

## AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE TEN BOER

**Raadsvergadering:** 29 november 2017

**Registratienummer:** TB17.6665209

**Agendapunt:** 10

**Onderwerp:** Blijverslening en duurzaamheidslening Ten Boer

**Voorstel:** De verordeningen blijverslening gemeente Ten Boer 2017 en duurzaamheidslening gemeente Ten Boer 2017 vast te stellen.

**Toelichting:**

**Aanleiding**

De komende jaren vindt in het aardbevingsgebied een grote versterkingsoperatie plaats. Het grootste deel van de woningen in de gemeente Ten Boer zal naar verwachting ingrijpend versterkt moeten worden. Door NCG en gemeente wordt gekeken hoe de versterking kan worden aangegrepen om de bestaande woningvoorraad niet alleen te versterken, maar ook te verbeteren en te verduurzamen. Eén van de opties die we als gemeente hebben is het aanbieden van een tweetal leningen: de duurzaamheidslening en de blijverslening. Beide leningen worden al langer door diverse gemeenten verstrekt en kunnen administratief worden afgehandeld door de SVn.

Door het aanbieden van de beide leningen en het gelijk optrekken met de versterking kan werk met werk gemaakt worden en kunnen de eigenaren hier financieel voordeel van hebben.

Om bewoners van panden die niet meteen versterkt hoeven te worden niet te benadelen, bieden we de leningen aan voor alle inwoners van de gemeente Ten Boer die aan de voorwaarden voldoen. Uw raad heeft dat in een eerder stadium ook als wens uitgesproken.

**De duurzaamheidslening**

Met de duurzaamheidslening kan de gemeente Ten Boer het particuliere woningeigenaren makkelijker maken om tegen aantrekkelijke voorwaarden energiebesparende maatregelen in of aan hun woning te treffen. Zo wordt de bestaande woningvoorraad energiezuiniger. Voor de woningbezitter vallen de lasten van de duurzaamheidslening in de meeste gevallen weg tegen een lagere energierekening. De duurzaamheidslening kan samen met de blijverslening ingezet worden met de regelingen vanuit het aardbevingsdossier. Hiermee krijgt de bewoner een totaalpakket waarmee de eigen woning verduurzaamd, versterkt en verstevigd kan worden.

De duurzaamheidslening is een annuïteitenlening en heeft een looptijd van 10 jaar voor bedragen tot € 7500,00 euro en een looptijd van 15 jaar voor grotere bedragen. De lening kan boetevrij worden afgelost.

De duurzaamheidslening is overwegend een standaardproduct van de SVn, maar de deelnemende gemeente kan een aantal (rand)voorwaarden zelf bepalen en opnemen in de verordening. Bij de voorgestelde voorwaarden voor de duurzaamheidslening voor Ten Boer is het uitgangspunt geweest om deze zo laagdrempelig mogelijk te houden.

### **De blijverslening**

De bevolking van de gemeente Ten Boer vergrijst. Er is een afname van het aantal gezinnen en een toename van het aantal ouderenhuishoudens. De vergrijzing heeft invloed op de woningmarkt. De vraag naar levensloopbestendige woningen zal toenemen. Naast de vergrijzing is het door de zorgwetgeving voor ouderen niet langer mogelijk om vroegtijdig in een woonzorginstelling te gaan wonen. Ouderen moeten steeds langer thuis blijven wonen. Dit heeft ook gevolgen voor de woningvoorraad. De huidige woningvoorraad is er niet voldoende op berekend om ouderen thuis te kunnen laten wonen. Dit houdt in dat er woningaanpassingen noodzakelijk zijn. Een deel van de woningen zal via WMO middelen aangepast moeten worden. Door een blijverslening in te stellen kan deze dienen als aanvulling op de WMO. Mensen kunnen ook vroegtijdig zelf hun woning aanpassen naar hun eigen wensen.

De gemeente Ten Boer behoort tot het aardbevingsgebied. Dit houdt in dat de woningmarkt het moeilijk heeft. Dreigende krimp en aardbevingen zijn een onzekere factor voor de waardeontwikkeling van woningen in de gemeente. Door het instellen van een blijverslening wordt het aan meer mensen met een koopwoning mogelijk gemaakt om hun woning dusdanig aan te passen dat zij hier ook in de toekomst langer kunnen blijven wonen. De groep die normaliter niet in aanmerking komt voor een tweede hypotheek of lening kan via de blijverslening toch de benodigde middelen lenen om hun woning aan te passen. Kleinere aanpassingen kunnen via een consumptief krediet gefinancierd worden.

Door het aanbieden van een blijverslening ontstaan er meer aangepaste woningen in de woningvoorraad van de gemeente Ten Boer. Dit maakt de woningvoorraad toekomstbestendiger.

