



## Raadsvoorstel

**Raadsvergadering** : 18-02-2021

**Agendapunt** :

**Commissie** : Ruimte

**Portefeuillehouder** : P.G.M. Verbruggen

**Onderwerp** : Verordening Startersleningen: maximale woningprijs verhogen

### Voorgesteld besluit

---

Voor het aanpassen van de maximale woningprijs in de Verordening Startersleningen vast te stellen bijgevoegde "Verordening tot wijziging van de Verordening Startersleningen gemeente Alkmaar 2015".

### Aanleiding en context

---

De raad heeft in 2019 besloten de maximale woningprijs voor een Starterslening te verhogen van € 175.000 naar € 200.000 . Door indexatie is dit bedrag inmiddels € 207.000 . Er is echter nauwelijks aanbod van woningen onder dit bedrag door de gestegen woningprijzen. Dat is ook terug te zien in het aantal toegekende Startersleningen. In 2019 ging het nog om 22 toekenningen, in 2020 waren het 12 stuks.

Om starters te kunnen blijven ondersteunen bij de aankoop van een eerste koopwoning wordt de raad daarom voorgesteld:

- De maximale woningprijs (de 'prijsgrens') voor een Starterslening te verhogen tot het bedrag voor een sociale-koopwoning (een koopwoning in categorie 2) als bedoeld in de regionale tabel met categorie-indeling. In 2021 is dat een woning tot € 248.000 .
- In de Verordening Startersleningen de tekst te laten vervallen over het jaarlijks indexeren van dit bedrag. Dat is namelijk op een andere manier al geregeld.  
Alkmaar hanteert nu een aparte kostengrens voor Startersleningen die niet in andere documenten/regelingen voorkomt. Voorstel is om voortaan de grens van een koopwoning in categorie 2 te gebruiken. De regionale tabel met categorie-indeling wordt al jaarlijks aangepast. Daarom kan in de Verordening Startersleningen de tekst over indexatie vervallen.

Hoofregel blijft dat de lening alleen wordt toegekend als de koper de financiering zelf niet volledig rond kan krijgen. De Starterslening is dan het bedrag dat de koper tekort komt, met een maximum van 20% van de woningprijs. Bij een maximale koopprijs van € 248.000 is de hoofdsom van de lening maximaal € 49.600 (nu is het nog 20% van € 207.000 = € 41.400).

## Argumenten

Alkmaar heeft sinds 2005 een regeling voor Startersleningen. Deze is ingesteld om ondersteuning te bieden aan mensen die voor het eerst een woning kopen en zelf niet de financiering rond kunnen krijgen. Deze ondersteuning was nodig vooral door de hoge woningprijzen. Inmiddels ligt de rente voor hypotheekleningen wel lager maar de prijzen van woningen zijn nog steeds hoog. Bovendien zijn de afgelopen jaren de criteria voor hypotheekleningen aangescherpt. Voorheen kon iemand meer lenen dan de waarde van de woning maar nu kan dat niet meer. Kopers moeten dus zelf geld meebrengen. Het blijft daardoor voor veel starters lastig om een woning te kopen.

Midden januari 2021 stonden er op funda 5 woningen te koop in Alkmaar onder € 207.000 en 8 onder € 248.000.

## Beoogd effect / wat willen we bereiken

Door het aanpassen van de prijsgrens op de voorgestelde wijze maakt Alkmaar de Starterslening weer aantrekkelijker voor kopers. Door de standaard jaarlijkse aanpassing blijft de maximale woningprijs actueel zonder dat voortaan een apart raadsbesluit nodig is tot wijziging van de verordening.

## Maatschappelijk draagvlak en participatie

De regeling Startersleningen ondersteunt kopers. Door bovengenoemde aanpassingen kan deze ondersteuning worden voortgezet. Daar zijn vooral de (potentiële) kopers bij gebaat.

## Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

Met bijgevoegd besluit wijzigt alleen het bedrag van de maximale woningprijs en vervalt de tekst over de indexatie van dat bedrag:

- De maximale woningprijs wordt verhoogd naar de grens van een koopwoning in categorie 2. In 2021 is dat een woning tot € 248.000.

De tekst over indexatie van dit bedrag kan vervallen. De regionale tabel met categorie-indeling (met daarin ook de grens voor een koopwoning in categorie 2) wordt jaarlijks al aangepast.

In de verordening staat al dat de lening maximaal 20% is van de woningprijs. Door het verhogen van de maximale woningprijs wijzigt dus automatisch ook het maximale leningbedrag. Dit leningbedrag hoeft niet apart te worden vastgelegd.

