

Vragen n.a.v. Politiek Beraad 7 februari 2023

Onderwerp: Duurzaam Wonen Lening.

GB '90:

1. Hoe groot is de doelgroep 120% sociaal minimum.

Bestaansminimum aantal huishoudens	%	Aantal
Tot 120%	9,1%	892

[Bron: cbs statline (laag en langdurig laag inkomen; huishoudenskenmerken, regio). Peiljaar: 2021]

2. Vraagt inzicht in het actueel aantal uitgezette leningen via de Blijvers- en Verzilverlening.

Met betrekking tot deze beide leenvormen zijn er alleen aanvragen binnengekomen met als doel de woning te verduurzamen. Aangezien deze leenvormen volgens de verordening alleen bedoeld waren voor het levensloopbestendig maken van een woning, zijn deze aanvragen afgewezen. Er is dan ook geen enkele Blijvers- of Verzilverlening uitgezet.

3. Overweging om de lening tot een bepaalde WOZ waarde toe te staan? En daarboven te verwijzen naar het Nationaal Warmtefonds?

Dit is in eerste instantie een politieke afweging. Het lijkt ons echter niet verstandig, aangezien het de stimulerende werking ondermijnt. Daarnaast zijn mensen met een duur huis zeker niet per definitie mensen met een hoger inkomen of meer (liquide) vermogen. Juist veel (voormalig) ondernemers met vermogen in de stenen zitten nu vaak in schrijnende gevallen.

En daarnaast gaat het om een lening en komt het geld terug.

4. Hoe is de behoefte naar deze lening onderzocht?

Er is geen onderzoek verricht naar de specifieke behoefte. Bij aanvragen voor de Blijvers- en de Verzilverlening bleek nogal eens dat men deze wilde gebruiken voor het verduurzamen in plaats van levensloopbestendig maken van de woning. En dat was bij die leenvormen niet mogelijk. Daarnaast bleek bij navraag bij SVn en andere Twentse gemeenten het succes van deze lening. Er is geen reden om aan te nemen dat Borne hierin afwijkt van de andere gemeenten in Twente.

5. Is de gebouw gebonden financiering ook overwogen?

De gebouw gebonden financiering is een financiering die rust op het gebouw c.q. de woning en niet op de persoon. Daardoor betaalt een potentiële toekomstige bewoner mee aan de investeringen en kan men de investeringen over een langere looptijd bezien.

Dit is echter juridisch en wettelijk nog niet mogelijk en daarom niet overwogen door het college.

6. Weten we wat de bereidheid van de doelgroep is om, met een inkomen tot 120%, extra verplichtingen aan te gaan?

Nee, dat zal per situatie verschillen.

Borne-Nu:

7. Indien een huishouden een lening heeft met een vastgesteld rentetarief en de leningnemer daalt daarna door omstandigheden flink in inkomen, kan dan het rentetarief bijgesteld worden?

Nee, rente staat vast gedurende de looptijd en kan niet inkomensafhankelijk zijn.

8. Voorbeelden wanneer het college kan afwijken van de leeftijdsgrens.

Zie antwoord op vraag 12.

Lokaal BHZ/Borne-Nu/D'66/CDA:

9. Waarom zijn er leeftijdsgrenzen? Is dat niet discriminerend?

Dit is het beleid van SVn, net zoals andere geldverstrekkers een kredietbeleid hebben. Voor de **consumptieve lening** hanteert SVn een leeftijdsgrens van 75 jaar (men kan de lening aangaan tot en met 75 jaar). Naarmate men ouder is en de lening aangaat wordt de kans groter dat men overlijdt voordat de lening is afgelost. Een consumptieve lening innen bij erven is erg ingewikkeld en veelal kostbaar, waardoor dit niet uit kan in relatie tot de beheerkosten.

SVn werkt met gelden van gemeente, het zijn laagrentende leningen met voor een ieder dezelfde voorwaarden. Er wordt dus geen risico afweging gemaakt per leningnemer (je komt door de krediettoets en krijgt de lening of niet); iedereen dezelfde voorwaarden en rente. Commerciële geldverstrekkers werken wel met een risico opslag, SVn niet.

