

Aan de gemeenteraad van Alkmaar

Onderwerp

Motie Startersleningen

Uw kenmerk

--

Ons kenmerk

[Ons kenmerk]

Bijlagen

2

Uw brief van

25 mei 2023

Behandeld door

ROE / Vakgroep Wonen

Datum

21 november 2023

Geachte leden van de raad,

In uw vergadering van 25 mei 2023 heeft u een motie aangenomen over Startersleningen. In deze brief leest u onze reactie.

De motie verzoekt het college van burgemeester en wethouders "onderzoek te doen naar de mogelijkheden, consequenties en noodzaak voor het verhogen van de maximale kosten van een woning voor een starterslening, en de resultaten uiterlijk in Q4 2023 terug te koppelen aan de raad".

Naar aanleiding van deze motie is gezien of het gewenst is dat er (extra) instrumenten worden ingezet om de mogelijkheden van kopers te verbeteren. Wij hebben daarbij gekeken naar het document "Bereikbaarheid koopwoningen" dat wij u hierbij aanbieden en de bepalingen in de Verordening Startersleningen.

Samengevat zijn de conclusies:

1. Gelet op het document "Bereikbaarheid koopwoningen" is het niet nodig om koopconstructies in te voeren zoals Koopgarant of erfpachtregelingen.
2. Voor een Starterslening moet de woningprijs lager zijn dan het bedrag voor een sociale-koopwoning. In 2023 is dat een woning tot € 281.000. Door indexatie wordt deze kostengrens per 2024 hoger, naar verwachting zo'n € 300.000. Wij adviseren de raad om dit bedrag voor een sociale-koopwoning als maximale woningprijs te blijven hanteren. Uit het huidige budget kunnen dan ruim 150 nieuwe leningen worden verstrekt. Als het aantal toekenningen gelijk blijft op 50 per jaar, is het huidige budget dus voldoende voor de jaren 2024 tot en met 2026. In de 2^e helft van 2025 kan worden gezien hoe het budgetverloop daadwerkelijk is en hoeveel budget beschikbaar gesteld moet worden voor het vervolg.
3. De raad kan besluiten om de kostengrens voor een Starterslening nu te verhogen. Bijvoorbeeld naar het bedrag van een betaalbare koopwoning. Dat bedrag ligt echter aanzienlijk hoger namelijk

op € 390.000 in 2024. Onzes inziens is dit voor koopstarters in de praktijk nauwelijks als betaalbaar aan te merken. Verhogen van de kostengrens betekent bovendien dat het aantal toekenningen stijgt en de kosten hoger worden. Bij toekennen van 80 leningen is het budget halverwege 2025 op. Als de raad de kostengrens op deze manier wil verhogen en starters voor een langere termijn zekerheid wil geven dat er voldoende budget is, is het daarom van belang dat de raad ook extra budget beschikbaar stelt. Het gaat dan om € 418.000 voor de 2^e helft van 2025 en bijna € 870.000 extra voor elk volgend jaar (2026 en verder) om jaarlijks 80 toekenningen te doen (80 x € 10.858). Deze bedragen moeten nog hoger zijn bij een verder oplopende rente, en bij een verdere verhoging van het bedrag voor een betaalbare koopwoning door de jaarlijkse indexatie in 2025 en 2026. Het college is geen voorstander van deze optie.

Een nadere toelichting staat hieronder.

Document "Bereikbaarheid koopwoningen"

Het document "Bereikbaarheid koopwoningen" is opgesteld door de gemeente Alkmaar (zie bijlage). Het is gemaakt om te bepalen of koopwoningen voldoende bereikbaar zijn en of het wenselijk is om koopconstructies in te voeren zoals Koopgarant of erfpachtregelingen. Het document constateert:

- a. Koopwoningen zijn voldoende bereikbaar voor eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen van 1,5 maal modaal en tweepersoonshuishoudens met een inkomen van 2 maal modaal.
- b. Een eenpersoonshuishouden met een jaarinkomen tot €44.035 (sociale huurwoninggrens) kan in zeer beperkte mate over een passende koopwoning beschikken in Alkmaar. Deze doelgroep kan echter, indien men lang genoeg ingeschreven is als woningzoekende, in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.
- c. Het is daardoor niet nodig om koopconstructies in te voeren zoals Koopgarant of erfpachtregelingen.