Hieronder zijn de wijzigingen in schema gezet:

Onderwerp	Huidige bepaling	Nieuwe bepaling
Maximale woningprijs en indexatie	De maximale woningprijs is in 2019 vastgesteld op € 200.000 . Door indexatie ligt dit bedrag sinds 1-1-2021 op € 207.000 .	De maximale woningprijs wordt de grens voor een sociale-koopwoning (koopwoning in categorie 2) als bedoeld in de regionale tabel met categorie-indeling. In 2021 is dat een woning tot € 248.000.  In de Verordening Startersleningen vervalt de tekst over indexatie van de kostengrens. Want de regionale tabel met categorie-indeling wordt al jaarlijks aangepast.
Hoofdsom van de Starterslening	Het bedrag dat de koper tekort komt om de financiering rond te krijgen, met een maximum van 20% van de woningprijs. Bij een woningprijs van € 207.000 is de lening maximaal € 41.400 .	Het bedrag dat de koper tekort komt om de financiering rond te krijgen, met een maximum van 20% van de woningprijs. Bij een woningprijs van € 248.000 is de lening maximaal € 49.600 .

Ter informatie is hieronder vermeld de tabel met categorie-indeling die geldt in 2021:

**Tabel 2021**

	<b>Koop</b>	<b>Huur</b>
<b>Categorie 1</b>	Tot € 202.800,-	Tot € 633,25
<b>Categorie 2</b>	€ 202.800,- tot € 248.000,-	€ 633,25 tot € 752,33
<b>Categorie 3</b>	Vanaf € 248.000,-	Vanaf € 752,33

Sociaal = categorie 1 en 2 samen

## **Financiële aspecten / wat mag het kosten**

De raad heeft in 2018 besloten € 870.000 te doteren aan bestemmingsreserve betaalbare woningen starters voor de voortzetting van de regeling Startersleningen. Voor elke Starterslening rekent de gemeente met zo'n € 6.000 aan kosten. Met € 870.000 kunnen zo 145 leningen worden toegekend. In 2019 en 2020 zijn er totaal 33 toekenningen gedaan. Er is dus nog ruimte voor 112 stuks. Verwacht wordt dat dit voldoende is om in ieder geval in 2021 en 2022 de toekenningen te blijven doen.

## **Vervolg en communicatie**

Het besluit van de raad wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Ook is een persbericht uitgebracht. De informatie wordt aangepast op de website van de gemeente en van SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting nederlandse gemeenten, de instelling die de aanvragen behandelt).

## **Bijlagen**

Nieuwe tekst van de Verordening Startersleningen waarin bovenbedoelde wijzigingen zijn verwerkt.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

E.G.M. Roemer, waarnemend burgemeester

W. van Twuijver, secretaris

Collegevergadering: **19-01-2021**;

## Raadsbesluit

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **19-01-2021**;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte, d.d. **02-02-2021**;

### B e s l u i t

Voor het aanpassen van de maximale woningprijs bij Startersleningen vast te stellen de volgende "Verordening tot wijziging van de Verordening Startersleningen gemeente Alkmaar 2015":

#### **Verordening tot wijziging van de Verordening Startersleningen gemeente Alkmaar 2015**

##### **Artikel I**

A.

Artikel 6 lid 1 onder b. komt te luiden:

*"b. Voor het verwerven van bestaande en nieuwbouw koopwoningen in de gemeente Alkmaar waarvan de kostengrens niet hoger is dan het bedrag van een sociale-koopwoning (een koopwoning in categorie 2) als bedoeld in de regionale tabel met categorie-indeling."*

B.

Artikel 6 lid 1 onder c. komt te vervallen.

C.

Artikel 7 lid 1 onder b. komt te luiden:

*"b. Voor het verwerven van nieuwbouw koopwoningen in CPO projecten in de gemeente Alkmaar die door het college op grond van deze verordening zijn aangewezen en waarvan de kostengrens niet hoger is dan het bedrag van een sociale-koopwoning (een koopwoning in categorie 2) als bedoeld in de regionale tabel met categorie-indeling."*

D.

Artikel 7 lid 1 onder d. komt te vervallen.

##### **Artikel II Inwerkingtreding**

*Deze wijzigingsverordening treedt in werking op 1 maart 2021. Indien de verordening na die datum wordt bekendgemaakt, treedt de verordening in werking met terugwerkende kracht tot 1 maart 2021.*

Alkmaar, **18-02-2021**;

De raad voornoemd,

E.G.M. Roemer, voorzitter

mw. mr. V.H. Hornstra, griffier