

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Aanpassing maximale koopsom starterslening
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Bertus Berkhoff
Contactgegevens	-	b.berkhoff@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

21 december 2021
24 januari 2022

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:
het besluit de maximum koopsom in de Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2020 te verhogen van € 240.000 naar € 300.000, ingaande per 1 januari 2022.

Toelichting:

In september 2020 stelde uw raad de Verordening Starterslening gemeente Dalfsen 2020 vast. In deze verordening werden de nieuwbouwwoningen aan het toepassingsbereik toegevoegd, de maximale koopsom verhoogd naar € 240.000 en een bepaling opgenomen dat het college jaarlijks de koopsom toetst aan de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Dalfsen. Het college is bevoegd de maximale koopsom aan te passen, indien uit deze toetsing blijkt dat de marktontwikkeling daartoe aanleiding geeft.

Uit deze jaarlijkse evaluatie blijkt het volgende.

- Het aantal aanvragen voor een starterslening voor een bestaande woning blijft de laatste tijd als gevolg van de enorme prijsstijgingen en het zeer geringe woningaanbod ver achter. Hieruit kan onder meer geconcludeerd worden dat de maximum koopsom niet meer passend is bij het huidige prijsniveau.
- Uit een vergelijking van de verkoopcijfers van rijenwoningen bij het Kadaster (vergelijking van Q3 2021 met Q3 2020) blijkt dat in onze gemeente de gemiddelde verkoopprijs met 19% is gestegen (van € 240.000 naar € 286.000).
- Cijfers van het CBS tonen aan dat landelijk de prijs van hoek- en tussenwoningen in Q3 2021 met 17,9% is gestegen ten opzichte van Q3 2020 (zie bijlage). Lokaal / regionaal kunnen zich echter verschillen voordoen op basis van ligging, zoals een grote stad met vele voorzieningen.

Communicatie:

De informatie over verhoging van de maximum koopsom voor Startersleningen zullen wij aanpassen op onze website en publiceren in Kernpunten.

Bijlagen:

1. Gegevens kadaster met berekening.
2. CBS-gegevens.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur
Ing. S.A.D.C. van Geffen



Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen; woningtype; prijsindex 2015=100



Gewijzigd op: 22 oktober 2021

Variabelen kunnen gesteept worden naar de kop, rijen of kolommen van de tabel. In de kop is maar één item van een variabele te selecteren. X

Onderwerp ▼ Type woning ▼

Prijsindex bestaande koopwoningen

Prijsindex verkoopprijzen

Ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder

Periodes ▼

Tussenwoning Hoekwoning Tussenwoning Hoekwoning

2015=100 %

Periodes	Tussenwoning	Hoekwoning	Tussenwoning	Hoekwoning
1995	43,7	43,6		
2000	77,8	79,5	16,1	16,9
2005	102,6	104,7	3,7	3,7
2010	109,1	110,5	-1,7	-1,9
2015	100,0	100,0	3,4	3,3
2019 1e kwartaal	129,6	129,3	7,9	8,1
2019 2e kwartaal	131,5	130,8	7,4	6,7
2019 3e kwartaal	133,5	133,5	6,3	6,5
2019 4e kwartaal	135,3	135,3	6,1	6,4
2019	132,5	132,2	6,9	6,9
2020 1e kwartaal	138,3	138,0	6,7	6,7
2020 2e kwartaal	141,7	141,1	7,8	7,9
2020 3e kwartaal	145,2	144,8	8,8	8,5
2020 4e kwartaal	148,1	147,8	9,5	9,3
2020	143,3	142,9	8,2	8,1
2021 1e kwartaal	153,4	153,0	10,9	10,9
2021 2e kwartaal	160,2	159,7	13,0	13,2
2021 3e kwartaal	171,2	170,7	17,9	17,9

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Kadaster

Woningtransacties eigen selectie

[Betekenis afkorting woningtypen](#)

[Betekenis afkorting object belemmerings code](#)

[Betekenis afkorting zakelijk recht code](#)

[Omschrijving cultuurcodes](#)

[Omschrijving kadasterkantoorcodes](#)

Woningtype:

