

**Bijlage 1.**  
**behorende bij de adviesnota 180000947**  
**College d.d. 14 mei 2019**

**De voorgestelde SVn-leningen**  
**inhoudelijk beschouwd**



## Politiek/bestuurlijk kader gemeente Veldhoven

In de Woonvisie 2016 is een onderzoek aangekondigd naar het inzetten van de duurzaamheidslening en de blijverslening als bijdrage aan de doelen in de woonvisie: het verduurzamen van de bestaande woonomgeving en het faciliteren van langer zelfstandig thuiswonen. Daarnaast is besloten niet langer startersleningen te verstrekken.

Nadat het rijk (50%) en de provincie (25%) besloten hun middelen niet langer beschikbaar te stellen, zou het instrument voor 100% voor rekening van de gemeente komen, wat een negatief effect op de solvabiliteit van de gemeente betekende. Mede speelde dat de rentestand dusdanig laag was dat starters meer financiële ruimte gekregen hadden om een hogere hypotheek af te sluiten en een ondersteuning met een starterslening niet meer noodzakelijk werd geacht.

Dit gegeven heeft bij de vaststelling van de Woonvisie echter niet in de weg gestaan om nader onderzoek naar de duurzaamheidslening en de blijverslening te entameren.

In het Coalitieprogramma 2018-2022 is aandacht voor starters op de woningmarkt aangegeven, omdat de ontwikkelingen in de woningmarkt en de regels omtrent hypotheekverstrekking zodanig zijn, dat ondanks lage rentes starters in een erg lastige positie zitten op de woningmarkt.

Bij de Algemene Beschouwingen / Programmabegroting 2019-2022 op 13 november 2018 heeft u met betrekking tot de huisvestingsproblematiek voor starters een motie van PvdA, Lokaal Liberaal en VVD aangenomen (bijlage) met de volgende inhoud:

1. Ervaringen met de tijdelijke huisvestingslocaties op te halen bij omwonenden, huurders en woningbouwcorporaties;
2. Aan de hand van deze informatie de mogelijkheden en voorwaarden te onderzoeken voor alternatieve locaties voor tijdelijke huisvestingslocaties;
3. Na te gaan welke mogelijkheden er zijn voor startersleningen en andere financiële ondersteuningsmogelijkheden;
4. En hierover de raad uiterlijk medio 2019 te informeren.

Punt 3 richt zich op instrumenten voor mensen of huishoudens die een koopwoning willen, die nu onzelfstandig of in een huurwoning wonen (koopstarters).

Tot slot sluit het onderzoeksrapport ondersteunend op de visie en opgaven die zijn afgesproken in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)<sup>1</sup>. SGE ontwikkelt momenteel een visie op hoofdlijnen voor middellange en lange termijn. In november 2018 zijn de hoofdrichtingen voor deze visievorming besproken:

- ◆ voldoende woningen om groei van de bevolking op te kunnen vangen: instromers, starters en doorstromers;
- ◆ streven naar betaalbaarheid, kwaliteit en een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus.

Als grotere opgaven zijn daarbij geformuleerd:

- ◆ vasthouden, versterken economische aantrekkelijkheid
- ◆ verduurzamen van de woningvoorraad
- ◆ kansen voor innovatie
- ◆ garanderen van betaalbaarheid
- ◆ meer 1 en 2- persoons huishoudens
- ◆ langer zelfstandig thuis wonen
- ◆ versterken leefbaarheid.

---

<sup>1</sup> In bijlage 2 is het gebruik van SVn-leningen door gemeenten binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven opgenomen. Met Veldhoven meegerekend, hanteert de meerderheid van de SGE-gemeenten een starterslening. Gemeenten binnen de SGE passen de andere SVn-leningen (nog) niet algemeen toe.



### Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn)

In dit geheel speelt het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) een belangrijke rol. SVn ontwikkelt, beheert en verstrekt aantrekkelijke leningen die bijdragen aan oplossingen voor problematiek die landelijk aan de orde is.

Een overheid kan door fondsvorming een duurzame financieringsbron creëren, van waaruit belanghebbenden, binnen een gesteld beleidskader, kunnen worden ondersteund. Vanuit het fonds kunnen leningen aan belanghebbenden voor geormerkte doelstellingen worden gerealiseerd. De geldstroom die het gevolg is van terugbetaling in het fonds van aflossing, kan een structurele financieringsbron vormen van waaruit opnieuw leningen ten behoeve van de doelstelling verstrekt kunnen worden. Deze optie heet revolverend. Een fonds vergt financiering door de gemeente. De middelen daarvoor trekt de gemeente aan op de kapitaalmarkt. De aflossing op de leningen zorgt er op termijn voor dat de kosten bij de gemeente terugkomen. Zie ook verder onder 'financiën'.

Er is hierbij geen sprake van subsidie, maar van een lening. De belanghebbenden betalen deze via rente en aflossing terug. Particuliere eigenaren/inwoners investeren zelf in de aanschaf van een eigen woning of een duurzame of levensloopbestendig woningaanpassing. De leningen worden, afhankelijk van daarvoor geldende voorwaarden, verstrekt in de vorm van hypothecaire lening, consumptieve lening of verzilverlening. De samenwerking met SVn levert aantrekkelijkere leencondities op dan die op de particuliere markt te vinden zijn. Het aanbieden via SVn van de verzilverlening, waarbij gebruik wordt gemaakt van de overwaarde van de eigen woning, vergt in dit geheel uw besluit om dit mogelijk te maken.

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) voert de leningen uit in samenwerking met gemeente. SVn, opgericht in 1996 is, een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk die staat voor duurzaam financieren met een hoog maatschappelijke rendement. SVn is een financiële partner van gemeenten, andere overheden en marktpartijen in volkshuisvesting. SVn voert ca. 500 financiële stimuleringsregelingen uit voor meer dan 350 gemeenten. Dit geschiedt in mandaat en op basis van een verordening. SVn is onder meer de fondsbeheerder van het Duurzaamheidsfonds van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Het heeft alle financiële expertise aan boord. SVn kan gemeenten voorzien van voorbeeldmateriaal (verordeningen, brieven, informatiemateriaal). SVn beschikt over een goed toegankelijke website, zowel voor inwoners als voor overheden.

De betrokkenheid van de gemeente is beperkt. Voor gemeenten heeft deelname financiële en organisatorische gevolgen. De betrokkenheid van de gemeente beperkt zich tot:

- ◆ het vaststellen van de benodigde verordeningen;
- ◆ het beschikbaar stellen van een fonds en dit deponeren op de rekening-courant bij SVn;
- ◆ de gemeente betaalt aan SVn jaarlijks een beheervergoeding van 0,5% over de schuldrest van de leningen;
- ◆ inzet van (beperkte) personele capaciteit voor communiceren en inregelen van de aanvraagprocedures, het fungeren als intake-loket voor inwoners (optioneel huisbezoek, toets, toewijzingsbrief, fiatteren van offertes, uitbetalen na installatie); dit vergt enige expertise; de lening zelf wordt verzorgd door SVn;
- ◆ het afhandelen van eventuele bezwaar- en beroepschriften.