Verordening Startersleningen

Voor de Verordening Startersleningen worden hieronder twee opties toegelicht namelijk het handhaven van de huidige maximale woningprijs op het bedrag voor een sociale-koopwoning en het verhogen van de grens naar het bedrag voor een betaalbare koopwoning.

Huidige maximale woningprijs handhaven

In de Verordening Startersleningen staat dat de woningprijs lager moet zijn dan het bedrag voor een sociale-koopwoning. In 2023 is dat een woning tot € 281.000. In 2023 worden waarschijnlijk 50 Startersleningen toegekend. Daaruit blijkt dat er, ook in de huidige woningmarkt, nog steeds aanbod is van woningen die vallen binnen de huidige criteria.

De stijgende rente zorgt er wel voor dat de kosten per lening hoger worden. Daardoor kunnen er uit hetzelfde budget minder toekenningen worden gedaan. Bovendien wordt de kostengrens vanaf 2024 via indexatie al verhoogd. Naar verwachting wordt het bedrag voor 2024 ongeveer € 300.000.

Advies

Het college adviseert de raad om de maximale kostengrens te handhaven op het bedrag voor een sociale-koopwoning. Rekening houdend met het aantal aanvragen, de stijgende rente en daardoor stijgende kosten per lening, is het huidige budget waarschijnlijk voldoende om tot eind 2025 nieuwe leningen te verstrekken. In de 2^e helft van 2024 kan worden bezien of het wenselijk is om het budget aan te vullen uit de Algemene Middelen.

Maximale woningprijs verhogen

De raad kan besluiten om de kostengrens voor een Starterslening te verhogen. Bijvoorbeeld naar het bedrag van een betaalbare koopwoning. Dat vergroot de mogelijkheden voor koopstarters. Maar de grens voor een betaalbare koopwoning ligt aanzienlijk hoger. In 2023 is dit nog een woning tot € 355.000. In 2024 geldt als grens € 390.000. Onzes inziens is dit voor koopstarters in de praktijk nog nauwelijks als betaalbaar aan te merken.

Een dergelijke verhoging betekent ook dat er meer toekenningen zullen zijn, en het leningbedrag en de kosten per lening hoger worden. Als er 80 leningen worden toegekend is het budget halverwege 2025 op. Als de raad de kostengrens op deze manier wil verhogen en starters voor een langere termijn zekerheid wil geven dat er voldoende budget is, is het daarom van belang dat de raad ook extra budget beschikbaar stelt. Het gaat dan om € 418.000 voor de 2^e helft van 2025 en bijna € 870.000 extra voor elk volgend jaar (2026 en verder) om jaarlijks 80 toekenningen te doen (80 x € 10.858). Deze bedragen moeten nog hoger zijn bij een verder oplopende rente, en bij een verdere verhoging van het bedrag voor een betaalbare koopwoning door de jaarlijkse indexatie per 1 januari 2025 en 2026.

Verhogen van de kostengrens naar het bedrag voor een betaalbare koopwoning betekent dus:

- Met de kostengrens per 2024 van € 390.000 is het huidige budget voldoende voor ruim 80 toekenningen. Naar verwachting is het budget dan halverwege 2025 op.
- Met beschikbaar stellen van € 418.000 extra budget, is er voldoende om geheel 2025 toekenningen te doen.
- Voor elk volgend jaar is € 870.000 aan extra budget nodig voor 80 toekenningen, nog te verhogen bij verdere stijging van de rente en de jaarlijkse stijging van de kostengrens door indexatie.

Advies

Gelet op het bovenstaande is het college geen voorstander om de maximale woningprijs voor een Starterslening te verhogen naar het bedrag voor een betaalbare koopwoning.

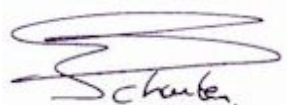
Bijlagen bij deze brief:

1. Document "Bereikbaarheid koopwoningen"
2. Overzicht budget Startersleningen bij gelijkblijvende en hogere kostengrens.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. drs. A.M.C.G. (Anja) Schouten, burgemeester



dhr. R.M. (Robert) Keus, gemeentesecretaris