H = hoekwoning

T = tussenwoning

2^1 = twee-onder-één-kap

Transactiedatum	Postcode	Plaats	Adres	Grootte (m ²)	Koopsom (€)	Woning type	Zakelijk recht code	Bouwjaar	Inhoud (m ³)
2-7-2020	7721XA	DALFSEN	ESSCHINGSTRAAT 9	226	259.000	H	VE	1966	321
2-7-2020	7721KR	DALFSEN	SCHILDERSWEG 6	280	292.500	H	VE	2008	374
3-7-2020	8151BC	LEMELERVELD	P.BUISMANSTRAAT 75	328	240.000	H	VE	1982	380
3-7-2020	7711AP	NIEUWLEUSEN	WETH.NIJBOERSTRAAT 53	130	195.000	T	VE	1973	255
17-7-2020	7721CR	DALFSEN	KOESTRAAT 22	204	292.500	H	VE	1965	326
17-7-2020	7711NB	NIEUWLEUSEN	WEEGBREE 75	219	230.000	T = 2^1	VE	1984	299
21-7-2020	8152AG	LEMELERVELD	NIJVERHEIDSTRAAT 27	220	270.000	H	VE	1971	413
28-7-2020	7711AS	NIEUWLEUSEN	WETH.NIJBOERSTRAAT 56	124	160.000	T	VE	1973	255
11-8-2020	7721DD	DALFSEN	HOFSTRAAT 24	156	217.500	T	VE	1958	277
17-8-2020	7721EG	DALFSEN	FABIUSHOF 8	170	268.000	T	VE	1971	388
18-8-2020	7721ZX	DALFSEN	TER CULENSTRAAT 20	170	210.000	T	VE	1965	331
28-8-2020	7721WP	DALFSEN	LANGKAMP 24	142	272.500	T	VE	1985	403
1-9-2020	7711HR	NIEUWLEUSEN	BURG VAN DER GRONDENSTR 47	368	279.000	H	VE	1968	527
14-9-2020	7711JV	NIEUWLEUSEN	MARGRIETPLEIN 15	240	240.000	H	VE	1971	418
15-9-2020	8152HB	LEMELERVELD	HOOILANDEN 14	190	245.000	T	EVBZ	2009	421
15-9-2020	7711JV	NIEUWLEUSEN	MARGRIETPLEIN 13	167	238.000	T	VE	1971	388
17-9-2020	8151AD	LEMELERVELD	KAMPFSTRAAT 5	178	198.000	H	VE	1965	300
22-9-2020	7721DP	DALFSEN	STICKERSTRAAT 14	152	215.000	T	VE	1971	407
25-9-2020	7721BN	DALFSEN	NIEUWE UITLEG 16	169	250.000	T	VE	1968	397
29-9-2020	7711VV	NIEUWLEUSEN	BRONFOREL 11	120	225.000	T	EVBZ	2013	348
					239.850				
					20x				
					11x<240000				



1-7-2021	7711JV	NIEUWLEUSEN	MARGRIETPLEIN 6	157	230.000	T	VE	1971	388
1-7-2021	7721DH	DALFSEN	WESTERHOF 9	252	333.325	T	VE	1975	391
6-7-2021	7721VD	DALFSEN	KOEZENKAMP 16	238	380.000	H	VE	1991	432
15-7-2021	7721ZN	DALFSEN	ESCHSTRAAT 7	148	257.500	T	VE	1962	341
16-7-2021	7711AN	NIEUWLEUSEN	WETHOUDER NIJBOERSTRAAT 25	123	205.350	T	VE	1973	255
26-7-2021	7711JR	NIEUWLEUSEN	PR.BERNHARDLAAN 3	150	266.100	T	VE	1971	388
29-7-2021	7711VS	NIEUWLEUSEN	STEKELBAARS 52	144	282.500	T	EVBZ	2015	340
30-7-2021	7721CP	DALFSEN	KOESTRAAT 3	313	333.250	H	VE	1959	350
2-8-2021	8152BV	LEMELERVELD	PRAAMSTRAAT 3	198	245.021	T	VE	1982	369
3-8-2021	7721BX	DALFSEN	RUIGEDOORNSTRAAT 68	212	280.000	T	VE	1968	377
3-8-2021	7721EB	DALFSEN	JALINKHOF 16	164	272.525	T	VE	1971	400
9-8-2021	7721ZP	DALFSEN	ESCHSTRAAT 8	150	261.000	T	VE	1962	288
16-8-2021	7721KK	DALFSEN	LANDMANMARKE 5	260	340.000	H	VE	2006	300
31-8-2021	8151BP	LEMELERVELD	NICOLAISTRAAT 11	153	228.000	T	EVBZ	1995	253
3-9-2021	7721KK	DALFSEN	LANDMANMARKE 17	145	275.000	T	VE	2005	305
14-9-2021	7721DT	DALFSEN	PLEIJENDAL 58	257	356.000	H	VE	1959	297
20-9-2021	7721KK	DALFSEN	LANDMANMARKE 7	185	285.000	H	VE	2006	300
28-9-2021	7722AX	DALFSEN	GEERDINKSERF 68	155	317.000	T	VE	2000	418
					285.976				
					18x				
					12x<300000				

Stijging Q3 2021 t.o.v. Q3 2020

19,23%