SVn-leningen bieden betere rentecondities. Voor sommige SVn-leningen bestaan alternatieven die aangeboden worden door de rijksoverheid, de particuliere markt of corporaties. De leenpercentages bij SVn liggen hierbij lager. Ondanks het feit dat



momenteel de rentepercentages in het algemeen laag zijn, kunnen de verschillen toch van beslissende invloed zijn voor de inwoner die in een lening geïnteresseerd is.

De leningen worden verstrekt in de vorm van een 'bouwkrediet'. SVn betaalt leningen alleen uit op declaratiebasis. Belanghebbenden sturen nota's en rekeningen van aannemings- en installatiebedrijven met declaratieformulieren toe aan de gemeente. De gemeente toetst deze en stuurt deze door naar SVn. SVn keert de bedragen rechtstreeks uit aan de aannemings- en installatiebedrijven, dus niet aan de belanghebbenden zelf.

Hierna wordt per voorgestelde SVn-lening een toelichting gegeven op:

1. de aard van de problematiek
2. de kenmerken van de SVn-lening
3. risico's verbonden aan de SVn-lening
4. alternatieven bij de rijks- of provinciale overheid, particuliere markt en corporaties
5. bijdrage van de lening aan de oplossing van de problematiek
6. voorgeschiedenis van de lening binnen Veldhoven.



## A. Starterslening

### 1. *De aard van de problematiek*

Koopstarters noemen we mensen die vanuit een huurwoning of vanuit een onzelfstandige woonruimte zoals het ouderlijk huis of een studentenhuis een woning kopen. De grootste groep koopstarters is tussen de 25 en 35 jaar (45%), gevolgd door de 35- tot 45-jarigen (19%). Tot 25 jaar koopt nog 17% een eigen woning. Daarnaast zijn er ook nog oudere koopstarters van boven de 45 jaar (19%). Het gaat daarbij zowel om lager opgeleiden die op oudere leeftijd hun eerste koopwoning kopen als om doorstarters. Doorstarters zijn huishoudens die eerder in een koophuis hebben gewoond, maar door omstandigheden (bijvoorbeeld scheiding) tussendoor zijn verhuisd naar een huurwoning.

Algemeen wordt onderkend dat koopstarters op de woningmarkt het momenteel moeilijk hebben. De Nederlandse woningmarkt is overspannen en zal dat voorlopig nog blijven. Er worden door diverse omstandigheden te weinig woningen gebouwd. Koopwoningen zijn duurder dan ooit en de vraagprijzen stijgen snel, mede doordat de huizenmarkt wordt afgeroomd door beleggers, expats en doorstromers. Met name beleggers zijn slagvaardig op de woningmarkt. Landelijk gezien wordt een-derde van de huizen boven de vraagprijs verkocht.

Tijdens de bankencrisis zijn de hypotheekregels aangescherpt, waardoor maximaal 100% van de woningwaarde gefinancierd mag worden. Een starterswoning moet al in het lagere prijssegment liggen. Daarnaast hebben starters doorgaans een bedrag tussen € 30.000 en € 40.000 nodig aan eigen middelen om kosten te dekken die niet in de hypotheek opgevangen kunnen worden. Daarbij gaat het vaak om "kosten koper" (de overdrachtsbelasting, de notaris- en kadasterkosten in verband met het opmaken van de leveringsakte), makelaarskosten en verbouwings-/ inrichtingskosten.

Overigens is de huidige huurmarkt vaak geen goed alternatief voor de starter. Voor de sociale huur bestaan wachtlijsten van meerdere jaren, zoals genoemd in de motie. De huurprijzen in het middensegment van € 800 tot € 1.000 per maand zijn voor starters vaak onbetaalbaar.

### 2. *De kenmerken van de SVn-starterslening*

De SVN-Starterslening is een lening waarmee het verschil overbrugd kan worden tussen de prijs van een woning en de maximale lening die een starter bij de bank krijgt. Vaker wordt hier een bedrag van € 30.000 gehanteerd of 20% van de 'verwervingskosten' (totaal van koopbedrag plus aanvullende kosten).

Een starter kan tegen deze voorwaarden een woning kopen die eerst onbereikbaar leek. De financiële constructie is een combinatie van een hypothecaire lening (box 1) die de starter annuïtair aflost en een oplopende consumptieve lening (box 3). De lening wordt verstrekt via een bouwkrediet. Gedurende de eerste drie jaar betaalt de starter geen maandlasten.

### 3. *De risico's verbonden aan SVn-starterslening*

Algemene bepalingen voor hypothecaire leningen van SVn gaan uitvoerig in op de gehele procedure en daaraan verbonden waarborgen.

#### Aanvangsdraagkrachttoets:

Na ontvangst van een aanvraag voor een Starterslening beoordeelt SVn alle aangeleverde documenten en voert een inkomenstoets uit. De hoogte van de Starterslening wordt vervolgens vastgesteld op basis van de algemene en instantie specifieke voorwaarden en de normen van NHG. Gekeken wordt naar inkomen, vermogen en huishouden.



### Hertoets:

Er zijn hertoetsmomenten zijn na het 3e, 6e, 10e en 15e jaar. Vanaf het moment dat u de volledige maandlast over een Starterslening betaalt, vindt er geen hertoets meer plaats. Als de belanghebbende denkt dat zijn inkomen op dat moment nog ontoereikend is om de volledige maandlast te betalen, dan kunt hij bij SVn een hertoets aanvragen.

Deze hertoetsen laten aflopende gegevens zien over de betaling van rente en aflossing:

Na 3 jaar: 70% betaalt volledig, 20% gedeeltelijk en 10% is nog niet in staat af te lossen.

Na 6 jaar: 85% betaalt volledig, 10% gedeeltelijk en 5% is nog niet in staat af te lossen.

Na 10 jaar: de betaling is vrijwel geheel op gang gekomen.

### NHG en SVn

Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening worden afgesloten met NHG. Dit is een belangrijke zekerheid voor starters en gemeenten. De gemeente loopt daardoor geen risico als de starter onverhoopt de hypotheek niet meer kan betalen.

In 2014 heeft het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), verantwoordelijk voor de Nationale Hypotheek Garantie, bepaald dat het risico van de 10% van de hypotheek bij de geldgever ligt. SVn belast dat risico niet door aan gemeenten, maar neemt dat voor haar eigen rekening.

De Combinatie lening is niet NHG geborgd. SVn zal de restant schuld op deze lening de inwoner eventueel kwijtschelden.

Het risico voor de gemeente zit in het missen van de volledige rente (of gedeeltelijke rente) als bij de hertoets blijkt dat het inkomen van de burger onvoldoende is om de rente en aflossing volledig te kunnen betalen.

De starterslening wordt geregistreerd bij het BKR en de SFH.

#### *4. Alternatieven bij de rijks- of provinciale overheid, particuliere markt, en corporaties*

De Rijksoverheid zelf biedt geen startersleningen meer aan. Binnen de provinciale overheid zijn nog slechts enkele provincies (niet: Noord-Brabant) die dit wel doen.

Bepaalde banken en hypotheekverstrekkingen bieden producten aan die gebruik maken van de SVn-Starterslening en daarop aansluiten.

