

Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 7-sep-20
Vragensteller	dhr. G.J. Veldhuis VVD - dhr. B. Schrijver D66	
Agendapunt/onderwerp	5. Verordening starterslening 2020 en evaluatie 2017	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	Bertus Berkhoff	
Contactgegevens	b.berkhoff@dalfsen.nl 0529 488 231	

VVD

Welke (financiële) consequenties heeft het oprekken van de grens van maximaal 225k naar 250k voor de gemeente?

1. Door verhoging van de koopprijsgrens naar maximaal € 250.000 zal het woningaanbod (vallend onder het toepassingsbereik van de starterslening) toenemen. Mogelijk gevolg daarvan zal zijn dat ook het aantal aanvragen voor een starterslening zal stijgen. Een schatting van de verwachte toename van het aantal aanvragen en de daarmee gepaard gaande middelen valt echter niet te geven, aangezien de woningmarkt afhankelijk is van vele factoren en invloeden (o.a. woningaanbod (nieuwbouwprojecten/plannen), economie, consumentenvertrouwen, financiële markten).

2. Uit het bij het voorstel gevoegde onderzoek bij het Kadaster blijkt dat bij een koopprijs vanaf € 225.000 tot en met € 250.000 het aandeel twee-onder-één-kapwoningen het grootst is. Met een maximale koopprijs van € 225.000 wordt voorkomen dat de regeling wordt gebruikt om een nieuwere, luxere, grotere woning met behulp van de lening aan te kopen. Daarvoor is de lening juist niet bedoeld. De Starterslening heeft tot doel de aankoop van een eerste eigen woning voor de financieel minder draagkrachtige starter mogelijk te maken door het verstrekken van (het ontbrekende stukje) extra financiering. Zonder de Starterslening zou aankoop van een eigen woning niet tot de mogelijkheden behoren. Het voorstel is dan ook bedoeld om een kleinere rijenwoning / appartement mee te kunnen aankopen en niet voor de aankoop van een ruime(re) eengezinswoning (bijvoorbeeld een twee-onder-één-kapwoning).

D66

In het raadsvoorstel staat dat er de eerste 3 jaar niet hoeft te worden afgelost. Is de rente dan wel fiscaal aftrekbaar?

De Starterslening bestaat uit twee delen:

1. Een leningdeel dat annuïtair wordt afgelost: de Starterslening.
2. Een leningdeel dat oploopt: de Combinatielening.

Voor beide delen heb je de eerste 3 jaar geen maandlasten.

Zie volgende bladzijde.



De aflossing van de Starterslening 'betaal' je de eerste 3 jaar met de Combinatielening. De Combinatielening loopt daardoor de eerste 3 jaar altijd op. Na deze periode van 3 jaar betaal je (in principe) rente en aflossing. Op het moment dat je de volledige rente en/of aflossing betaalt, los je op zowel de Starterslening als de Combinatielening af.

De rente van de Starterslening is fiscaal aftrekbaar, dit is het deel dat annuïtair wordt afgelost. De rente van de oplopende Combinatielening is niet fiscaal aftrekbaar.