

Technische vragen Verenigd West Betuwe

Vraag 1:

Is er geen sprake van contractbreuk bij bestaande contractstukken bij reeds afgegeven leningen? Dit gezien de bestaande verordeningen basis zijn voor de huidige contracten.

Nee, de overeenkomst van geldlening is tussen de SVn en de burger, aan de hand van een beschikking van de gemeente dat men de lening mag aanvragen bij SVn. Er is sprake van rechtsopvolging, waarbij rechten en plichten van uit het verleden overgaan op de nieuw ontstane entiteit, de gemeente West Betuwe.

Vraag 2:

Is er bekend of banken dan wel verzekeringen hypotheek aanvragen compenseren als er een Starterslening wordt geven door de gemeente?

Het is bij de SVn niet bekend dat hypotheekaanvragen gecompenseerd worden als hier mee bedoeld wordt dat er een lagere hypotheek wordt verstrekt omdat er een Starterslening wordt toegekend.

Bij de berekening van de hoogte van de Starterslening houdt SVn geen rekening met verplichtingen uit overige kredieten. Een overig krediet is bijvoorbeeld een persoonlijke lening (doorlopend krediet, creditcard of studieschuld). De eerste geldverstrekker houdt hier wel rekening mee. Die haalt de hoogte van deze lening van de maximale leencapaciteit af. Dit betekent dat als men een andere lening heeft er minder geleend kan worden bij de eerste geldverstrekker. Het bedrag dat men hierdoor tekort komt, kan niet worden gefinancierd met een Starterslening.

Vraag 3:

In de contractstukken voor een Starterslening zijn daar de volgende 5 punten opgenomen?

1. Wat is de rente?

De rente bedraagt op dit moment 2.9% bij 15 jaar vast (d.d. 11-2-2019). De rente wordt vastgesteld op de datum van binnenkomst van de aanvraag en staat vast voor 15 jaar. Meer informatie is te vinden op de website van het SVn. Op de zogenaamde rentetarievenpagina is een rekenvoorbeeld opgenomen. www.svn.nl

2. Hoeveel jaar duurt de lening?

Een starterslening heeft een looptijd van 30 jaar

3. Wat is de terug betaal tijd van de lening?

30 jaar.

4. Wat zijn de betaling termijnen?

De eerste drie jaar wordt de starterslening niet afgelost. Na deze drie jaar wordt er in maandelijkse termijnen terugbetaald. De hoogte van de betalingstermijn is afhankelijk van de rente en van het bedrag van de starterslening.

5. Hoe lang staat de rente van de lening vast?

15 jaar.

Ter aanvulling op de antwoorden, wordt hierbij wat algemene informatie over de starterslening gegeven. De Starterslening is een flexibele lening omdat het meebeweegt met de ontwikkeling van het inkomen van het huishouden. De hoogte van de Starterslening hangt af van het inkomen van de aanvrager en de voorwaarden van de gemeente, provincie of corporatie. De Starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar. De hoogte van de lening wordt vastgesteld op basis van een draagkrachttoets die door SVn wordt uitgevoerd. Hierbij wordt uitgegaan van het actuele bruto inkomen van de aanvrager(s). Ook wordt er een vermogenstoets gedaan waarbij het bedrag aan vermogen dat aanwezig is boven de fiscale vrijstelling in mindering wordt gebracht op de prijs van de woning. In de berekening wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van secundaire lasten. Het inkomen wordt niet voor 100%, maar voor 95% meegenomen. Er blijft dus 5% van het inkomen buiten de toetsing. Een aanvrager hoeft dus in principe niet tot het uiterste van zijn/haar (financiële) mogelijkheid te gaan.

De Starterslening is de eerste 3 jaar renteloos en aflossingsvrij. Daarna betaalt de klant wel rente en aflossing, tenzij het inkomen van zijn/haar huishouding niet toereikend is. De klant wordt tijdig geïnformeerd over het aflopen van deze eerste 3 rente- en aflossingsvrije jaren. Als het inkomen van het huishouden onvoldoende toereikend is om de volledige maandlast aan rente en aflossing te betalen, kan de starter een hertoets aanvragen om zijn/haar actuele betaalcapaciteit vast te stellen. Na het 6e, 10e en 15e jaar is er opnieuw een draagkrachttoets mogelijk. Naar verwachting groeit het inkomen in deze periode zodat de starter de rente en aflossing wel kan betalen. Belangrijke parameters zijn de ontwikkeling van het inkomen. Deze informatie is afkomstig van de website van SVn www.svn.nl

Vraag 4:

We willen een voorbeeld contract zien, die aan een lenigener voorgelegd wordt.

Bijgevoegd is een geanonimiseerd contract.

Vraag 5:

Wat wordt er bedoeld met Artikel 8?

Welke mensen kunnen met dit artikel bedoeld worden?

Artikel 8 is de hardheidsclausule. Dit is een standaard artikel waarvan gebruik kan worden gemaakt als een gemeente van mening is dat een aanvrager een starterslening kan krijgen, ook al wordt er niet voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden. Bijvoorbeeld wanneer alleen ingezetenen van een gemeente een aanvraag kunnen indienen, dan kan er een uitzondering worden gemaakt voor mensen van buiten de gemeente.