Verder bestaat op de particuliere markt het product Duokoop. Met Duokoop koopt men een huis en huurt men de grond onder het huis van DNGB (voorheen de Nationale Grondbank). Deze constructie combineert koop en erfpacht. Hierdoor zijn de maandelijkse lasten lager en kan men een iets duurder huis kopen.

Stichting Opmaat heeft enkele producten ontwikkeld die onder licentie mogen worden verschaft door woningcorporaties en projectontwikkelaars. Deze producten heten Koopgarant, Koopstart, Koopcomfort, Koop Goedkoop en Kopen naar Wens. Hierbij kunnen verschillende variabelen worden ingezet, zoals een 'koperskorting' (bijvoorbeeld 20 of 40%) of 'instapbedrag naar keuze', terugkoopverplichting en erfpacht van de grond. Op deze wijze kunnen koopwoningen (te koop aangeboden huurwoningen en nieuwbouwwoningen) beter bereikbaar komen voor de lagere- en middeninkomens. Woningcorporaties en projectontwikkelaars moeten evenwel hiervoor kansen zien en het initiatief nemen. De producten Koopgarant en Kopen naar wens zijn in Veldhoven vaker ingezet.

#### *5. Bijdrage van de SVn-Starterslening aan de oplossing van de problematiek*



Hier speelt de brede complexe problematiek van krapte op de woningmarkt. Deze krapte kan uiteindelijk alleen worden opgelost door een groter woningaanbod. In dit verband kan worden opgemerkt dat in de gemeente Veldhoven in 10 jaar een productie van 1800 woningen wordt beoogd. In 2018 zijn daarvan 185 woningen gerealiseerd (80 huurwoningen, 105 koopwoningen; 125 eengezinswoningen en 60 gestapelde woningen).

Banken en hypotheekverstrekkers werden door de bankencrisis genoodzaakt veiliger normen te hanteren. Aanwezig kapitaal (beleggers, doorstromers, expats) zorgt voor afroming van de markt. Starters haken momenteel af, omdat zij niet kunnen opsparen tegen de snelle stijging van de woningprijzen en daarnaast nog een benodigd extra vermogen van € 30.000 tot € 40.000 kunnen vergaren.

De SVn-starterslening is de meest in het oog springende optie. Een gemeentelijke lening is de enige vorm die de overheid toestaat boven de maximale hypotheeknorm. De SVn-starterslening kan gezien worden als een landelijk standaardproduct dat ondersteund wordt door de vele gemeenten (239 gemeenten waarvan 32 in Noord-Brabant), voorheen ook Veldhoven.

SVn publiceert op zijn website gegevens uit 2014. Daaruit komt naar voren dat de starterslening landelijk verhuisketens in gang heeft gezet, die in 2013-2014 leidden tot zo'n 22.000 extra transacties op de woningmarkt: circa 9% meer dan zonder de Starterslening. De extra bouwproductie die de stimulering vanuit de Starterslening met zich meebrengt, bedraagt € 590 miljoen en heeft geleid tot 5.000 extra banen. Bovendien heeft de Starterslening in deze periode gezorgd voor 7.900 extra aankopen van nieuwbouwwoningen

De starterslening kan worden gebruikt voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. In de praktijk blijkt de starterslening veel vaker te worden ingezet voor bestaande bouw.

Financiering, in dit geval van een woning, is in hoge mate maatwerk. Positief aan startersleningen is dat zij kopers een bredere armslag bieden, waardoor een woning in een bereik komt dat eerder uitgesloten was. Aantrekkelijk hierbij is de faciliteit dat gedurende de eerste drie jaar van de lening geen aflossing verschuldigd is.

## 6. *Voorgeschiedenis van de lening binnen Veldhoven*

In 2007<sup>2</sup> is Gemeente Veldhoven gestart met leningen aan drie gedefinieerde categorieën starters ten behoeve van project-woningen met een koopprijs tot € 194.000,--. Toewijzing (kooprecht en kiesvolgorde) geschiedde op basis van openbare loting. In de verordening werd geen maximum budget gesteld.

Op 18 december 2012<sup>3</sup> heeft de gemeenteraad, onder intrekking van de verordening uit 2007, de Verordening Starterslening woningen CPO-project Kopersvereniging Oerle vastgesteld. Dit betrof het CPO-project in het uitbreidingsgebied Zilverackers Oerle-zuid. Het betrof woningen met een maximum koopsom van € 209.500,--. De hoogte van de starterslening (20% van de koopsom) bedroeg voor deze kopers maximaal € 30.000,--. Aan dit object was een maximum totaalbedrag verbonden van € 750.000,-- (25 kopers). Dit bedrag werd later verlaagd tot € 375.000,-- in verband met van het wegvallen van de rijksbijdrage.

---

<sup>2</sup> Raadsbesluit van 26 juni 2007 nr. 07.111 en gewijzigd bij raadsbesluiten van 14 juli 2019 nr. 09.069 resp. 18 december 2012 nr. 12.117

<sup>3</sup> Raadsbesluit van 18 december 2012 nr. 12.119



In 2013<sup>4</sup> werd additioneel de 'Verordening Starterslening Veldhoven 2013' vastgesteld. Ter uitvoering hiervan stelde de raad een bedrag beschikbaar van € 645.000. Deze verordening had een algemeen toepassingsgebied en kende condities analoog aan die van de CPO-project Kopersvereniging Oerle.

Per 2015<sup>5</sup> is de verstrekking van startersleningen stopgezet. De reden hiervan lag in de uitputting van de financiële middelen die het rijk (50%) en de provincie (25%) hiervoor beschikbaar stelden. Het instrument zou voor 100% voor rekening van de gemeente komen, wat een negatief effect op de solvabiliteit van de gemeente had. Mede speelde dat de rentestand dusdanig laag was dat starters meer financiële ruimte gekregen hadden om een hypotheek af te sluiten en een ondersteuning met een starterslening niet meer noodzakelijk werd geacht.

Het college achtte het toen niet aangewezen, gezien de financiële positie, om een nieuwe tranche startersleningen aan te vragen bij de raad. Via de Woonvisie 2016 zou afgewogen worden, welke doelgroepen met welke instrumenten nadere ondersteuning zouden behoeven. Omdat volgens de verordening geen leningen meer verstrekt zouden worden als het budget zou zijn uitgeput, werd de verordening niet ingetrokken maar bleef stand-by.

Door terugontvangst van de rente en aflossing uit de eerder verstrekte leningen laat de rekening courant van gemeente Veldhoven bij SVn ultimo 2018 een positief saldo zien van € 762.211,79. Dit bedrag is sinds het collegebesluit (2015) niet meer revolverend beschikbaar en vervalt begrotingstechnisch geheel aan de gemeentekas. Nieuwe besluitvorming is nodig om deze uitvoering desgewenst te wijzigen.

De evaluatie wees uit dat in de periode 2013-2015 58 starters werden geholpen (ca. 88% uit Veldhoven, 70% jonger dan 30 jaar, 75% alleenstaand, ca. 20% woonachtig in een huurwoning in Veldhoven, ca. 70% inwonend bij ouders, 58% leende voor een bestaande woning).

