

Invoeren Blijvers- en Duurzaamheidslening
2017



Invoeren Blijvers- en Duurzaamheidslening 2017

Titel: Invoeren Blijvers- en Duurzaamheidslening 2017
Versie: 1
Datum: 12 december 2016
Auteur(s): I. Peeters
Zaaknummer: SOM/2016/001700

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Wat kunt u verwachten?	2
2.	Blijverslening.....	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Het product.....	3
2.2.1	Voorwaarden	3
2.2.2	Consumptief en/of hypothecair	5
3.	Duurzaamheidslening	5
3.1	Algemeen	5
3.2	Het product.....	6
3.2.1	Voorwaarden	6
4.	Toewijzing en verstrekking.....	7
	Stap 1: Instellen Blijvers- en Duurzaamheidslening door gemeente	8
	Stap 2: Toewijzing door gemeente.....	8
	Stap 3: Aanvraag offerte bij SVn	8
	Stap 4: Toetsing door SVn	9
	Stap 5a: Uitbetaling bij hypothecaire lening	9
	Stap 5b: Uitbetaling bij consumptieve lening.....	9
5.	Kosten en risico's	10
5.1	Kosten	10
5.2	Risico's.....	11
6.	Recapitulatie	11

1. Inleiding

Onze gemeente is een vermogende gemeente. Daar mag Someren trots op zijn. Er is hard voor gewerkt, er zijn verstandige beslissingen genomen en dito investeringen gedaan. Wie zaait, mag oogsten. Maar er rust ook een belangrijke taak en verantwoording op ons om die financiële (luke)positie te handhaven en liefst nog verder te optimaliseren. Want hoe mooi is het om tegelijk met het oogsten, ook weer nieuwe vruchtbare zaden te planten?

1.1 Aanleiding

Als gevolg van het Schatkistbankieren dienen gelden, die niet voor de openbare taak worden ingezet, verplicht te worden gestald bij het Rijk tegen een minimaal rentepercentage, momenteel 0,1%. Vanwege dit geringe rendement, is het voor de hand liggend om te onderzoeken of er op een andere wijze geld ten behoeve van de openbare taak kan worden ingezet.

Een dergelijk onderzoek kan gekoppeld worden aan de vraag naar de haalbaarheid/wenselijkheid van het ontwikkelen van "stimuleringsregelingen". Heel algemeen gesteld betreft het diverse leningen, elk met een volkshuisvestelijke trigger, die inspringen op een bepaalde behoefte in de samenleving.

Vanuit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn) zijn hiervoor producten ontwikkeld, die aan zouden kunnen sluiten bij de wensen vanuit Someren.

Het betreft de volgende producten:

1. De Blijverslening.
2. De Duurzaamheidslening.

Het betreft leningen, die categorieën bewoners een financiële handreiking geven om hun woonwens een nieuwe impuls te geven. Concreet betekent dit dat we als gemeente onze burgers heel direct de vruchten kunnen laten plukken van de financiële oogstopbrengsten.

1.2 Wat kunt u verwachten?

In het onderstaande worden allereerst de voornoemde leningen aan u gepresenteerd. Wat houdt de regeling in? Wat is de doelgroep? Welke kansen bieden ze, op zowel maatschappelijk als volkshuisvestelijk gebied? Maar ook: welke risico's brengt de betreffende lening met zich mee? De leningen ontlenen weliswaar hun bestaansrecht aan een roep uit de samenleving naar een bepaalde ontwikkeling, echter tegelijkertijd rijst de vraag of het inspringen daarop wel een kerntaak van de gemeente is. Het gaat immers om gemeenschapsgeld dat met deze wijze van inzetten blootgesteld wordt aan financiële risico's.

Tenslotte wordt het geheel afgesloten met een recapitulatie.

2. Blijverslening

2.1 Algemeen

Het aantal ouderen in Nederland zal de komende jaren verder toenemen. Specifiek voor Someren is van onderzoeksbureau RIGO een sub-regionale rapportage ontvangen over de benodigde sociale kernvoorraad. Onderdeel van de studie is ook een analyse van de demografische veranderingen de komende 15 jaar. Someren is al bezig met een vergrijzing en deze gaat door. Daarnaast is het een dubbele vergrijzing: meer ouderen en de ouderen worden ook ouder.

