

Woudenberg en SVn leningen

Notitie Leningen Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)

Datum: 10-12-2018

Afkomstig: GBW fractie

Opgesteld door: P. van Schaik

Aan: College van B&W

1. Inleiding

Gezien de komst van een nieuwe Woonvisie en eventuele duurzaamheidsmaatregelen van inwoners van onze gemeente, is dit een mooie gelegenheid om een onderzoek te doen naar de mogelijkheden die het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) biedt aan gemeenten m.b.t. het verstrekken van leningen.

2. Welke leningen worden aangeboden door de gemeente?

De gemeente Woudenberg doet mee met:

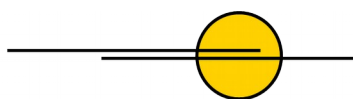
1. Starterslening;

Hieronder een korte samenvatting van de inhoud van de regeling:

1. De eerste 3 jaar geen maandlasten
2. Vangnet dankzij NHG
3. De Starterslening is nu van toepassing op alleen nieuwbouw project Het Groene Woud met de bouwnummers 10 t/m 16, 19 t/m 25, 28 t/m 34 en 37 t/m 43.
4. Deze regeling is uitsluitend van toepassing op in Woudenberg woonachtige verblijfsgerechtigde personen die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar in het bevolkingsregister (BRP) van Woudenberg staan ingeschreven.
5. Betreft alleen woningen in het nieuwbouwproject Het Groene Woud Fase 3.
6. De Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koop(aanneem)som plus eventuele verbeter-/meerwerkkosten en is maximaal € 35.000,- .

Vragen m.b.t. de Starterslening

- Hoeveel bouwnummers in project Het Groene Woud hebben gebruik gemaakt van de Starterslening?
- Heeft de gemeente een beperkt bedrag beschikbaar voor deze leningen?
- Hoeveel geld resteert er nog wanneer het budget niet is uitgenut?
- Zijn er verzoeken voor de starterslening binnen het Groene Woud afgewezen?
- Welk risico loopt de gemeente zelf bij het verstrekken van de lening?
- Zijn er kosten voor de gemeente?
- Op welke moment moet de gemeente het traject starten om ook startersleningen beschikbaar te stellen voor plan Hoevelaar?
- Wie bepaalt het aantal bouwnummers waarvoor een lening beschikbaar komt?
- Is de starterslening ook bekend bij de verkopende makelaar binnen de gemeente?



- **Energie bespaar lening**

Hieronder een korte samenvatting van de inhoud van de regeling:

Het Nationaal Energie bespaar fonds stimuleert particuliere woningeigenaren om energiezuinige maatregelen te treffen. Dit fonds is landelijk beschikbaar voor eigenaren-bewoners en VvE's. Het fonds is een gevolg van het Woonakkoord in 2013.

Het aanvragen van de lening verloopt niet via de gemeente of provincie, maar kan via www.energiebespaarlening.nl worden aangevraagd.

Vragen m.b.t. deze lening:

- Is het bekend hoeveel inwoners van onze gemeente gebruik maken of hebben gemaakt van deze lening? Zo ja, hoeveel?
- Loopt de gemeente enig risico bij het verstrekken van deze lening?
- Zijn er ook kosten voor de gemeente?

✓ **BNG Duurzaamheidsfonds**

Hieronder een korte samenvatting van de inhoud van de regeling:

Het fonds is een aanvulling op (regionale) duurzaamheidsfondsen en verstrekt alleen leningen aan ondernemers die bijdragen aan het gemeentelijke of provinciale duurzaamheidsbeleid. Projecten en initiatieven die in aanmerking komen voor een lening vanuit het BNG Duurzaamheidsfonds, dragen bij aan verduurzaming van het milieu (ecologisch verduurzamen), de mens (sociaal-cultureel verduurzamen) of de markt (economisch verduurzamen).

BNG heeft initieel een bedrag van € 10 miljoen voor het fonds beschikbaar gesteld. Het gaat hierbij om de financiering van projecten die bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van een gemeente of provincie. Het fonds verstrekt uitsluitend zakelijke kredieten met een omvang van € 100.000,- tot € 2.500.000,-.