#### Overzicht alle perioden

Stand ultimo 2017	Totale lening (gedragen door rijk, provincie en gemeente)	Aangevraagd gemeentelijk budget	Realisatie t.l.v. gemeentelijk budget	Deelnemers
1 <sup>e</sup> tranche 2007-2011	4.347.035,00	2.000.000,00	2.085.177,00	111
2 <sup>e</sup> tranche 2013/2014 CPO Oerle	458.178,00	375.000,00	114.544,50	16
3 <sup>e</sup> tranche 2014/2017	1.383.169,00	645.000,00	641.658,00	49
Totaal	6.188.382,00	3.020.000,00	2.841.379,50	176

<sup>4</sup> Raadsbesluit d.d. 28 mei 2013, nr. 13.051

<sup>5</sup> Adviesnota college d.d. 17 november 2015 (15bs00619) en Informatienota aan de raad (15bs00630)





## B. Stimuleringslening ten behoeve van het langer thuis van oudere bewoners en bewoners met beperkte kinderen

### *1. De aard van de problematiek*

Het overheidsbeleid is erop gericht dat ouderen langer thuis blijven wonen. Om financiële redenen zijn de drempels om toegelaten te worden tot verpleeghuizen verhoogd. Daarnaast kampen verpleeghuizen met personeelstekorten. Ouderen blijven langer op zichzelf aangewezen.

Het aantal ouderen groeit in de komende decennia nog spectaculair. Er zijn momenteel zo'n 1,3 miljoen 75-plussers, waarvan 92% zelfstandig thuis woont. In 2030 zal dit aantal gestegen zijn tot 2,1 miljoen.

Ouderen worden daarnaast ook ouder en blijven langer vitaal. In toenemende mate willen ze daarom, zolang het mogelijk is, thuis blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Thuis wonen bevordert dat mensen elkaar kunnen ontmoeten, contacten kunnen onderhouden, boodschappen kunnen doen en aan maatschappelijke activiteiten kunnen deelnemen.

De gemeente speelt een belangrijke rol bij het langer zelfstandig wonen. Zo geeft de gemeente advies en informatie. Wie het niet meer alleen redt, kan dit aangeven bij de gemeente. De gemeente bespreekt dan wat iemand nog wel zelf kan. En welke rol mantelzorgers (familie, vrienden of burens) kunnen spelen. Zo nodig kan de gemeente via de WMO ondersteuning verlenen.

Het programma 'Langer thuis' van de Minister VWS 2018 richt zich op de grote en groeiende groep ouderen die zelfstandig thuis wonen. Het uitgangspunt is de wens van ouderen om zo lang mogelijk op een goede manier zelfstandig te kunnen blijven wonen, met ondersteuning, zorg en in een woning die aansluit bij hun persoonlijke behoeften. Woningaanpassing is een van de thema's binnen dit programma.

#### *Actiebereidheid tot woningaanpassing van senioren*

Uit onderzoek onder 72 jarigen blijkt dat ruim driekwart van hen geen maatregelen heeft genomen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen. De meeste senioren komen pas in actie als het te laat is. Uit het onderzoek blijkt dat de meeste van hen (64 procent) nog geen enkele gedachte hebben gewijd aan aanpassingen in hun woning. Ruim 85 procent vindt het nog te vroeg om erover na te denken. Gemeenten kunnen senioren stimuleren na te denken over het levensloopbestendig maken van hun woning en het aanbrengen van woningaanpassingen. Hiervoor is een cultuurverandering en bewustwording nodig.

### *2. De kenmerken van deze lening*

Deze stimuleringslening stelt de bewoner staat om de woning levensloopbestendig te maken of aan te passen aan een zorgvraag. De doelgroep van de lening zijn met name de senioren die over onvoldoende eigen middelen beschikken om de woning levensloopbestendig te maken en van wie de leeftijd een probleem is voor het afsluiten van een lening bij een bank. Ook is het voor deze doelgroep moeilijker om geld te lenen. Deze lening kan zowel hypotheckair (box 1) als consumptief (box 3) worden aangeboden.

De SVn-Blijverslening (de zelfstandige vorm) is ingevoerd in 2015 en wordt in 103 gemeenten in Nederland toegepast, waarvan 18 gemeenten in Noord-Brabant.

### *3. Risico's verbonden aan deze lening*



De aanvraagprocedure is beschreven in de Informatiemap van SVn. Bij deze lening is geen NHG borging aan de orde. De lening komt voor rekening en risico van de gemeente. SVn heeft geen defaultgegevens beschikbaar m.b.t. betalingsachterstand of oninbaarheid van de rente en aflossing. SVn beschouwt het risico als zeer laag. Zij stelt dat er is nauwelijks enig risico aanwezig en dat zo'n risico niet in cijfers is uit te drukken.

Bij deze lening vindt er in alle gevallen (consumptief/hypothecair) een krediettoets plaats. Onderdeel van de krediettoets is een BKR-toets, een VIS-toets, een EVA-toets, een SFH-toets en de PEP- en Sanctielijst. Op basis van de krediettoets kan SVn de lening weigeren te verstrekken.

Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit of SFH-hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien 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. Bij de krediettoets wordt er gekeken naar de loan to income conform Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Het lage risico komt mede voort uit de voorwaarden die in de verordeningen zijn ingebouwd: boven de leeftijd van 75 jaar en bij een leenbedrag boven € 10.000 vergt de lening een hypothecaire basis (onderpand).

#### *4. Alternatieven bij de rijks- of provinciale overheid, particuliere markt, en corporaties*

De rijksoverheid en de provincie Noord-Brabant voorzien niet in blijversleningen.

Op de particuliere markt zijn diverse producten aanwezig, onder meer deze:

- Krediet hypotheek (SNS extra ruimte hypotheek)
- Aflossingsvrije hypotheek na pensioen (RABO)
- Duowonen (vergelijkbaar met Duokopen: de grond wordt verkocht en via een erfpachtcanon terug geleverd).
- Woning verkopen en terug huren

#### *5. Bijdrage van deze lening aan de oplossing van de problematiek*

Deze leningen zijn ondersteunend aan het beleid om ouderen langer thuis te kunnen laten wonen. Hierdoor ontstaan financiële mogelijkheden voor oudere woningbezitters om woningaanpassingen of verbeteringen aan te brengen. De vraag is wel in hoeverre deze mogelijkheden echt leiden tot het tijdig nemen van passende maatregelen.

Ouderen anticiperen nog te weinig op het langer zelfstandig wonen en laten de ontwikkelingen te vaak op zich afkomen. Wanneer zelfstandig wonen door acute medisch redenen lastig wordt, kan vaak een beroep worden gedaan op de Wet Maatschappelijk Ondersteuning (WMO), om de woning aan te passen.

De mogelijkheid van een geldlening kan wel het bewustzijn van ouderen over hun komende situatie verhogen. Indien ouderen vooruitlopen op de zorgvraag en preventief tot woningaanpassing overgaan, kan dit leiden tot een verminderd beroep op de WMO.

#### *6. Voorgeschiedenis van deze lening binnen Veldhoven*

In 2015 heeft de CDA-fractie in Veldhoven zich beijverd voor de invoering van de blijverslening en zij was content met de opname van het onderzoek hiertoe in de Woonvisie.