Het onderzoek geeft ook een modelmatige doorkijk naar de woningbehoefte van deze ouder wordende bevolking. Het merendeel van de ouderen blijft wonen in de huidige grondgebonden koopwoningen. Gelet op de traditionele woningvoorraad van Someren, is dit vaak een woning, gebouwd voor de huisvesting van een gezin en niet specifiek ingericht op een twee- of eenpersoonshuishouden van een oudere leeftijd. Positief is wel dat deze woningen voldoende potentie hebben om aangepast te worden om wel een adequate huisvesting te bieden.

Veel ouderen kiezen ervoor te blijven wonen in hun huidige woning, in hun vertrouwde buurt. Deze woning is echter lang niet altijd geschikt om er comfortabel oud te worden. En wat als zich lichamelijke beperkingen gaan voordoen? Soms kunnen kleine aanpassingen al uitkomst bieden, maar er kunnen ook grotere en daardoor vaak duurdere ingrepen wenselijk zijn.

Vanaf 1 januari 2015 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het ondersteunen en huisvesten van mensen die (langdurig) zorg nodig hebben. Zowel vanuit de optiek van woonwensen van ouderen als kostenbesparing in de zorg is het dus van belang dat grotere delen van de woningvoorraad levensloopbestendig worden gemaakt c.q. worden aangepast.

De Blijverslening is als instrument ontwikkeld voor de financiering van woningaanpassing voor met name ouderen. Doelgroepen zijn primair de groep woningbezitters die hun woning (anticiperend op de toekomst) levensloopbestendig wil maken en ouderen met een concrete zorgvraag (die buiten de Wmo valt) waarvoor directe aanpassing van de woning noodzakelijk is. De Blijverslening kan tenslotte ook een zorgvraag in brede zin faciliteren, bijvoorbeeld ten behoeve van een minder valide of gehandicapte partner of gezinslid.

Enkele voorbeelden: in een levensloopbestendige woning zijn meestal de drempels verwijderd of verlaagd. De trap heeft leuningen en is geschikt (gemaakt) voor een traplift. De badkamer heeft een veilige douche. In de gehele woning zijn er mogelijkheden voor domotica. Dit zijn technische snufjes die handmatige bediening van bijvoorbeeld licht en gordijnen in de woning overnemen en beveiliging en dienstverlening van buitenaf mogelijk maken. Verder valt te denken aan het rolstoeltoegankelijk maken van de woning en een slaap- en/of badkamer op de begane grond.

2.2 Het product

2.2.1 Voorwaarden

De Blijverslening kent een aantal algemene voorwaarden die SVn hanteert; daarbinnen heeft de gemeente een grote vrijheid wat betreft de concrete invulling.

Bij het stellen van de voorwaarden dient SVn te voldoen aan de zorgplicht opgelegd door de AFM om overkreditering te voorkomen. Belangrijk uitgangspunt is de betaalbaarheid van de lening gedurende de gehele looptijd. De Blijverslening richt zich vooral op ouderen en vanuit dat oogpunt geredeneerd liggen leeftijdsgrenzen niet voor de hand.

Aan de andere kant moet bedacht worden dat een lening met een looptijd van 15 jaar ook op het einde van de looptijd nog terugbetaald moet kunnen worden. Reguliere banken hanteren 70 jaar als grens; SVn heeft deze voor de consumptieve lening op 75 jaar gezet vanwege de gunstigere voorwaarden die het hanteert. Het risico op overlijden neemt met de jaren toe, waardoor ook het financiële risico toeneemt, ook als slechts een van de partners wegvalt. Een hogere leeftijd dan 75 wordt derhalve vanuit financieel oogpunt niet verantwoord geacht. Een alternatief is de hypothecaire lening (alleen bij de Blijverslening), waarvoor geen leeftijdslimiet geldt. Om dezelfde reden (tegengaan overkreditering, verminderen risico op niet kunnen terugbetalen) heeft SVn een limiet gesteld aan het maximale bedrag dat geleend kan worden, afhankelijk van het type lening en daarmee samenhangend het financiële risico.

