

Datum : 31 januari 2025
Onderwerp : Startersleningen
Van Jasper Nieuwenhuizen - Wethouder

Geachte leden van de raad,

In het kader van de actieve informatieplicht stel ik u op de hoogte over de Startersleningen.

Alkmaar heeft sinds 2005 een regeling voor Startersleningen. Mensen die een woning kopen maar zelf niet de volledige financiering rond krijgen, kunnen via de gemeente een Starterslening krijgen (= een 2^e hypotheek). De uitvoering van de regeling gebeurt door SVn. Deze organisatie behandelt aanvragen en zorgt dat leningen worden afgesloten.

Het aantal toegekende Startersleningen varieert sterk per jaar maar was in de periode 2005 tot en met 2023 gemiddeld 30 per jaar. Begin 2024 was er nog budget voor 136 Startersleningen. De verwachting was dan ook dat dit budget voldoende was om in ieder geval in 2024 en 2025 en wellicht ook in 2026 nieuwe toekenningen uit te kunnen doen. In 2024 is het budget echter sneller terug gelopen dan verwacht. De rentekosten voor de gemeente zijn namelijk verder gestegen, en het aantal aanvragen is fors toegenomen. Dit is gemeld in de Burap II van 2024. Dit hoge aantal aanvragen heeft zich geheel 2024 voortgezet. In totaal zijn 136 toekenningen gedaan. Gevolg van deze ontwikkelingen is dat het budget voor de Startersleningen op was eind 2024. Op de website van de gemeente staat daarom sindsdien het bericht dat er geen leningen meer mogelijk zijn.

De Verordening Startersleningen die uw raad heeft vastgesteld is niet vervallen. Deze blijft van kracht maar het toekennen van nieuwe Startersleningen kan pas als de raad besluit om extra budget beschikbaar te stellen. In de begroting voor 2025 is daar echter geen bedrag voor opgenomen.

Ter informatie wijs ik u op deze financiële gegevens:

- De Starterslening is het bedrag dat de koper tekort komt om de financiering rond te krijgen maar is hoogstens 20% van de aankoopprijs van de woning. In 2024 was de lening mogelijk voor een woning tot € 292.000 (het bedrag voor een sociale-koopwoning). De Starterslening kon dus maximaal € 58.400 zijn. In 2025 ligt de grens voor sociale-koop op € 302.000 en zou een lening dus hoogstens € 60.400 kunnen zijn.
- Elke Starterslening kostte de gemeente in 2024 zo'n € 10.700. In 2025 zou dat ruim € 11.000 worden uitgaande van dezelfde rentestand en de hogere aankoopkosten voor de woning. In deze kostenpost zitten twee componenten: de koper betaalt de eerste 3 jaar geen rente en aflossing over de lening en de gemeente betaalt aan SVn een vergoeding voor de behandeling van aanvragen en het financieel beheer.

- In principe moet de koper vanaf jaar 4 rente en aflossing betalen, tenzij zijn inkomen dat niet toestaat. Hij kan dan een hertoets aanvragen. Bij verkoop van de woning moet in ieder geval het nog openstaande aflossingsdeel worden terugbetaald. Indien de verkoop onvoldoende opbrengt, kan dit betekenen dat de gemeente een deel van de lening of de gehele lening niet terugontvangt. Dit kan dus voor toekenningen uit 2024 maximaal een bedrag van € 58.400 per woning zijn. Voor eventuele toekenningen in 2025 gaat het om maximaal € 60.400 .