SVn heeft de blijverslening ingevoerd in 2015. Om productbekendheid te verwerven, is een periode van 3 à 4 jaar geen lang bestaan. In maart 2018 is dit bekeken en is geconstateerd dat de blijverslening toen landelijk in circa 50 gemeenten ingevoerd was. Er waren op dat moment nog slechts 25 blijversleningen afgesloten. Gezien de praktijk in andere nabij gelegen steden, het geringe aantal belanghebbenden en de benodigde financiële investering, is er toen nog geen besluitvorming in gang gezet.

Inmiddels is het aantal gemeenten dat de blijverslening toepast meer dan verdubbeld: 103 Gemeenten in Nederland bieden de blijverslening nu aan, ten opzichte van 50 gemeenten in maart 2018. Op dit moment (april 2019) zijn 75 blijversleningen verstrekt. Dat betekent een verdrievoudiging ten opzichte van één jaar geleden.



## C. Stimuleringslening ten behoeve van duurzaamheid

### 1. De aard van de problematiek

#### *Internationaal klimaatverdrag van Parijs (2020-2050)*

In 2015 hebben 195 landen een bindend klimaatakkoord gesloten. De belangrijkste doelstelling is om de gemiddelde temperatuur op aarde niet meer dan maximaal 1,5 graden Celsius te laten stijgen. Volgens wetenschappers zal een gemiddelde stijging van meer dan 2 graden de klimaatsystemen op aarde ernstig kunnen verstoren. Het belangrijkste middel om de opwarming te voorkomen is de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen (CO<sub>2</sub>). De CO<sub>2</sub> uitstoot zal in 2050 ten opzichte van 1990 met 85-95% gereduceerd moeten zijn om de 2 graden doelstelling en zelfs met 100% om de 1,5 graden doelstelling te kunnen behalen. Ingezet wordt op 95% CO<sub>2</sub> reductie van de uitstoot per 2050.

#### *Rijksbeleid*

De Rijksoverheid vertaalt de klimaatdoelstellingen van Parijs naar nationale doelstellingen. Eerdere uitwerkingen blijken niet te hebben geresulteerd in de beoogde reductie in overeenstemming met de doelen van Parijs. Op basis van de huidige koers zal de emissie in 2030 met slechts 12% gedaald zijn ten opzichte van 1990. Het kabinet Rutte III heeft nu als nieuwe ambitie geformuleerd, om van Nederland een klimaatkoploper te willen maken. Om de achterstand op de doelen van Parijs alsnog goed te maken, zet het kabinet in op een halvering (49%) van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990.

#### *Ontwerp-Klimaatakkoord (december 2018)*

Het kabinet wil een breed maatschappelijk akkoord bereiken om deze ambitie te behalen. Het concept van dit klimaatakkoord is in december 2018 gereed gekomen en aan de regering aangeboden. De plannen in dit akkoord en enkele kabinetsvarianten zijn in maart 2019 doorgerekend door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Plan Bureau (CPB). De politieke besluitvorming over vervolgvorstellen moet nog plaatsvinden.

#### *Gemeentelijk beleid*

De energietransitie is een enorme opgave waarin uiteindelijk alle 8 miljoen gebouwen geen aardgas meer gebruiken, geïsoleerd worden en voorzien worden van duurzame energie. De gemeente krijgt hierin de regierol. Individuele gemeenten moeten uiterlijk eind 2021 een transitievisie warmte vaststellen. Hierin is een tijdspad vastgelegd wanneer wijken worden verduurzaamd en van het aardgas afgaan. Op basis van de huidige stand van de techniek zal dit voor Veldhoven vooral bereikt moeten worden door maatregelen aan iedere individuele woning. Collectieve warmtenetten zijn namelijk vooral rendabel in een situatie waarin er restwarmte beschikbaar is, maar die is in Veldhoven nauwelijks beschikbaar.

Het energiezuinig maken van de woningvoorraad en het overschakelen op duurzame energiebronnen is voor de gemeente dus een belangrijke doelstelling. Daarbij gaat het om het treffen van energiebesparende of -opwekkende maatregelen in of aan de woning, zoals zonnepanelen, zonneboiler, warmtepomp, dubbel glas, woningisolatie.

#### *Gebouwgebonden financiering: operationeel uiterlijk 2022*

Het realiseren van de doelstelling van het ontwerp-Klimaatakkoord (21 december 2018) om de uitstoot van broeikasgassen met 49% te beperken in 2030, vraagt grote investeringen van particuliere woningeigenaren die "de financiële spankracht van woningeigenaren ruimschoots te boven kunnen gaan". Dit vraagt om toegesneden financieringsinstrumenten om de woonlasten draagbaar te maken. In dit verband wordt als maatregel veel verwacht van de zogenaamde 'gebouwgebonden financiering'. De kerngedachte hierbij is dat de financiering/lening inclusief restschuld



en nog resterende betalingsverplichting bij verkoop automatisch over gaat op de volgende eigenaar. De financiering is niet aan de eigenaar, maar aan de woning gekoppeld. Hieraan is nieuw dat niet de financiële positie van de eigenaar uitgangspunt is voor de financieringsruimte, maar de verbeterde energieprestatie van de woning, ofwel de cashflow die vrijvalt door de bespaarde energielasten. Tevens is belangrijk dat de financieringskosten (handlings-, advies- en taxatiekosten) minimaal blijven. Duidelijk is dat de rijksoverheid een aftrekbaarheid van de rente fiscaal niet kan inpassen.

Binnen het ontwerp-Klimaatakkoord is voor de ontwikkeling van het instrument 'gebouwgebonden financiering' een werkprogramma opgesteld. Mede omdat de vormgeving mogelijk gepaard gaat met een nieuwe wettelijke grondslag in het Burgerlijk Wetboek in combinatie met een wijziging van de Kadasterwet, is bepaald dat de 'gebouwgebonden financiering' uiterlijk per 2022 mogelijk moet zijn. Om de doelstelling van 49% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 te behalen moeten we echter op korte termijn aan de slag met het treffen van energiemaatregelen aan woningen en kunnen we niet wachten tot 2022.

#### *Actiebereidheid woningbezitters*

Uit recent onderzoek van Kantar/TNS (najaar 2018) blijkt dat slechts tien procent van de huizenbezitters van plan is om op korte termijn actie te ondernemen om hun huis te verduurzamen. Ook mensen die over voldoende geld beschikken om maatregelen ter verduurzaming te nemen, zijn nauwelijks geneigd dit te doen. Woningbezitters stellen het niet op prijs als de overheid druk op hen uitoefent om hun huis te verduurzamen. De helft van de woningbezitters meent dat het verduurzamen van de woning onder de eigen verantwoordelijkheid valt.

Tevens laat het onderzoek zien dat voor 94 procent van de woningbezitters geld besparen op hun energierekening de voornaamste reden is om over te gaan tot het verduurzamen van hun woning. De meeste huiseigenaren willen de investering in drie tot vijf jaar terugverdienen. 58 procent van de ondervraagden zegt genoeg spaargeld te hebben om de verduurzaming te betalen en geen lening daarvoor nodig te hebben.