Belangrijkste algemene voorwaarden opgelegd door SVn:

- Alleen eigenaar-bewoners van particuliere koopwoningen komen in aanmerking voor de lening.
- De lening bedraagt minimaal € 2.500,--.
- De lening bedraagt maximaal € 10.000,-- (bij consumptieve variant) of €50.000,-- (bij hypothecaire variant).
- Bij de consumptieve variant is een van beide aanvragers jonger dan 76 jaar.
- De looptijd bedraagt 10 jaar (bij consumptieve variant en de hypothecaire variant bij een lening tot en met € 10.000,--) of 20 jaar (hypothecaire variant bij een lening vanaf € 10.001,--).
- Krediettoets, rente en aflossing volgens regels SVn.
- Boetevrij aflossen is altijd geheel of gedeeltelijk mogelijk met een minimum van € 250,--.
- De totale financiering van de woning (bestaande hypotheek + Blijverslening) mag maximaal 80% van de WOZ-waarde bedragen.

Binnen deze algemene voorwaarden bepaalt de gemeente:

- De soort lening die ze aanbiedt: consumptief en/of hypothecair.
- Bij de hypothecaire variant: het al dan niet toestaan van een gedeelte aflossingsvrij (< 100%).
- De doelgroep (noodzaak, leeftijd, aantal jaren woonachtig in woning, etc.).
- De woningcategorie (bv. bestaand, nieuwbouw, bepaalde projecten of wijken).
- De maximale WOZ-waarde van de woning om voor een lening in aanmerking te komen.
- Het maximumpercentage van de WOZ-waarde dat de totale financiering van de woning (bestaande hypotheek + Blijverslening) mag bedragen (met een maximum van 80% gezien de algemene voorwaarden).
- Het maximale bedrag van de lening.
- Het beschikbaar gestelde budget.
- De maatregelen die in aanmerking komen.

Bij het invoeren van de Starterslening hebben we er destijds voor gekozen de regeling maximaal toegankelijk te laten zijn. Alleen de verplichte voorwaarden zijn opgenomen. Voor het overige zijn er geen leeftijdsgrenzen, maximale leenbedragen, categorie woningen of andere beperkingen in het leven geroepen. Dit heeft geresulteerd in een duidelijke, eenvoudige en ruime regeling waaraan zoveel mogelijk (toekomstige) Somerenaren kunnen deelnemen.

Deze insteek wordt ook bij de Blijverslening voorgestaan. In die zin pleiten we voor het niet (strenger dan de SVn-voorwaarden) maximaliseren van de WOZ-waarde of het leenbedrag, het niet aanbrengen van beperkingen in woningcategorieën of de leeftijd van de aanvragers, en de toegestane maatregelen zo ruim mogelijk te houden. Op deze wijze maken we het mogelijk dat in beginsel alle Somerenaren, die vallen binnen de doelgroep, een Blijverslening kunnen aanvragen. Het product is eenvoudig, duidelijk, ruim en niemand wordt bij voorbaat uitgesloten.

SVn biedt de mogelijkheid de Blijverslening consumptief en/of hypothecair te verstrekken. Ook hier willen we de keuzevrijheid voor de burger zo maximaal mogelijk laten door als gemeente beide opties aan te bieden. Zo kan de aanvrager (eventueel samen met de financieel adviseur) bekijken welke variant het meest geschikt is voor zijn/haar persoonlijke situatie.

In verband met het grotere financiële risico in relatie tot de verwachte gemiddelde leeftijd van de aanvragers, stellen we voor niet te kiezen voor een aflossingsvrije variant.

2.2.2 Consumptief en/of hypothecair

De Blijverslening kan consumptief en/of hypothecair aangeboden worden. Zoals uit de algemene voorwaarden al blijkt hebben de belangrijkste verschillen voor de aanvrager betrekking op het al dan niet hanteren van een leeftijdsgrens, de looptijd van de lening en het maximaal te lenen bedrag.