Om huizenbezitters in de gelegenheid te stellen hun woning vroegtijdig aan te passen biedt het SVn een blijverslening aan.

De blijverslening kent een consumptieve en een hypothecaire variant. De hoogte van een consumptief krediet is minimaal € 2.500,- en maximaal € 10.000,-. Bij de hypothecaire lening is zekerheid extra gewaarborgd. Er vindt een krediettoets plaats en de financiering gaat tot maximaal 80% van de WOZ waarde van de woning (inclusief eventueel al lopende hypothecaire leningen). De hoogte van de hypothecaire lening bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-. Zowel de consumptieve als de hypothecaire lening worden als bouwkrediet verstrekt.

### **Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)**

SVn is een onafhankelijke stichting en is een financiële partner voor gemeenten, provincies, woningcorporaties of andere marktpartijen in de volkshuisvesting. SVn ontwikkelt financieringsinstrumenten die door deze partijen ingezet kunnen worden om de doelstellingen op het gebied van wonen te realiseren. SVn beheert revolverende fondsen (fondsen waarin de betalingen terugvloeien) waaruit zij laagrentende leningen verstrekt die bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van de fysieke woon- en leefomgeving.

#### **Risico's voor de gemeente:**

- Indien een woningeigenaar niet kan voldoen aan zijn of haar betalingsverplichtingen, zal een afboeking moeten plaatsvinden. Het risico wordt beperkt door een uitgebreide kredietwaardigheidstoets die voorafgaand aan de lening wordt uitgevoerd door SVn.
- Controle op de aangebrachte voorzieningen is noodzakelijk om te voorkomen dat het geld oneigenlijk wordt ingezet. Deze controle ligt bij de gemeente. De aanvrager dient een declaratieformulier in nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd. Dit formulier wordt ingeleverd bij de gemeente en doorgestuurd naar SVn. Aan de hand van deze formulieren wordt steekproefsgewijs gecontroleerd of de maatregelen daadwerkelijk zijn uitgevoerd. Als het niet klopt, wordt de declaratie niet goedgekeurd en dus niet uitbetaald.

### **Verordening**

De juridische basis om een lening te kunnen verstrekken, wordt in een gemeentelijke verordening gelegd. Het vaststellen van een verordening is een bevoegdheid van uw raad. De bijgevoegde conceptverordeningen zijn opgesteld op basis van de modelverordeningen van de SVn.

### **Financiële consequenties**

Na het openen van een rekeningcourant bij SVn, de zogenoemde "gemeenterekening", wordt het saldo gestort. De rente en aflossing van de verstrekte geldleningen vloeien terug naar het fonds. Indien per 31 december van het jaar sprake is van een saldo op de gemeenterekening, ontvangt de gemeente hiervoor een rentevergoeding.

### **Kosten**

De gemeente betaalt jaarlijks een beheervergoeding aan SVn. Conform de deelnemingsovereenkomst zal SVn ten behoeve van het beheer van de leningen in rekening brengen. Deze beheervergoeding wordt door SVn in mindering gebracht op de "gemeenterekening". Deze vergoeding betreft een jaarlijkse last voor de gemeente die ook als last in de exploitatie verwerkt dient te worden. De vergoeding bedraagt € 500,00 per jaar bij het uitlenen van een bedrag van € 100.000,00.

### **Vervolg**

Als uw raad besluit beide leningen in te voeren, worden de volgende acties ondernomen:

- Er wordt een fonds gevormd. SVn opent vervolgens de rekening-courant waarop de gemeente de gelden kan storten.
- Formele publicatie en in werking laten treden van de verordeningen via de (digitale) Gemeentepagina.
- Communicatie over de leningen via diverse kanalen zoals krant, digitale media, het gemeentelijke energieloket en natuurlijk de bewonersbegeleiders van NCG/CVW.

Ten Boer, 15 november 2017

Burgemeester en wethouders  
van de gemeente Ten Boer,

F. de Vries, burgemeester

J.C. de Groot, secretaris

### **Bijlagen:**

#### **1. Bijgevoegd:**

- Conceptbesluit
- Verordening blijverslening gemeente Ten Boer 2017
- Verordening duurzaamheidslening gemeente Ten Boer 2017

#### **2. Ter inzage:**

- Maatregelenlijst blijverslening
- Flyer SVn

**Nr. 10** De raad van de gemeente Ten Boer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2017,

gelet op de desbetreffende wettelijke bepalingen;

**b e s l u i t :**

De verordeningen blijverslening gemeente Ten Boer 2017 en duurzaamheidslening gemeente Ten Boer 2017 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare  
vergadering van de raad van de  
gemeente Ten Boer,  
gehouden op 29 november 2017.

De raad voornoemd,

F. de Vries, voorzitter

G.H. Mulder, griffier