#### *2. De kenmerken van de SVn-stimuleringslening (duurzaamheid)*

Via deze lening kunnen particuliere woningeigenaren gemakkelijk tegen aantrekkelijke leningsvoorwaarden energiebesparende of -opwekkende maatregelen in of aan hun woning treffen, zoals zonnepanelen, zonneboiler, warmtepomp, dubbel glas, woningisolatie. Voor de woningbezitter vallen de lasten van de lening in de meeste gevallen weg tegen een lagere energierekening.

Per verordening kunnen het minimum- en het maximumleenbedrag worden vastgesteld. Gangbare bedragen zijn € 2.500,- respectievelijk € 25.000,-. Het is desgewenst mogelijk om eigen criteria als voorwaarde te verbinden aan een lening. Zowel nieuwbouw als bestaande bouw komen in aanmerking voor een duurzaamheidslening. De lening wordt hypothecair verstrekt in de vorm van een bouwkrediet. SVn hanteert hiervoor momenteel, ter indicatie, een rente van 1,6% bij looptijd van 15 jaar.

Het aantal gemeenten in Nederland met deze lening bedraagt 143 (24 in Noord-Brabant).

#### *3. Risico's verbonden aan de SVn-stimuleringslening (duurzaamheid)*

De aanvraagprocedure is beschreven in de Informatiemap van SVn. Bij deze lening is geen NHG borging aan de orde. De lening komt voor rekening en risico van de gemeente. SVn heeft geen defaultgegevens beschikbaar m.b.t. betalingsachterstand of oninbaarheid van de rente en aflossing. SVn beschouwt het



risico als zeer laag. Zij stelt dat er is nauwelijks enig risico aanwezig en dat zo'n risico niet in cijfers is uit te drukken.

Een risico-verlagende factor is dat de duurzaamheidslening direct besparing oplevert in de energielasten van het huishouden. De kosten van de lening worden hiermee goeddeels ondervangen.

De krediettoets wordt uitgevoerd conform het door SVn vastgestelde interne kredietbeleid, dat is gebaseerd op de Gedragscode Consumptief Krediet (GCK).

Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS hit, EVA hit of SFH hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien 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.

#### *4. Alternatieven bij de rijks- of provinciale overheid, particuliere markt, en corporaties*

De rijksoverheid faciliteert eveneens duurzame investeringen op meerderlei wijze, zoals subsidie, lening of BTW-voordeel<sup>6</sup>. Ook op de particuliere markt zijn alternatieven te vinden, zoals hypotheeken, leasen en energieservice-compagnies.

##### *a. Rijk: Investeringssubsidie Duurzame Energie (ISDE-particulieren) (2016 t/m 2020).*

De ISDE-subsidie geeft particulieren een deel van de investeringskosten terug bij de aankoop van zonneboilers, warmtepompen, biomassaketels en pelletkachels. Per jaar wordt het subsidiebedrag vastgesteld. Voor 2019 bedraagt het budget € 100 miljoen (voor zakelijke gebruikers en particulieren samen).

##### *b. Rijk: Energiebesparingslening van het Nationaal Energiebespaarfonds*

Het fonds heeft momenteel in totaal € 300 miljoen beschikbaar, maar heeft de ambitie om zijn omvang te verdubbelen naar € 600 miljoen.

De Energiebesparingslening heeft een reeks vaste toegestane maatregelen. Zo is er een concrete maatregelenlijst voor duurzame investeringen tot € 50.000,-. Een belangrijke beperking van de Energiebesparingslening is dat deze een maximum van 75% stelt bij het financieren van zonnepanelen; de overige 25% moet besteed worden aan andere energiemaatregelen.

De uitvoering van de Energiebesparingslening is overigens ook uitbesteed aan SVn. Het grootste verschil met de SVn-Duurzaamheidslening is dat de laatste lokaal wordt ingevuld. De gemeente bepaalt lokaal welke maatregelen mogen worden gefinancierd, kan een lager rentepercentage vaststellen, kan besluiten om ook voor alleen het plaatsen van zonnepanelen een lening te verstrekken en kan bepalen welke doelgroepen voor de lening in aanmerking komen.

Het Energiebespaarfonds hanteert hiervoor momenteel, ter indicatie, een rente van 2,3% bij een looptijd van 15 jaar.

##### *c. Particuliere markt: Hypothecair*

---

<sup>6</sup> Het rijk subsidieert ook via de salderingsregeling die in 2020 wordt vervangen door een terugleversubsidie. De zonnepanelenbezitter wordt hierdoor financiële zekerheid geboden met betrekking tot zijn investering in zonnepanelen. De terugverdientijd blijft hiermee op zo'n zeven jaar gehandhaafd. Daarnaast kan het BTW-voordeel (21 procent) op de aanschaf van zonnepanelen worden teruggevraagd van de Belastingdienst. Bijvoorbeeld bij een standaardpakket van 10 zonnepanelen (2.800 wattpiek) voor € 4.400 levert dit € 740 op.



Particulieren die hun huis energiezuiniger maken, mogen van de Nederlandse overheid meer geld lenen dan de standaard hypotheeknormen toestaan. Normaal geldt een leenmaximum van 100 procent van de woningwaarde.

Wanneer energiebesparende voorzieningen toepast bij een aangekochte woning, mag men maximaal 106% van de waarde van de woning na verbouwing lenen. Dit bedrag moet men wel kunnen lenen op basis van het inkomen. Zou iemand niet voldoende inkomen hebben om de energiebesparende voorzieningen bij te financieren, dan mag hij toch maximaal € 9.000 bij financieren. Er zijn ook banken waarbij je zelfs € 25.000 extra kan lenen voor een "Nul op de Meter" woning. Dat geldt niet bij iedere bank. Ook kunnen banken daar nog eigen voorwaarden voor hebben, zoals bijvoorbeeld een gezamenlijk inkomen van minimaal € 33.000.

Deze bovenmatige financieringen worden bij de hypothecaire inkomenstoets geaccepteerd, omdat de totale woonlasten dalen na het treffen van energiemaatregelen.

Zowel voor nieuwbouw als voor het verduurzamen van de bestaande woning wordt het aanbod op de markt (bijvoorbeeld Triodos, RABO-Groenhypotheek, GreenLoans van de ABN-AMRO, Florius/De Energiebespaarders) steeds meer concurrerend. Via kortingen op de hypotheek proberen deze banken om milieubewuste klanten steeds meer naar zich toe te trekken.

De hypothecaire leenmogelijkheden zijn vooralsnog echter vooral aantrekkelijk bij de aankoop van een nieuwe woning. Bij het afsluiten van een aanvullende hypotheek voor het verduurzamen van een bestaande koopwoning komen veel extra kosten voor taxatie en notaris.

*d. Particuliere markt: Leaseconstructies*

Voor particulieren bestaat ook de mogelijkheid om zonnepanelen te leasen. De voordelen hiervan zijn dat er geen grote investering nodig is, de bewoner profiteert van lagere energieprijzen en dat er geen onverwachte onderhoudskosten ontstaan, omdat onderhoud en technische problemen in de lease begrepen zijn. Lease kan ook in combinatie met de Energiebesparingslening. Nadelen van lease zijn de vaak lange afsluitperiode (10-20 jaar). In deze periode kan er veel verandering optreden.