Als je als consument een lening afsluit, is dit meestal een consumptief krediet. Je gebruikt de lening immers voor een consumptieve besteding, zoals een auto of koelkast, waarvan de levensduur beperkt is of je creëert extra financiële ruimte voor jezelf. Het gaat bij een consumptief krediet dus om de aanschaf van gebruiksgoederen of om geld dat voor consumptie bedoeld is. Een hypothecaire lening is een geldlening, verankerd in een notariële akte, waarbij een register-goed zoals een woning als onderpand dient. Indien rente en/of aflossing niet betaald wordt, heeft de geldverstrekker het recht het onderpand te verkopen en zijn vordering bij voorrang op de opbrengst van de verkoop te verhalen. De hypothecaire variant biedt dus voor de geldverstrekker meer zekerheid dat de lening wordt terugbetaald. In verband hiermee is het rentepercentage lager dan bij een consumptieve lening. De aanvrager betaalt afsluitkosten ad € 850,- + notariskosten. Bij een consumptieve lening zitten de afsluitkosten verdisconteert in de rente en betaalt de aanvrager dus geen aparte afsluitkosten.

3. Duurzaamheidslening

3.1 Algemeen

Nederland zet stevige stappen op weg naar verduurzaming van de bebouwde omgeving. Met name op het vlak van de bestaande woningvoorraad valt nog veel te winnen met het realiseren van energiebesparing. Hiermee kan een belangrijke stap gezet worden richting een energieneutrale gebouwde omgeving.

Daarnaast heeft het treffen van energiebesparende maatregelen in de woning positieve effecten voor de bewoners. Denk aan een lagere energierekening, meer wooncomfort en vaak een beter binnenklimaat.

Het verduurzamen van een woning heeft ook een positief effect op de kwaliteit en dus de waarde van de woning. Met de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kunnen deze blijven concurreren met nieuwbouw.

Tot slot heeft het stimuleren van energiebesparing ook een positief effect voor de werkgelegenheid in de bouwsector.

De Duurzaamheidslening is als instrument ontwikkeld voor de financiering van maatregelen om een woning energiezuiniger te maken. De maatregelen kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld isolatie van dak, muren of ramen, of op het opwekken van energie of warmte met behulp van zonnepanelen, zonneboiler of warmtepomp.

3.2 Het product

3.2.1 Voorwaarden

De Duurzaamheidslening kent een aantal algemene voorwaarden die SVn hanteert. Ook hier gelden dezelfde overwegingen ter voorkoming van overkreditering als genoemd onder de Blijverslening, met dien verstande dat hier door SVn geen hypothecaire variant wordt aangeboden.

Binnen de SVn-voorwaarden heeft de gemeente een grote vrijheid wat betreft de concrete invulling.

Belangrijkste algemene voorwaarden opgelegd door SVn

- De lening bedraagt minimaal € 2.500,--.
- De lening bedraagt maximaal € 25.000,--.
- De lening wordt alleen consumptief verstrekt.
- Een van beide aanvragers is jonger dan 76 jaar.
- De looptijd bedraagt 10 jaar bij een lening < 7.500,-- en 15 jaar bij een lening vanaf 7.500,--.
- Krediettoets, rente en aflossing volgens regels SVn.
- Boetevrij aflossen is altijd geheel of gedeeltelijk mogelijk met een minimum van € 250,--.

Binnen deze algemene voorwaarden bepaalt de gemeente:

- De doelgroep (eigenaar-bewoners, huurders, kleine verhuurders, etc.)
- Het maximale bedrag van de lening.
- Het beschikbaar gestelde budget.
- De maatregelen die in aanmerking komen.

