**OPENBAAR**

# Memo (Forum / raad) *Invulinstructie*

**Aan** : Het Forum

**Van** : Het college van burgemeester en wethouders

**Datum** : 13-03-2024

**Doel:** : Afdoening toezegging Forum **Nummer toezegging:**

**Onderwerp** : Verordening Starterslening gemeente Zutphen 2024

**Inlichtingen bij** : Bram Polman, team RED, 0628870915

---

**Kennisnemen van**
De beantwoording van de technische vragen uit de oordeelsvormende vergadering van 12 maart 2024.

**Inleiding**
Tijdens de oordeelsvormende vergadering van 12 maart zijn een tweetal technische vragen open blijven staan. Deze vragen worden hieronder beantwoordt.

**Inhoud**
Vraag 1: Wat gebeurd er met de starterslening als de aanvrager verhuist naar een andere gemeente? Moet de starterslening direct afgelost worden of moet naar de bank gegaan worden om dat leningdeel over te nemen?

*Wanneer een koopstarter verhuist, zal de woning worden verkocht en de hypotheken die erop rusten moeten dan worden afgelost, anders kan de woning immers niet vrij van hypotheken en beslagen worden geleverd aan een volgende koper.*
*De Starterslening kan niet mee verhuizen naar een andere woning en is niet overdraagbaar. De koper is geen starter meer en komt niet meer in aanmerking voor een starterslening. Met de verkoop van de woning en de (betere) financiële positie van de koper moet een nieuwe hypotheek aangegaan worden voor de nieuwe woning waarin het eventuele restbedrag van de starterslening in meegefinancierd moet worden.*

*De nationale hypotheek garantie (NHG) is een vereiste voor de starterslening. Ingrijpende gebeurtenissen in het privéleven kunnen nare financiële gevolgen hebben. Wanneer een relatie eindigt, de partner overlijdt, of wanneer de aanvrager arbeidsongeschikt of werkloos raakt, kan die misschien de hypotheek niet meer betalen. De geldverstrekker doet er in zulke situaties, samen met NHG, alles aan om de hypotheek weer betaalbaar te maken. Zo kan voor de starterslening bij de Svn*

*een hertoets aangevraagd worden. Vervolgens lost de aanvrager naar draagkracht de lening af en kan (een deel van) de rente door de gemeente betaald worden.*

*Is verkoop uiteindelijk tóch de enige mogelijkheid, dan kan er sprake zijn van een restschuld. NHG kan deze restschuld onder bepaalde voorwaarden kwijtschelden.*

Vraag 2: Het budget is kostenneutraal. Wat is het rekenmodel waaruit blijkt dat dit op lange termijn inderdaad kostenneutraal is vanuit verschillende scenario's?

*Momenteel is het rentepercentage van SVN voor een starterslening 4.2% voor 15 jaar vast.*
*Als wij als gemeente geld willen lenen moeten we op dit moment 3,28% betalen (15 jaar vast)*
*Bij de SVN moeten wij beheerskosten van 0,57% betalen.*
*Totale kostenpercentage voor de gemeente is dus 3,28% + 0,57% = 3,85%. Wij ontvangen 4,2%, dus is het kostendekkend.*
*Dit is gebaseerd op de huidige tarieven. Deze kunnen fluctueren.*

**Vervolg**

**Bijlagen**