*e. Gemeenten in het MRE: De Groene Zone*

De Groene Zone (2018) is een zonnepanelen-project in een samenwerkingsverband van 12 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven. Het project is in principe bedoeld voor mensen met een kleine beurs, maar hierop wordt niet geselecteerd. Wie het eerst komt, het eerst maalt. De gemeenteraad bepaalt (financieel) per gemeente hoeveel woningen voorzien kunnen worden van zonnepanelen. De deelnemers worden ontzorgd. De panelen worden geplaatst door een bedrijf dat het samenwerkingsverband in de arm heeft genomen. De gemeente verzorgt de voorfinanciering. De deelnemende inwoners lossen de lening maandelijks af in maximaal 15 jaar, tegen een rente van 1,35%. De deelnemers genieten 15 jaar garantie, service en onderhoud. De levensduur van de zonnepanelen bedraagt ten minste 25 jaar. De directe energiebesparing weegt meteen al op om de rente en aflossing maandelijks te kunnen voldoen.

Veldhoven heeft echter in 2018 afgezien van deelname. Toekomstige deelname wordt thans niet overwogen. Deze optie kan dus niet als een echt alternatief worden gezien.

*5. Bijdrage van de SVn-stimuleringslening (duurzaamheid) aan de oplossing van de problematiek*



Ook voor duurzame voorzieningen geldt dat financiering voor een beperkte doelgroep een oplossing biedt. Deze lening is geen exclusief instrument en voor de energietransitie zijn nog veel meer maatregelen nodig. Maar het is wel een aantrekkelijke optie voor mensen, die financieel (tijdelijk) niet in staat zijn energiematregelen te treffen. Voor de gemeente is het bovendien van belang dat juist deze mensen, die al financieel krap zitten, mee kunnen doen met de energietransitie en niet binnenkort in de problemen komen door de aangekondigde stijging van de energieprijzen.

6. *Voorgeschiedenis van de SVn-stimuleringslening (duurzaamheid) binnen Veldhoven*

De gemeente Veldhoven heeft duurzaamheidsleningen niet eerder gefaciliteerd.





## D. Stimuleringslening ten behoeve van asbestsanering

### *1. De aard van de problematiek*

Asbestsanering is actueel. De Tweede Kamer heeft op 16 oktober 2018 een wetsvoorstel van de staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat aangenomen waardoor asbestdaken vanaf 2025 verboden zijn. Deze daken moeten vóór die tijd verwijderd zijn. Vrijkomende asbestvezels kunnen kanker en andere ziekten veroorzaken. Jaarlijks overlijden tussen de 900 en 1.300 mensen aan door asbest veroorzaakte ziekten.

Op dit moment resteert in Nederland nog 80 miljoen vierkante meter dak waarin asbest is verwerkt. Meer dan driekwart van de asbestdaken is te vinden op boerenbedrijven. In 2018 is circa 12 miljoen vierkante meter van het materiaal uit daken verwijderd. In 2016 en 2017 werd respectievelijk bijna 10 en 10,8 miljoen vierkante meter gesaneerd.

De Kamer pleitte op 16 oktober 2018 voor een fonds voor ondernemingen en individuen die de vervanging niet zelf kunnen betalen. Daarover moet de staatssecretaris nog duidelijkheid verschaffen. Het is zeer goed voorstelbaar dat daarvoor aansluiting wordt gezocht bij een SVn constructie.

### *2. De kenmerken van deze SVn-Stimuleringslening (asbest)*

In afwachting van de ontwikkelingen, kan als alternatief ook de SVn-Stimuleringslening worden ingezet. De SVn-Stimuleringslening kan worden toegepast voor belangrijke doelstellingen waar de lokale woningmarkt een eigen investering van inwoners in een goede en plezierige leefomgeving nodig heeft. Naast asbestverwijdering kan het bijvoorbeeld gaan om particuliere woningverbetering of funderingsherstel. Via de SVn-Stimuleringslening kunnen particuliere woningeigenaren beter financieel in staat worden gesteld tegemoet te komen aan het asbestverbod.

### *3. Risico's verbonden aan deze SVn-Stimuleringslening (asbest)*

De aanvraagprocedure is beschreven in de Informatiemap van SVn. Bij deze lening is geen NHG borging aan de orde. De lening komt voor rekening en risico van de gemeente. SVn heeft geen defaultgegevens beschikbaar m.b.t. betalingsachterstand of oninbaarheid van de rente en aflossing. SVn beschouwt het risico als zeer laag. Zij stelt dat er is nauwelijks enig risico aanwezig en dat zo'n risico niet in cijfers is uit te drukken.

De aanvraagprocedure is beschreven in de Informatiemap SVn. SVn voert zelf de krediettoets voor haar deelnemers uit. Daarbij zijn de (steeds striktere) wettelijke kaders bepalend. SVn heeft wettelijk de plicht (zorgplicht) een lening te weigeren indien de uitkomst van de krediettoets negatief is.

De krediettoets wordt bij een onderhandse lening conform het interne kredietbeleid van SVn uitgevoerd, dat is gebaseerd op de Gedragscode Consumptief Krediet. Bij een hypothecaire lening vindt de krediettoets plaats conform de Gedragscode Hypothecaire Financiering, de NHG, de Tijdelijke Regeling Hypothecaire Financieringen en de aanvullende regels uit de Informatiemap (hoofdstuk G).

Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit of SFH-hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien 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.



#### *4. Alternatieven bij de rijks- of provinciale overheid, particuliere markt, en corporaties*

Rijk: De RVO-Subsidieregeling verwijderen asbestdaken 2016-2019 (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland). Er werd 75 miljoen euro vrijgemaakt voor particulieren en bedrijven om hun asbestdaken te vervangen. Met name eind 2018 is er een grote toeloop geweest op deze regeling waardoor het totale budget van 75 miljoen is in januari 2019 geheel werd uitgeput. Er komt er geen budget meer bij.

Rijk: Indien de sanering van een asbestdak gecombineerd wordt met energiebesparende maatregelen, kan een beroep worden gedaan op de Energiebespaarlening voor particulieren van het Nationaal Energiebespaarfonds.

Provincie: De provincie Noord-Brabant had van 2012 tot 2017 een subsidieregeling voor asbestsanering speciaal voor agrariërs. Deze regeling is niet meer van kracht.

Particuliere markt: Er zijn ook vormen van particuliere financiering mogelijk voor de sanering van asbestdaken. Bijvoorbeeld bestaat er een samenwerking tussen de AsbestDesk en de RABO-bank.

#### *5. Bijdrage van de SVn-Stimuleringslening aan de oplossing van de problematiek*

Gelet op de hoeveelheid nog te saneren asbestdaken (ca. 68 miljoen m<sup>2</sup>) en het gegeven dat de Subsidieregeling verwijderen asbestdaken 2016-2019 van de rijksoverheid in januari 2019 volledig uitgeput is, kan geconcludeerd worden dat na 2019 nog een grote hoeveelheid asbestdaken zonder subsidie gesaneerd moet worden.

Voor de provincie Noord-Brabant is geen asbestdakenkaart gemaakt en ook voor de gemeente Veldhoven is geen scan van de hoeveelheid asbestdaken aanwezig. De behoefte binnen Veldhoven is op voorhand niet concreet in te schatten.