Ook bij het invoeren van de Duurzaamheidslening hanteren we de insteek van een grote mate van toegankelijkheid. In die zin pleiten we voor het niet (strenger dan de SVn-voorwaarden) maximaliseren van het leenbedrag, het niet aanbrengen van beperkingen in woningcategorieën of de leeftijd van de aanvragers, en de toegestane maatregelen zo ruim mogelijk te houden. Om het eenvoudig te houden stellen we voor de regeling alleen voor eigenaar-bewoners open te stellen. Het openstellen van de regeling voor verhuurders/huurders impliceert namelijk dat we te maken krijgen met twee partijen (eigenaren en huurders of verhuurders en bewoners) waardoor de complexiteit toeneemt. Op deze wijze maken we het mogelijk dat in beginsel alle Somerenaren, die vallen binnen de doelgroep, een Duurzaamheidslening kunnen aanvragen. Het product is eenvoudig, duidelijk, ruim en niemand wordt bij voorbaat uitgesloten.

Toegestane maatregelen

- a) Warmtepomp
- b) Zonnepanelen
- c) Zonneboiler
- d) Gevelisolatie
- e) Dakisolatie
- f) Vloerisolatie
- g) Raamisolatie (minimaal hr++)
- h) Installatie voor warmteterugwinning
- i) Maatwerkadvies

Behalve bovenstaande opties worden soms ook hr-ketels en houtpelletkachels opgenomen in de lijst van duurzame maatregelen. Wij adviseren deze niet op te nemen omdat het duurzaamheidsgehalte om de volgende redenen te wensen over laat.

Hr-ketel

De hr-ketel is niet aan te raden om op te nemen als maatregel omdat deze niet duurzaam is; deze werkt op gas en is bovendien de standaard bij vervanging van een cv-ketel. De hr-e-ketel, die naast warmte ook een klein deel elektriciteit opwekt, is een beter alternatief maar loont alleen bij grote, vrijstaande woningen met een hoog gasgebruik en zal naar verwachting niet veel aangevraagd worden. Wij zien een warmtepomp als duurzaam alternatief voor een gasgestookte cv-ketel.

Houtpelletkachel

De houtpelletkachel wordt gerekend tot duurzame energieopwekking; van de houtgestookte kachels is deze het zuinigst en veroorzaakt minder luchtvervuiling dan andere kachels. Hout is anders dan gas een hernieuwbare grondstof. Als het hout uit verantwoord beheerde bossen komt, zorgt de verbranding niet voor klimaatverandering. Maar wereldwijd zijn er nog weinig bossen die zo beheerd worden. Op grote schaal brandhout gebruiken is daarom nog geen duurzame optie. De productie en het transport van houtpellets kosten ook fossiele brandstoffen.

Ook vanwege de grote mate van stankoverlast en luchtvervuiling vanwege de fijnstofuitstoot achten wij het stoken van hout in steden en woonwijken niet wenselijk. In landelijk gebied, waar huizen verder uit elkaar staan, spelen de bezwaren van stankoverlast weliswaar veel minder maar zal bij toepassen van houtpelletkachels in enige omvang de toch al hoge fijnstofconcentratie alleen maar toenemen.

4. Toewijzing en verstrekking

Hoe gaat het verkrijgen van een Blijvers- of Duurzaamheidslening nu eigenlijk in zijn werk? Wat komt er allemaal bij kijken, zowel aan de kant van de gemeente als aan de zijde van de aanvrager?

De procedure voor toewijzing en verstrekking verloopt via verschillende stappen, die als volgt samen te vatten zijn:

1. Instellen Blijvers- en Duurzaamheidslening door gemeente.
2. Toewijzing door gemeente.
3. Aanvraag offerte bij SVn.
4. Toetsing door SVn.
5. Uitbetaling door SVn.

Hieronder volgt per stap een korte toelichting.

Stap 1: Instellen Blijvers- en Duurzaamheidslening door gemeente

De gemeente stelt de Blijvers- en Duurzaamheidslening in en bepaalt, aanvullend op de algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden die hierop van toepassing zijn. De voorwaarden worden vastgelegd in een verordening.

Zoals gezegd staan wij een eenvoudige, ruime regeling voor, waaraan zoveel mogelijk Somerenaren desgewenst kunnen deelnemen. Verder bevat de verordening onder andere de doelgroep en het toepassingsbereik van de lening, de bevoegdheid van het college en de procedure voor aanvraag, toewijzing en intrekking van de lening. Een pakket van spelregels dus, zodat iedere speler precies weet waar hij of zij aan toe is. U treft een exemplaar van deze verordening bijgaand aan.

