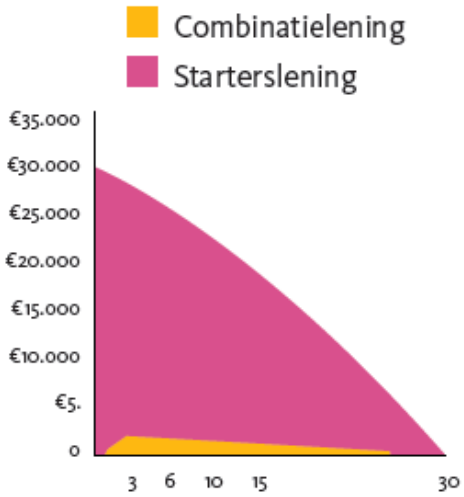
Mijn fractie heeft een paar technische vragen bij de verordening die komende dinsdag in de RTG wordt besproken. Het gaat om de volgende set:

1. In de verordening staat onder begrippen verklaard wat onder combinatielening wordt bedoeld. Het is wat lastig te volgen. Kan dit wat meer uitgelegd worden?
   **Antwoord:**
   De Starterslening is een hypothecaire lening en bestaat uit twee delen die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, namelijk de Starterslening en de Combinatielening.
   De Starterslening loopt elke maand af, aan de hand van een annuïtair aflosschema. Zolang de starter nog niet (kan) betalen voor de Starterslening, loopt de Combinatielening op. De Starterslening wordt betaald d.m.v. de Combinatielening. Ter illustratie:

| SVn Starterslening (Box 1) | |
|---|---|
| **Hoofdsom bij aanvang** | € 30.000,- |
| **Looptijd in maanden en aantal termijnen** | 360 |
| **Schuldrest na 3 jaar** | € 28.238,- |
| **Debetrente*** | 3,60% |
| **Afsluitkosten** | € 750 |
| **Borgtochtprovisie NHG** | € 180 |
| **Jaarlijks kostenpercentage (JKP)** | 3,91% |
| **Totale kosten lening**** | € 49.104,- |
| **Bruto maandlasten na 3 jaar** | € 136,40 |

| Combinatielening (Box 3) | |
|---|---|
| **Hoofdsom bij aanvang** | € 0,00 |
| **Opgebouwde schuldrest na 3 jaar** | € 1.762 |
| **Debetrente*** | 3,60% |
| **Afsluitkosten** | n.v.t. |
| **Jaarlijks kostenpercentage (JKP)** | 3,91% |
| **Totale kosten lening**** | € 2.760,48 |
| **Bruto maandlasten na 3 jaar** | € 8,52 |




** De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen.*
*** Het voorbeeld laat de situatie zien, waarbij er na 3 jaar op beide leningen wordt afgelost, op basis van maandannuïteit.*

   De aflossingen van de Starterslening worden dus de jaren dat de starter nog niet betaald afgeboekt van de Combinatielening. Wanneer het inkomen voldoende is om het gehele maandtermijn van de Starterslening te betalen, loopt de hoofdsom van de Combinatielening verder op met het afloscomponent van de Starterslening.

2. Hoe komen we nu op de grens betaalbaar van 390K? Is dit een technische aanpassing naar het prijspeil 2024? En hoe is die dan bepaald?
   **Antwoord:** De Rijksoverheid heeft de grens van een betaalbare woning van € 355.000,-- in 2023 opgetrokken naar €390.000 in 2024.

3. De keuze voor een leeftijdsgrens van 37 klinkt vrij arbitrair, en de verwijzing naar een pensioenleeftijd al helemaal. Is er geen algemeen gebruikte leeftijdsgrens voor startersleningen?
   **Antwoord:** De definitie, die de SVn hanteert is een huishouden, dat een eerste woning koopt (koopstarter). Dat kan dus ook een huishouden van 65 jaar zijn.
   De meeste gemeenten kiezen ervoor om een leeftijdsgrens te hanteren. Het is kiezen van een leeftijdsgrens is altijd arbitrair, maar we willen wel aansluiten bij het woonbeleid van de gemeente. Starters worden niet gedefinieerd, maar wel er wordt wel een link gelegd met jong en voor het eerst de koopwoningmarkt betreden. De huidige pensioenleeftijd is nu 67 jaar. Een hypotheek wordt versterkt voor 30 jaar. Dan komen we uit op het volgende sommetje, nl. 67-30=37 jaar. De meeste gemeenten in de U16 hanteren leeftijdsgrenzen tussen 34 (maximale leeftijd om geen overdrachtsbelasting te hoeven betalen) en 45 jaar.

4. In de verordening zijn geen inkomenseisen opgenomen. Is dat niet nodig, ter bescherming van de starter (zorgplicht)?

**Antwoord:** In nieuwe Huisvestingsverordening (raadsbehandeling voor 1 juli 2024 o.v.) kan een inkomenseis worden opgenomen voor betaalbare nieuwkoopwoningen (€ 390.000). De huisvestingsverordening gaat om de toegangseisen. De gemeenteraad kan aangeven of zij dat wenselijk vindt.
De verordening starterslening beperkt zich tot het mogelijk maken om een betaalbare koopwoning aan te kunnen schaffen. Doordat er sprake is van een maximale koopsom, nl. betaalbaarheidsgrens, en daarnaast ook dat de Starterslening een aanvullende hypotheek is (ze kunnen dus al niet genoeg lenen om de koopsom te betalen) is er automatisch al sprake van een inkomensgrens.