Vragen m.b.t. deze lening:

- Is het bekend of er Woudenbergse bedrijven gebruik maken of hebben gemaakt van deze lening? Zo ja, hoeveel?
- Is de regeling voldoende bekend bij de bedrijven?
- Loopt de gemeente enig risico bij het verstrekken van deze lening?
- Zijn er kosten voor de gemeente?

✓ **Leningen niet aangeboden worden door de gemeente**

De hieronder genoemde leningen worden ook aangeboden door SVn, maar worden door de gemeente Woudenberg niet afgenomen.

Voor de laatste lening (Blijverslening) lijkt ons een interessante lening. De mensen kunnen door het doen van aanpassingen in hun woningen hiermee langer zelfstandig blijven wonen.

a. A. Maatwerklening.

De Maatwerklening is ervoor mensen die een noodzakelijke woningverbetering willen uitvoeren, maar onvoldoende draagkracht hebben om een hypotheek af te sluiten.

De gemeente bepaalt de voorwaarden van de regeling. De aanvraag wordt getoetst aan de normen van NHG.

Gezien de aard van de lening en de doelgroep kunnen wij ons voorstellen dat de gemeente deze lening niet in het pakket heeft opgenomen. De gemeente zal meer risico lopen bij het verstrekken van een dergelijke lening. Aangezien de aanvraag toch wordt getoetst aan de NHG voorwaarden, zal de gemeente op dezelfde gronden als een bank, een aanvraag beoordelen.

4 B. Stimuleringslening

Deze lening is voor onderhoud, renovatie of restauratie van de woning. De Stimuleringsregeling is een lening die woningverbetering mogelijk maakt. Zo kan men b.v. scheuren in een gevel herstellen of monumentale panden restaureren.

De gemeente bepaalt de voorwaarden van de lening en legt dit in een verordening vast. De aanvraag wordt getoetst aan de normen van NHG.

In de markt zijn mogelijkheden genoeg die hetzelfde doel hebben. Om die reden begrijpelijk dat de gemeente deze lening niet in het pakket heeft opgenomen.

4 C. Verzilverlening

De Verzilverlening is een bijzondere hypothecaire financiering voor eigenaar-bewoners met overwaarde. Bij de Verzilverlening hoeft maandelijks geen rente en aflossing te worden betaald maar wordt de rente jaarlijks bijgeschreven. Het besteedbaar inkomen wordt hierdoor niet belast.

In de markt zijn mogelijkheden genoeg die het opnemen van de overwaarde mogelijk maakt. Om die reden begrijpelijk dat de gemeente deze lening niet in het pakket heeft opgenomen.

4 D. Blijverslening

De Blijverslening is een lening waarmee de woning levensloopbestendig gemaakt kan worden waardoor men langer zelfstandig in de eigen woning kan blijven wonen. Denk b.v. aan de bouw van een slaapkamer of badkamer op de begane grond of aan het verwijderen van drempels.

De Blijverslening is beschikbaar voor eigenaar-bewoners en huurders. De lening kan hypothecair of consumptief worden afgesloten. Gemeenten bepalen zelf welke vorm(en) ze aanbieden.

Een consumptieve Blijverslening is een lening zonder zekerheden. Om die reden telt bij huurwoningen het inkomen van bewoners ouder dan 75 jaar niet mee voor het verkrijgen van de lening. Tenminste één aanvrager moet jonger zijn dan 76 jaar.

Bij een hypothecaire Blijverslening speelt dit niet omdat hier wel een zekerheid van hypotheek aan ten grondslag ligt.

Gezien de doelstelling van de lening lijkt ons dit vooral voor woning-eigenaren een interessante mogelijkheid. De eigenaar kan langer zelfstandig blijven wonen en de woning levensloop bestendig maken.

Voor huurders zijn er dezelfde mogelijkheden, maar is het ook mogelijk dat men vanuit de huurwoning wil doorstromen naar (zorg)woning.

Vragen m.b.t. deze lening:

- Wat is de reden dat de gemeente deze lening niet aanbiedt?
- Loopt de gemeente risico bij het verstrekken van de lening?
- Zijn er kosten voor de gemeente bij het verstrekken van een lening?