De gemeente opent bij SVn twee rekeningen (rekening Blijverslening en rekening Duurzaamheidslening) en maakt naar elk van deze rekeningen een budget over.

De gemeente communiceert het instellen van de Blijvers- en Duurzaamheidslening naar de burgers, zodat deze kennis kunnen nemen van het bestaan van de leningen, weten waar informatie te verkrijgen is en op welke manier de verkenning van de mogelijkheden gestart kan worden. De gemeente is in deze fase vraagbaak voor de burger en verstrekt de aanvraagsets.

Stap 2: Toewijzing door gemeente

De aanvrager vraagt bij de gemeente via het gemeentelijk aanvraagformulier een Blijvers- en/of Duurzaamheidslening aan. De gemeente toetst de aanvraag aan de Verordening Blijvers- c.q. Duurzaamheidslening en bepaalt het toegewezen bedrag en (indien aan de orde) of de lening hypothecair of consumptief moet worden verstrekt. De toewijzing is onder voorbehoud van een positieve financiële toets van SVn. Het inkomen van de aanvrager dient toereikend te zijn om de lasten van de huidige woning inclusief de Blijvers- en/of Duurzaamheidslening te kunnen dragen. De aanvrager ontvangt van de gemeente een toewijzingsbrief met de relevante gegevens en een aanvraagset om de Blijvers- en/of Duurzaamheidslening bij SVn aan te vragen. SVn ontvangt tegelijkertijd van de gemeente een kopie van de toewijzingsbrief.

Stap 3: Aanvraag offerte bij SVn

De aanvrager vult het SVn-aanvraagformulier Blijvers- en/of Duurzaamheidslening in en zendt deze, samen met de bijlagen conform de checklist Blijvers- en/of Duurzaamheidslening, naar SVn. Bij vragen hierover kan hij zich wenden tot SVn.

De aanvraag wordt door SVn in behandeling genomen en beoordeeld op compleetheid. Indien nodig worden aanvullende gegevens door SVn rechtstreeks bij de aanvrager opgevraagd.

Stap 4: Toetsing door SVn

Bij de Blijvers- en Duurzaamheidslening vindt er in alle gevallen een krediettoets plaats. Onderdeel van de krediettoets is een BKR-toets, een VIS-toets, een EVA-toets en een SFH-toets. Een lening wordt altijd geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit, SFH-hit en ook als er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt.

Indien aan de orde wordt bij de hypothecaire krediettoets gekeken naar de 'loan to income ratio' conform de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, de onderhavige verordening en de onderhavige regeling.

Bij de consumptieve krediettoets wordt er gekeken naar de kredietwaardigheid conform de geldende normen Gedragscode Consumptief Krediet, de onderhavige gemeentelijke verordening en de onderhavige regeling.

Bij een negatieve toets stuurt SVn de aanvrager een brief met de reden van afwijzing. Tevens stuurt SVn de gemeente een brief met de reden van afwijzing en de bijbehorende krediettoets. Bij een positieve toets brengt SVn aan de aanvrager een hypothecaire of consumptieve offerte met bouwkrediet uit.

Stap 5a: Uitbetaling bij hypothecaire lening

De aanvrager zendt de door hem ondertekende offerte Blijverslening retour aan SVn. Als aan alle voorwaarden is voldaan, stuurt SVn de stukken naar de notaris. De aanvrager maakt een afspraak met de notaris voor het passeren van de akte.

In de offerte is vastgelegd wanneer de lening ingaat. Op de ingangsdatum vindt de boeking plaats ten laste van de gemeenterekening ten bedrage van de geoffreerde lening.

Het geleende bedrag wordt NIET rechtstreeks aan de aanvrager uitbetaald. Om te waarborgen dat de te treffen maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, wordt het geleende bedrag in een bouwkrediet gestort. Facturen van de aannemer of installateur die het project uitvoert, dient de aanvrager, samen met het SVn declaratieformulier, bij de gemeente in. Na akkoord van de gemeente betaalt SVn de gemaakte kosten rechtstreeks aan de bedrijven uit.