Bij **Verzilverleningen** dienen (beide) aanvragers minimaal 58 jaar te zijn. Dit heeft te maken met het feit dat geldverstrekkers vanaf 10 jaar voor de aow-leeftijd moeten kijken naar het pensioengevend inkomen. Voor veel mensen is dat minder dan in hun werkzame leven en komen zij mogelijk niet in aanmerking voor een reguliere lening. Mede daarom is de Verzilverlening ontwikkeld. Daarnaast wordt de rente jaarlijks bij de schuld opgeteld, men heeft geen maandlasten. Rente wordt bijgeteld tot iemands 98^e jaar. Dat is omdat we een bestendige situatie moeten creëren. Men dient bij het aangaan van de lening te weten wat de schuld maximaal kan worden.

Van deze voorwaarden en leeftijdsgrenzen kan de gemeente niet afwijken.

10. In het raadsvoorstel staat: Deze lening wordt door de SVN standaard verstrekt aan personen tot en met 75 jaar. In het concept raadsvoorstel verordening Duurzaam Wonen Borne staat: Artikel 2. Een van de aanvragers is jonger dan 76 jaar. Klopt dit dan wel of moeten we dit beter beschrijven in het raadsvoorstel?

De tekst uit de verordening is correct en leidend.

11. De gemeente kan kennelijk afwijken van deze leeftijdsgrenzen. Wat zijn voorbeelden wanneer de gemeente dat overwegen kan?

Alleen bij de consumptieve leningen kan de gemeente afwijken van de leeftijdsgrens door middel van een annex, waarin vastgelegd wordt dat het afboekrisico groter is en dat men dit accepteert. Hier opteren wij niet voor, vanwege het grotere financiële risico voor de gemeente en de gemeentelijke begroting.

SP:

12. Hebben een motie aangekondigd om de inkomensgrens voor 0% rente op te trekken van 120% sociaal minimum tot 140-150% sociaal minimum

Dit is een politieke afweging en is aan de gemeente. Dit wordt dan door de gemeente getoetst voordat er een toewijzing wordt verstrekt om de lening aan te vragen bij SVn. SVn is hierin geen partij.

De kosten per 0%-lening onttrekt SVn aan het fonds (circa € 550,-- per lening), omdat de kosten niet aan de rente kunnen worden onttrokken.

13. Waarom is er gekozen voor 120%?

Dit is een politieke keuze. We proberen het hiermee voor een zo groot mogelijke groep met een laag inkomen mogelijk te maken hun woning te verduurzamen of levensloopbestendig te maken. We sluiten hiermee aan bij het bestaande bijstandsbeleid.

VVD:

14. Kan de lening verstrekt worden aan huishoudens met een WMO indicatie?

Ja, dat kan mits zij voldoen aan alle eisen die gesteld worden om voor deze regeling in aanmerking te komen.

15. Kunnen huurders ook gebruik maken van deze lening?

De verordening is uitsluitend van toepassing op leningaansvragen, “waarvan de aanvrager eigenaar of eigenaar bewoner is van een bestaande, binnen de gemeente Borne gesitueerde woning” (art.2; Toepassingsbereik).

Bij een consumptieve lening zou dit in principe mogelijk zijn, bij de Verzilverlening niet. Een huurder kan immers geen hypothecaire lening aangaan omdat ie geen eigenaar is. Ook moet een verhuurder toestemming geven voor de voorgenomen investering.

Feitelijk komt het erop neer dat een huurder gaat investeren in een huurwoning die niet van haar/hem is. Wanneer de huurovereenkomst eindigt is er geen rechtsgrond dat de lening moet worden afgelost en kan de huurder met een restschuld achter blijven. Voor huurders van Welbions is dan ook de aanpak energiearmoede, waar u vorige week een memo over ontvangen heeft, aantrekkelijker.

16. Waarom is er gekozen voor 1,6% rente?

De gemeente bepaalt bij deze regeling de rente voor de consumptieve lening, er is aansluiting gezocht bij de Duurzaamheidslening van SVn én bij vergelijkbare regelingen in het oosten van het land.

17. Welk risico lopen we met een hypothecaire lening?

Heel klein (< 1% op basis van ervaringen uit het verleden, is natuurlijk geen garantie voor de toekomst).