

Bijlage: Raadsvragen starterslening

Starterslening

SVn heeft in nauwe samenwerking met haar deelnemers en NHG de Starterslening ontwikkeld. De Starterslening beoogt om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een woning te kopen. De Starterslening kan ingezet worden bij nieuwbouw, bij verkoop van huurwoningen en op de reguliere markt voor bestaande koopwoningen.

De Starterslening kent de eerste drie jaar geen maandlasten. Na afloop van deze drie jaar betaalt de starter in principe gewoon rente en aflossing tenzij het inkomen daartoe op dat moment ontoereikend is. Op verzoek van de starter vindt een hertoets plaats waarbij de hoogte van het verschuldigde maandbedrag voor een volgende periode wordt vastgesteld.

De SVn Starterslening is een hypothecaire lening. De looptijd van de SVn Starterslening is 30 jaar. De rente staat voor de eerste 15 jaar vast. Hierna wordt de rente herzien en opnieuw voor 15 jaar vastgesteld. Daarvan, op ieder moment boetevrij afgelost worden. Momenteel bieden circa 250 gemeenten een Starterslening aan.

=====

Aantekeningen gesprek met SVN over leningen 15-02-2023

Hoofdonterscheid:

1. Startersleningen

- ca. 250 gemeenten
- bedraagt max. 20% van de aankoop prijs inclusief evt. onderhoud (bestaand) meerwerk (nieuwbouw)
- Kunt ervoor kiezen om een maximumbedrag te bepalen. Meestal ca. 30k, later adviseerde zij 50k
- Zorg voor een check of dat instrument in onze situatie toereikend is: is de inschatting dat de doelgroep met het bedrag dat ze MOGEN lenen voldoende financiering hebben om tot koop te kunnen overgaan
- Rente is ca. 3.6% en bewust iets hoger dan de markt om te stimuleren dat men deze lening (eerder) aflost
- Aflossen begint na drie jaar
- Grootste deel leningen is na 7 jaar afgelost (vanwege verkoop of oversluiten bij de commerciële financier want dat is doorgaans lagere rente)
- Ervaring is dat na 6-7 jaar een break even point ontstaat waarbij de aflossingen in de behoefte aan nieuwe leningen voorzien
- Garantie NHG, dus nauwelijks risico dat het geld niet terugkomt
- Kosten zitten in het verschil tussen de rente die de gemeente betaalt om het geld aan te trekken en de rente die we terugkrijgen, plus een vast bedrag op basis van inwoneraantal, vermoedelijk ca. € 3.000, plus 0,57% van het uitstaande bedrag
- Voorbeelden regio: Purmerend, Waterland

2. Verduurzaming /Toekomstbestendigheidsleningen

- 75 gemeenten duurzaamheid
- 71 gemeenten integraal
- Minimaal leenbedrag € 2.500,-
- maximaal leenbedrag € 25.000,-

- Rente is 1,6% en bedoeld als stimuleringsmaatregel (Duurzaamheidslening of verzilverlening)
- Rente Duurzaamheidslening of verzilverlening (gedekt uit overwaarde huis) bepaalt SVN
- Ervaring mee sinds 2009. Loopt de laatste vijf jaar pas echt goed. Vooral laatste jaar vanwege energiecrisis.
- Rente integrale lening bepaal jezelf, advies is max. 2% want stimulering
- Blijverslening: loopt niet. Veel mensen komen niet door de toets heen, en er is weinig vraag naar. Senioren denken vaak pas na de levensloopbestendigheid van hun woning als het daar al te laat voor is.
- Looptijd is 10 of 15 jaar
- Wordt zelden vroeger afgelost vanwege het lage rentepercentage
- Voorbeelden regio: Den Helder, Enkhuizen