



Bijlage – Technische vragen duurzame ontwikkelingsleningen Het Hogeland

Wat zijn nu precies de verschillende leningen?

	Doelgroep	Maximale leenbedrag
Stimuleringslening	Woningeigenaren	Maximaal €10.000,- consumptief, of €50.000,- hypotheclair.
Verzilverlening	Woningeigenaren	Maximaal 80% van de WOZ-waarde, tot €50.000,-
Starterslening	Starters op de woningmarkt	Maximaal 50% van de WOZ-waarde, tot €50.000,-.
Zakelijke stimuleringslening	Stichtingen, verenigingen en coöperaties	Maximaal €25.000,- voor een reguliere lening, of maximaal €250.000,- voor een hypotheclaire lening.

Hoe zit dat met een revolverend fonds?

Momenteel staat er nog ruim twee miljoen op de rekening bij het SVn, met het voorliggend besluit komt daar 7,5 miljoen bij. Dit wordt gefaseerd overgemaakt op de rekening bij SVn, alleen als het beschikbare geld daar op dreigt te raken. Van dat geld worden leningen verstrekt, deze worden met rente terugbetaald. Van de rekening bij SVn worden ook beheerskosten, bijvoorbeeld voor de beoordeling van leningaanvragen van SNN, ook betaald. Door de aflossingen wordt het beschikbare krediet dus soms ook weer aangevuld.

Concurreert de verzilverlening niet met de markt?

Nee, de enige marktpartij die dicht in de buurt komt is Florius (ABNAMRO); deze eist echter dat de klant alle producten onderbrengt bij hen. Rabobank heeft ook een vergelijkbare lening, maar deze bepaalt van tevoren de einddatum en eist dan dat klant de woning verkoopt (ondanks dat deze daar mogelijk nog niet aan toe is). SVn-Verzilverlening biedt de meeste 'ruimte' en flexibiliteit in voorwaarden, bestedingsdoelen en instapleeftijd.

Waarom ligt bij de verzilverlening de leeftijdsgrens op 10 jaar onder AOW-leeftijd? Nu kan er een gat ontstaan voor mensen die begin 50 zijn en hun kinderen willen helpen met een eerste woning.

Bij het aanvragen wordt de zogenaamde sterftekans bepaald, net als in de verzekeringswereld. Bij de ontwikkeling van de lening is nadrukkelijk gekeken naar de mix van leeftijd/overwaarde/sterftekans en risico's. Omdat je het risico voor de gemeente wil beperken. Zo is door actuariel bureau dit als advies-optimum eruit gekomen. In sommige situaties kan er van deze voorwaarde worden afgeweken

door de hardheidsclausule te gebruiken, daarmee verandert het risico voor de gemeente mogelijk wel.

80% van de WOZ-waarde is in goede tijden wellicht vrij veel en in slechte tijden weer een blokkade. Hoe gaan we met de risico om?

In verreweg de meeste gevallen ziet SVn bij de aanvragen dat er ver onder de 80% wordt gebleven. De meeste aanvragers blijken in de praktijk niet eens boven de 50%/60% van de woningwaarde uit te komen. Dit komt ook doordat het bedrag gemaximeerd is op € 50.000,-

Verder heeft de SVn bij de ontwikkeling van de lening gekeken naar de woningmarktprijzen en de schuldgrootte. Er is nadrukkelijk onderzocht of dit in de regio Loppersum ook houdbaar is, 80% is als maximum geen bovenmatig risico gebleken.

Hoe wordt de overwaarde vastgesteld bij de verzilverlening?

Op het moment van aanvragen kijkt SVn, naar de totale schuldpositie van de aanvrager. En hoe deze zich verhoudt tot de WOZ-norm van 80%. In specifieke situaties mag de aanvrager een taxatie laten doen om te bewijzen dat de WOZ te laag was vastgesteld.

Wordt met de mogelijkheid van schenking i.v.m. aankoop woning niet juist een prijsopdrijvend effect gecreëerd?

Nee, starters moeten (ongeacht of ze geld krijgen) ook nu al de kosten koper zelf betalen. De schenking ouders-kinderen hoeft niet maximaal – maar kan ook worden beperkt op bijvoorbeeld € 25.000. De Starterslening wordt ook regelmatig gezien als prijsopdrijvend, maar uit onderzoek door bijvoorbeeld Kadaster blijkt dat dit niet het geval is.

Als de verzilverlening niet door de markt worden opgepakt, zijn dit dan de hoge risico leningen? En wat is het risico van niet terugbetalen?

SVn schat de gemiddelde looptijd van dit soort Verzilverleningen op ca. 15-16 jr. gemiddeld. **Het risico is erg laag.** Op basis van de waarde van het pand wordt de lening (nagenoeg) altijd terugbetaald. Juist doordat we onder 80% blijven. En omdat de woning in de meeste gevallen in waarde stijgt doordat de vrijgekomen financiële middelen grotendeels worden gebruikt voor woningverbetering, -aanpassing en –verduurzaming.

Wat zijn de risico's voor de gemeente als de financiële markt erg veranderd?

Momenteel is de rente erg laag, het is goed mogelijk dat dit binnen de looptijd van deze regelingen hoger zal worden. Als SVn de rentetarieven verhoogt of verlaagt, zullen ook de rentes van de hiervoor genoemde regelingen worden aangepast. Een grote verandering in de hoogte van de rente beïnvloed ook de uiteindelijke kosten voor het aanbieden van de vier leningen. Het is mogelijk dat de gemeente meer rente moet betalen aan de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) om het geld beschikbaar te kunnen maken voor leningen. Als de gemeente de leningen vanwege hoge rente niet langer kostenneutraal kan aanbieden, is dat een goed moment om het beleid te heroverwegen.

Naast de renteontwikkelingen kunnen er ook zaken veranderen op de woningmarkt die de risico's beïnvloeden. Een paar leningen zijn gebaseerd op een bepaald percentage van de WOZ-waarde. De waarde en prijzen van woningen kunnen ook weer dalen ten opzichte van het moment waarop de lening wordt verstrekt. Mogelijk is een huis dan op den duur minder waard dan een hypotheek en bijvoorbeeld een starters- of verzilverlening samen kosten. Om te voorkomen dat dit om te hoge bedragen gaat, is er voor elke lening een maximaal bedrag vastgesteld. Daarnaast blijkt uit de 26-jaar ervaring van SVn, die ook eerder financiële crises heeft meegemaakt, dat de risico's zeer klein zijn.

Hoeveel krediet is er nog beschikbaar bij de huidige leningen die het Hogeland aanbiedt en hoe verhoudt dat zich tot de €7,5 miljoen?

Momenteel staat er nog 2,1 miljoen aan krediet op de rekening bij SVn, dit bedrag is voor de al bestaande starters- en blijverslening. Een deel van dat geld is al terugbetaald. De nu gevraagde €7,5 miljoen komt daar boven op. Al wordt het geld in fasen overgemaakt en alleen als daar aanleiding toe is omdat het budget op dreigt te raken. Met dit besluit komen eerder beschikbaar gestelde budgetten te vervallen.