

Memo betreffende de financiële aspecten Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en Toekomstgericht Verzilverlening.

Hieronder worden de financiële aspecten puntsgewijs toegelicht. Er zijn enkele aannames gedaan om dit concreet te kunnen maken.

A. Kosten

Algemene kosten SVn: voor alle producten van SVn berekent SVn jaarlijks 0,5% beheerskosten over de restant schuld van de uitstaande Leningen.

Verzilverlening: Gemeente betaalt beheerskosten, daar staan geen directe inkomsten tegenover. Het geld komt pas terug bij verkoop woning. Het bedrag wat wordt terugbetaald is wel inclusief rente, dus in feite is er indirect wel sprake van jaarlijkse inkomsten (verlate kasstroom).

Als bij de Verzilverlening uit wordt gegaan van gemiddeld 15 jaar voor het terugbetalen van de lening, dan betekent dit dat bij 5 leningen per jaar en een gemiddelde van € 20.000 er op jaarbasis is € 100.000 nodig is. Daarmee loopt het benodigde budget in het fonds snel op (na 5 jaar al € 500.000, ervan uitgaande dat de bedragen pas na verloop van tijd terugkomen).

B. Opbrengsten

Stimuleringslening consumptief: Als wordt uitgegaan van gemiddeld 2 % rente, dan minus 0,9 % (houdt SVn in) wordt 1,1 % naar gemeente aan rente doorbetaald. We gaan nu uit van 10 jaar tegen 1,8 % en 15 jaar tegen 2,1 %, dus een gemiddelde van 2 % is verdedigbaar.

Hypothecaire stimuleringslening: de betaalde rente gaat volledig door naar gemeente, bij lening van 10 jaar is dat 1% en bij lening van 20 jaar is dat 1,7%.

Bij de Blijverslening en Verzilverlening bepaalt de SVn de rente, bij de Stimuleringslening heeft de gemeente de keuzevrijheid om de kenmerken te bepalen. Percentage bij Verzilverlening is 1,7 %.

Rekenvoorbeeld kosten en opbrengsten:

Berekening uitgaande van de volgende situatie (na aanloopsituatie van enkele jaren):

- 5 leningen consumptief per jaar, gemiddeld € 10.000;
- 5 leningen Stimuleringslening hypothecair per jaar, gemiddeld € 25.000.
- 5 leningen Verzilverlening per jaar, gemiddeld € 20.000.

Het geld dat hierdoor jaarlijks wordt uitgezet is € 275.000. Dat betekent dat gemeente snel door het budget heen is. Er is weliswaar sprake van een revolverend fonds, maar het geld komt pas geleidelijk terug, zeker wat betreft de gelden die in de Verzilverlening worden gestopt.

Uitgaven.

Stel gemeente trekt na enkele jaren een extra lening aan van € 1.000.000 om genoeg geld in het fonds te houden. Uitgaande van een jaarlijkse rente van 2 %, betekent dit een jaarlast van € 20.000.

Als de gemeente op enig moment een bedrag van € 1.000.000 aan leningen heeft uitstaan, dan betekent dat een jaarlast van € 5000 euro betreffende de te betalen kosten aan SVn.

In dit voorbeeld is de jaarlast voor de gemeente dus € 25.000. Dit is een indicatief voorbeeld. Als de regeling minder gebruikt wordt, dan zullen de lasten lager zijn. Bij intensief gebruik van de regeling zullen de jaarlasten hoger zijn.

Inkomsten.

- a. Als van dat bedrag in totaal een bedrag van € 200.000 uitstaat voor de consumptieve leningen, dan komt daar ongeveer 1,1 % van terug (bij een lening met een looptijd van 10 jaar iets minder dan 1,1 % en bij een lening van 15 jaar iets meer dan 1,1 %). Dat betekent dat de opbrengst hiervan circa € 2200 zal zijn.
- b. Als een bedrag van € 400.000 uitstaat aan de hypothecaire Stimuleringslening en we gaan ervan uit dat de gemiddelde rente daarvan 1,4 % bedraagt, dan ontvangen wij in totaal een rente van € 5600.
- c. Als een bedrag van € 400.000 uitstaat aan de Verzilverlening, dan ontvangen we daarvan uiteindelijk (op het moment dat de terugbetaling plaatsvindt) in totaal een bedrag van € 6800 terug.

Conclusie:

In dit rekenvoorbeeld bedragen de gemeentelijke jaarlijkse lasten 25.000. In dit rekenvoorbeeld bedragen de gemeentelijke inkomsten op jaarbasis 14.600. Daarbij moet worden aangetekend dat de rente inkomsten op de Verzilverlening pas na een aantal jaren later daadwerkelijk binnenkomen. Op basis van dit rekenvoorbeeld maken we de inschatting dat de jaarlijkse lasten na een aanloopfase van enkele jaren richting de € 10.000 gaan. De eerste jaren zal het gebruik van de lening nog op gang moeten komen, zo leert de ervaring elders.

Inzicht in de lasten voor de gebruiker.

Hierbij nog enkele voorbeelden die wat meer in beeld brengen wat nu de lasten zijn voor degene die een lening afsluiten.

1. Verzilverlening: bij een lening van € 30.000 met een verkoop van de woning na 20 jaar bedraagt het terug te storten bedrag na die periode circa € 42.000, uitgaande van 1,7 % rente.
2. Stimuleringslening consumptief: bij een lening van € 12.000 met een rente van 2,1% en een looptijd van 15 jaar, betaalt degene die de lening aangaat jaarlijks aan rente en aflossing een bedrag van € 940,91.
3. Hypothecaire stimuleringslening: bij een lening van € 20.000 met een looptijd van 10 jaar en een rente van 1,0%, betaalt degene die de lening aangaat jaarlijks aan rente en aflossing een bedrag van € 2111,64
4. Bij een hypothecaire stimuleringslening van € 30.000 met een looptijd van 20 jaar en een rente van 1,7%, bedraagt het jaarlijks te betalen bedrag aan rente en aflossing € 1782,02.

Financiële risico's.

Het financiële risico is beperkt. De ervaring die het SVn in de afgelopen jaren heeft opgedaan met het terugbetalen van de leningen zijn positief. Het default percentage over de hele leningenportefeuille (consumptief en hypothecair) van het SVn bedraagt 1% en bij duurzaamheidsleningen zelfs 0,05% (de duurzaamheidslening is een consumptieve lening). Alhoewel resultaten uit het verleden geen garantie bieden voor de toekomst, kan met enige voorzichtigheid worden gesteld dat er geen betalingsissue is. Er is een grote mate van zekerheid dat de verstrekte leningen nagenoeg volledig worden afgelost.

Bij de berekening van de financiële consequenties is rekening gehouden met een rentepercentage van 2%. De kans is aanwezig dat de rente de komende jaren gaat stijgen. In dat geval nemen de kosten dan navenant toe.