Stap 5b: Uitbetaling bij consumptieve lening

Na acceptatie van de offerte Blijvers- of Duurzaamheidslening en ondertekening van de onderhandse akte wordt de lening in beheer genomen en het bouwkrediet geopend.

De aanvrager ontvangt de declaratieformulieren om over de gelden te kunnen beschikken.

De Blijvers- c.q. Duurzaamheidslening wordt als Aflopend Krediet gemeld bij BKR.

Het geleende bedrag wordt NIET rechtstreeks aan de aanvrager uitbetaald. Om te waarborgen dat de te treffen maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, wordt het geleende bedrag in een bouwkrediet gestort. Facturen van de aannemer of installateur die het project uitvoert, dient de aanvrager, samen met het SVn declaratieformulier, bij de gemeente in. Na akkoord van de gemeente betaalt SVn de gemaakte kosten rechtstreeks aan de bedrijven uit.

5. Kosten en risico's

5.1 Kosten

De Blijvers- en Duurzaamheidslening worden beide verstrekt uit een revolverend fonds. In principe komt het geleende geld dus weer terug in het fonds en kunnen er, zolang er gelden in het fonds zitten, telkens weer nieuwe leningen verstrekt worden. Dit is het grote verschil met het verstrekken van subsidie, waarbij het geld niet retour komt en het beschikbaar gestelde budget dus, zonder bijstorting, op een gegeven moment definitief uitgeput is.

De aanvrager is voor de hypothecair verstrekte leningen afsluit- en notariskosten verschuldigd. Deze kunnen meegefinancierd worden. Voor de consumptief verstrekte leningen hanteert SVn, ten laste van de aanvrager, een opslagpercentage op de rente om de kosten te dekken van het beoordelen van de aanvragen.

SVn stelt jaarlijks de rentepercentages vast. Voor de aanvrager is de verschuldigde rente lager dan de rente die marktpartijen hanteren. De rente van de lening is mogelijk fiscaal aftrekbaar indien de fiscus de maatregelen aanmerkt als een verbetering van de eigen woning. Het is aan de aanvrager hier bijvoorbeeld bij een financieel adviseur meer informatie over in te winnen.

De gemeente wordt grotendeels ontzorgd doordat SVn een groot deel van de (administratieve) taken uitvoert. De gemeente betaalt aan SVn hiervoor op 31 december van elk jaar een vergoeding. De hoogte van de vergoeding bedraagt op jaarbasis 0,5% over de restschuld van de uitstaande lening.

Hier staat tegenover dat de gemeente een door SVn vastgestelde rente ontvangt over de verstrekte lening. De hoogte van de rente die de gemeente ontvangt is afhankelijk van de soort lening, of deze hypothecair of consumptief wordt verstrekt en de looptijd van de lening. Het rentepercentage kan wisselen; de hieronder gebruikte rentepercentages zijn van 29 november 2016. Alle hieronder genoemde percentages voor de gemeente zijn exclusief het defaultrisico (risico op wanbetaling). Een viertal voorbeelden:

Duurzaamheidslening consumptief (10 of 15 jaar vast)

Rente te ontvangen door gemeente:	0,5 %
Af: vergoeding SVn t.b.v. beheer fonds op 31 dec.:	0,5%
Netto te ontvangen rente door gemeente:	> 0 en <0,5%*

Blijverslening consumptief (10 jaar vast)

Rente te ontvangen door gemeente:	1,7 %
Af: vergoeding SVn t.b.v. beheer fonds op 31 dec.:	0,5%
Netto te ontvangen rente door gemeente:	> 1,2 en < 1,7 %*

Blijverslening hypothecair (20 jaar vast)

Rente te ontvangen door gemeente:	1,7 %
Af: vergoeding SVn t.b.v. beheer fonds op 31 dec.:	0,5%
Netto te ontvangen rente door gemeente:	> 1,2 en < 1,7 %*

Blijverslening hypothecair (10 jaar vast)

Rente te ontvangen door gemeente:	1,0 %
Af: vergoeding SVn t.b.v. beheer fonds op 31 dec.:	0,5%
Netto te ontvangen rente door gemeente:	>0,5 en < 1,0 %*

* aangezien de vergoeding te voldoen aan SVn geldt voor de restschuld op 31 december en de ontvangen rente een op een aan de gemeente wordt uitbetaald, is het resultaat variabel.

