

Technische vragen CDA inzake Verordening starters- en duurzaamheidslening

*t.b.v. oordeelsvormende raadsvergadering 27 augustus 2019
Agendapunt 6.07*

1. Starter: Wie bepaalt de hoogte van de financieringsbehoefte en wat gebeurt er bij verkoop van de woning en hoe wordt het rentetarief vastgesteld ?

Antwoord:

De aanvrager verzoekt om een lening met een bepaalde omvang op basis van zijn persoonlijke situatie. SVn toetst of dat binnen de spelregels van de starterslening past. Bij verkoop moet de lening worden afgelost. De notaris vraagt dan bij SVn een aflosnota op. SVn geeft toestemming voor verkoop als de gehele vordering wordt terug ontvangen. Als de woning minder opbrengt dan de hypotheekschuld is er een tekort. Omdat eerst de hypotheek wordt afgelost, moet SVn genoegen nemen met een lager bedrag dan de vordering. Het resterende bedrag wordt dan ingediend bij NHG, zodat e gemeente toch haar volledige vordering betaald krijgt.

Het rentetarief is een resultaat van de marktontwikkeling. SVn past haar rentetarief hierop aan. Daarbij wordt de 15-jaarsrente als uitgangspunt gehanteerd, met een opslag voor de starterslening.

2. Stimulering: Er kunnen bij de rechtspersonen toch alleen verenigingen van eigenaren gebruik van maken ? En ook alleen indien de woning dient voor eigen gebruik ? Hoe zit het met de aansprakelijkheid bij oninbaarheid/default, waar ligt die aansprakelijkheid ?

Antwoord:

Ja, alleen natuurlijke personen en vve's (opgericht volgens Titel 9 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek) kunnen gebruik maken van de regeling.

Wat betreft 'eigen gebruik' wordt gekeken naar de verhoudingen binnen de vereniging.

Als individuele eigenaren hun appartement verhuren, is dit in de basis geen reden tot uitsluiting. Als er sprake is van één partij die meerdere appartementen in bezit heeft en verhuurd is het afhankelijk van de omvang van dit eigendom.

De VvE als zakelijke entiteit gaat de lening uit. De VvE bestaat uit de optelsom van alle appartementseigenaren. Dit zorgt ervoor dat elke appartementseigenaar aansprakelijk is voor het eigen breukdeel. Er is geen sprake van hoofdelijke aansprakelijkheid.