In de woonkernen gaat meestal om asbestgolfplaten op schuurtjes. Particuliere woningbezitters mogen, onder veiligheidsvoorschriften, kleinere oppervlakten tot 35 m<sup>2</sup> aan geschroefde asbestplaten in eigen beheer saneren. De kosten hiervan zijn te overzien en liggen onder de minimumgrens van de financiering.

Grotere asbestdaken komen doorgaans voor in het buitengebied. We denken dan met name aan daken liggend op voormalige boerenbedrijven die zijn omgevormd tot woning. Voor deze huishoudens zou de beschikbaarheid van deze lening belangrijk kunnen zijn. Bedrijven zelf vallen buiten het bestek van deze stimuleringslening.

Ook ondervinden eigenaren van woningen met asbestleien-daken of met asbestgevels mogelijk problemen. Oppervlakten groter dan 35 m<sup>2</sup> mogen niet in eigen beheer worden gesaneerd. De verwijdering door een gecertificeerd bedrijf en de vervanging met andere geschikte bouwmaterialen (dakleien, gevelbekleding, dakkapel etc.) zal de nodige kosten met zich brengen. Ook kan een restauratie uitgevoerd/gecombineerd worden met duurzame voorzieningen als dakisolatie en zonnepanelen. Het is op dit moment niet duidelijk of dit zich in Veldhoven zal voordoen.

Onze verwachting is dat niet alle eigenaren die sanering zonder verdere vorm van financiering kunnen realiseren. Het instrument 'lening' kan bij omslag naar asbestvrije daken vermoedelijk een belangrijke rol kunnen gaan spelen.

#### *6. Voorgeschiedenis van de lening binnen Veldhoven*



De SVn-Stimuleringslening (asbest) heeft geen voorgeschiedenis binnen Veldhoven.



## E. Verzilverlening

### 1. en 2. Aard van de problematiek en kenmerken van de SVn-Verzilverlening

De verzilverlening is niet gericht op één specifieke doelstelling, zoals bijvoorbeeld de duurzaamheidslening gericht is op verminderen CO<sub>2</sub> uitstoot, maar is een alternatieve financieringsvorm, naast de reguliere hypotheek of consumptieve lening, waarbij oudere particuliere woningeigenaren overwaarde op hun woning kunnen benutten om aanpassingen en verbeteringen aan de woning te financieren.

In de verordening die ten grondslag wordt gelegd aan de Stimuleringslening kan de raad bepalen of de verzilverlening toegepast mag worden.

Door het benutten van de overwaarde wordt het besteedbaar inkomen van de huiseigenaar niet belast. Hij betaalt geen rente en aflossing. De lening wordt afgelost bij verkoop van de woning of overlijden van de (langstlevende) schuldenaar. Bij deze hypotheekvorm kan de huiseigenaar de rente niet aftrekken. Voor de gemeente bestaan bij deze leningen enkele risico's: het langlevens-risico en een restschuldrisico. Deze risico's worden actuariael echter als gering beschouwd.

De SVn-Verzilverlening bestaat sinds februari 2018. Nog slechts 9 gemeenten in Nederland bieden de SVn-Verzilverlening als mogelijkheid aan, waarvan één gemeente in Noord-Brabant.

### 3. *Risico's verbonden aan de SVn-verzilverlening*

De aanvraagprocedure is beschreven in de Informatiemap van SVn. Bij deze lening is geen NHG borging aan de orde. De lening komt voor rekening en risico van de gemeente. SVn heeft geen defaultgegevens beschikbaar m.b.t. betalingsachterstand of oninbaarheid van de rente en aflossing. SVn beschouwt het risico als zeer laag. Zij stelt dat er is nauwelijks enig risico aanwezig en dat zo'n risico niet in cijfers is uit te drukken.

Er vindt er in alle gevallen een beperkte krediettoets plaats. Onderdeel van de krediettoets is een BKR-toets, een VIS-toets, een EVA-toets en een SFH-toets, PEP- en Sanctietoets. Op basis van de krediettoets kan SVn de lening weigeren te verstrekken. Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit, SFH-hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst, indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning of als de aanvrager in surseance van betaling verkeerd, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt. Er vindt geen controle plaats of de consument op andere manieren kan financieren.

Op de Verzilverlening wordt een hypothecaire zekerheid gevestigd. Omdat er sprake is van een oplopende schuld, waarbij de rente jaarlijks wordt opgeteld bij de schuldrest, is er geen risico van wanbetaling.

De belangrijkste risico's voor uw gemeente zijn het langlevensrisico en een restschuldrisico. Deze risico's zijn onderzocht en kunnen door SVn-leningsvoorwaarden en acceptatiecriteria actuariael als gering worden beschouwd.

Het is mogelijk dat een (alleenstaande) senior na het aangaan van de Verzilverlening trouwt (of in geval van overlijden van de partner hertrouwt) met een veel jongere partner, en hierbij kiest voor een gemeenschap van goederen. Hiermee wordt het langlevensrisico vergroot. De nieuwe huwelijkspartner wordt in dat geval namelijk hoofdelijk aansprakelijk voor de schuld, terwijl deze schuld door het overlijden van de schuldenaar opeisbaar is. SVn zal in zo'n geval met de achterblijvende partner nieuwe afspraken maken over het al dan niet aflossen van de Verzilverlening. Op grond van



de SVn zorgplicht kan het zijn dat er in deze situatie voor gekozen wordt om de lening niet op te eisen. Omdat bij de lening maximaal 40 jaar rente wordt opgeteld, kan het in uitzonderlijke situaties voorkomen dat de lening na afloop van deze 40 jaar nog een periode doorloopt.

Als bij einde looptijd, overlijden en/of verkoop van de woning de marktwaarde en nalatenschap toch onvoldoende zijn om de restschuld op de Verzilverlening af te lossen, komt een mogelijke restschuld voor rekening van de gemeente/provincie.

#### *4. Alternatieven bij de rijks- of provinciale overheid, particuliere markt, en corporaties*

De rijksoverheid en de provincie Noord-Brabant voorzien niet in verzilverleningen.

Op de particuliere markt zijn diverse producten aanwezig, onder meer deze:

- Verzilverhypotheek Florius
- Overwaardeplan RABO
- Krediethypotheek (SNS extra ruimte hypotheek)
- Aflossingsvrije hypotheek na pensioen (RABO).

#### *5. Bijdrage van de SVN-Verzilverlening aan de oplossing van de problematiek*

Deze vorm van financiering, waarbij gebruik wordt gemaakt van de overwaarde op de woning, is met name bestemd voor oudere particuliere woningeigenaren. Doordat het besteedbaar inkomen niet wordt aangetast, kan dit voor hen een aantrekkelijke optie zijn voor de geormerkte woningaanpassingen. Deze oplossing sluit met name goed aan bij het levensloopbestendig maken van woningen, maar is ook bruikbaar voor de financieren van duurzame voorzieningen of asbestsanering.

#### *6. voorgeschiedenis van de lening binnen Veldhoven*

De SVN-Verzilverlening heeft geen voorgeschiedenis binnen Veldhoven.