5.2 Risico's

Bij een lening bestaat altijd het risico dat er niet terugbetaald wordt. Om het risico zo klein mogelijk te houden vindt er een krediettoets plaats om te beoordelen of de aanvrager voldoende draagkrachtig is om de Blijvers- en/of Duurzaamheidslening inclusief rente, in combinatie met andere aangegane financiële verplichtingen, te kunnen terugbetalen.

Omdat er geen of slechts beperkte leeftijdsgrenzen gelden is sprake van een gemiddeld hoger risicoprofiel. Een hypothecair verstrekte lening (alleen mogelijk bij de Blijverslening) biedt meer zekerheid op terugbetaling aangezien de woning als onderpand dient.

Er wordt direct begonnen met aflossing van de lening waardoor de schuldrest maandelijks afneemt. Bij overlijden vervalt de verplichting tot terugbetaling niet maar komt deze bij de erfgenamen te liggen.

Ondanks deze waarborgen kan er altijd sprake zijn van wanbetaling of onvermogen om de lening af te lossen. Als de verkoop van het huis onvoldoende oplevert om de lening af te lossen, het inkomen daalt door overlijden van een van beide aanvragers, of als bij overlijden de erfgenamen de erfenis niet accepteren, niet op te sporen zijn of onvoldoende middelen hebben om de lening af te lossen, kan er sprake zijn van een restschuld die voor rekening van de gemeente komt. De gemeente is geen preferente schuldeiser. SVn schat het risico op < 1%.

6. Recapitulatie

De gemeente Someren beschikt over een liquiditeitsoverschot. Gelden, die niet voor de openbare taak worden ingezet, dienen verplicht te worden gestald bij het Rijk tegen een minimaal rentepercentage, momenteel 0,1%. Een verantwoord alternatief is een deel van deze liquiditeiten, tot een maximaal bedrag van € 500.000,--, in te zetten om leningen aan de eigen inwoners te verstrekken en hiermee maatschappelijke doelen te realiseren en het welzijn van de burgers te vergroten.

Naast de al eerder ingestelde Starterslening komen ook de Blijvers- en Duurzaamheidslening hiervoor in aanmerking. Hiermee wordt beoogd dat:

- Somerenaren langer thuis kunnen blijven wonen.
- Het welzijn van de Somerenaren toeneemt.
- De voorraad levensloopbestendige woningen toeneemt.
- Energiebesparing wordt gerealiseerd in bestaande woningen en de kwaliteit en waarde van deze woningen hierdoor toeneemt.

Tegenover het voordeel van een mogelijk hogere rente en het realiseren van diverse doelen, staat het nadeel dat met het uitlenen van geld altijd een zeker risico genomen wordt.

Voor het risico van wanbetaling wordt van het "voordelig" verschil (verschil tussen de kosten van het SVn en de te ontvangen rente van de verstrekte leningen) een voorziening getroffen. Hierdoor kent de regeling een budgettair neutraal karakter.

Door SVn wordt aangegeven dat de risico's beperkt blijven tot < 1 %. Overigens is het streven erop gericht om de risico's zo veel als mogelijk te beperken. Hiertoe maken we gebruik van de producten van SVn, die ruime ervaring heeft met het faciliteren van gemeenten bij het instellen van een grote diversiteit aan regelingen. Voordeel is ook dat SVn tegen een vergoeding de gemeente het meeste werk uit handen neemt.

Zoals reeds is aangegeven gaan we er hierbij van uit dat het beroep op het gemeentelijk ambtelijk apparaat bij de uitvoering van de voorgestelde regelingen tot een minimum beperkt blijft en de werkzaamheden binnen de huidige personele capaciteit kunnen worden uitgevoerd.



Gemeente
Someren