

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Nummer DOC-19-200862
 Zaaknummer Z-18-046220
 Naam commissielid C. Vlaar
 Fractie D66
 Onderwerp Commissievragen D66 14-11 Agendapunt 8.3 Starterslening
 Datum waarop de vraag is gesteld 11 november 2019
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de raadscommissie.
 Portefeuillehouder
 Afdeling

Inleiding

Jongeren op de koopwoningmarkt hebben het moeilijk. De hypotheeknormen zijn aangescherpt. Notariskosten, taxatiekosten en overdrachtsbelasting dienen nu zelf te worden betaald. Sinds 2018 mag maximaal honderd procent van de getaxeerde woningwaarde worden geleend. Een koper dient gemiddeld zes procent van de woningwaarde aan eigen vermogen in te brengen. Een afname van het aantal starters dat een woning kan financieren is sterk gedaald en hulp van familie is vaak nodig.

Het voorstel om de regeling vanaf januari 2020 te koppelen aan de NHG normen sluit aan bij de noodzaak om voldoende - maar ook verantwoord - geld te kunnen lenen voor de, ook voor starters, dure woningen. Hierbij zijn vuistregel dat een woonquote van ca. 30% nog als acceptabel wordt gezien en meer dan 40% als een te hoge woonquote.

Wij hebben hierover de volgende vragen:

1.	Leencapaciteit is afhankelijk van het inkomen (incl. toeslagen/ fiscaliteit etc.) van de aanvrager(s) en daarmee bepalend voor de hoogte van een lening/ leningen. Dit is maatwerk waarbij ook rekening moet worden gehouden met de woonquote?. (alle lasten die met wonen gepaard gaan). Betekent dit dat de eerder gevoerde discussies over de aankoopprijs van de woning irrelevant waren omdat per definitie de maximale hypotheeklast(en) de aankoopprijs voor een starter (tot € 290.000,-) bepaalt?
antwoord	Eerdere discussies waren ook relevant, want de prijs bepaalt welke woningen in aanmerking komen. Door de verhoging van € 210.000,- naar de NHG-norm (thans € 290.000,-) vallen meer huizen onder de starterslening. Het inkomen en de beschikbaarheid van eigen geld bepalen of de woning gekocht kan worden.
2.	De starterslening is een extra aanvulling op een lening die met een NHG garantie kan worden verkregen. Jongeren kunnen daarnaast ook met o.a. studieschulden kampen. Deze vallen, voor zover ons bekend, niet onder de BKR registratie. Indien dit klopt dan

	is die informatie alleen afhankelijk van de openheid van de aanvrager?
Antwoord	Correct.
3.	Wordt in de berekening leencapaciteit bij de bank (loan to income) en wat via de startersregeling er bij komt het 'loan to value' principe gehanteerd met een maximum percentage? Achtergrond van de vraag is welke maatregelen/toets er worden gehanteerd om te voorkomen dat men door de aanvullende lening niet in financiële problemen geraakt.
Antwoord	Voor de starterslening wordt de eerste 3 jaar geen rente en aflossing betaald. Na 3 jaar (en vervolgens om de 3 jaar) vindt een hertoets plaats. Pas als het inkomen voldoende is gestegen moet rente en aflossing worden betaald. Anders niet.
4.	Waarop is de hoogte van 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 35.000,- gebaseerd? Betreft dit landelijke normen voor risicobeperking c.q. woonquote hoogte, en/of andere inzichten?
Antwoord	20 % is een productspecificatie van SVn. Het maximumbedrag (thans € 35.000,-) bepaalt de raad. Elk ander bedrag is mogelijk, mits niet hoger dan genoemde 20 %.
5.	Er komen 10-15 verzoeken per jaar binnen en de gemeentelijke buffer bij SVn is € 430.000,- Als deze verzoeken worden gehonoreerd dan is het geld snel op, rekening houdend met een maximum van € 35.000,- Welke aanvragen zijn in 2018 en 2019 tot nu toe gehonoreerd met welke totaalbedrag?
Antwoord	2018, 18 aanvragen toegekend: totaal € 538.000,-- (afgerond). 2019, 12 aanvragen toegekend: totaal € 378.000,-- (afgerond). Buffer. De stand van de buffer is een momentopname. De actuele bestedingsruimte is € 360.000,-- (peil 11-11-2019, afgerond). Het was € 430.000,-- (peil 10-10-2019, afgerond).
6.	Voorkomen moet worden dat de buffer bij SVn ontoereikend wordt om aan de aanvragen te voldoen. Hoe wordt tijdige signalering vormgegeven en is het mogelijk om zonder vertragingen voor de belanghebbenden de buffer in 2020 op peil te houden?
Antwoord	We bewaken het beschikbare budget. We verwachten in Q1/ Q2 met een voorstel naar de raad te komen om geld bij te storten.
7.	Voor energiebesparing kan maximaal € 307.400 worden geleend i.p.v. € 290.000,- Wordt hierbij de verwachte lagere energielasten ingezet als dekking?
Antwoord	Ja.

