	9,9%
Zuid-Holland	422.000	289.000	9,8%
Zeeland	270.000	250.000	9,5%
Noord-Brabant	378.000	279.000	9,3%
Limburg	283.000	216.000	8,2%
Nederland	379.000	314.000	10,0%

Bron: <https://www.eigenhuis.nl/waarde-indicatie-calcasa/woningprijzen#/>

SVn heeft een aantal artikelen in haar modelverordening aangepast

Het gaat bij onze verordening daarbij om artikel 1, 3 en 6. Artikel 1 is vereenvoudigd. Bij artikel 3 is verduidelijkt waarvoor de starterslening kan worden ingezet. Bij artikel 6 is verduidelijkt dat als de aanvraag om starterslening niet tot stand komt, de toewijzing kan worden ingetrokken.