

Zaaknummer : 223332

**Raadsvergadering** : 23 oktober 2018

**Onderwerp** : Verordening Kluswoninglening gemeente Berkelland 2018 (SVn-Stimuleringslening)

Collegevergadering : 11 september 2018

Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos  
Steller : J.A. Vreemann

tel: : 0545-250 222

#### **Te nemen besluit:**

1. Instemmen met de invoering van de Kluswoninglening (SVn Stimuleringslening);
2. De "verordening Kluswoninglening gemeente Berkelland" vaststellen en bekendmaken;
3. Overhevelen van € 1.000.000 van de voorziening voor de Blijverslening naar de Kluswoninglening bij de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten.

#### **Waarom dit voorstel en wat is het effect**

Er ligt een grote opgave in de kwaliteitsverbetering van bestaande woningen. Veel vrijkomende koopwoningen zijn gedateerd en voldoen niet aan de kwaliteitseisen van kopers. Sinds 1 januari 2018 kan de financiering een knelpunt zijn; de hypotheek mag niet hoger zijn dan de waarde van de koopwoning. De SVn-Kluswoninglening is een consumptief krediet tegen een lage rente. De lening is bedoeld voor het aanbrengen van eigentijds wooncomfort in verouderde koopwoningen.

De kluswoninglening draagt daarmee bij aan het oplossen van de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod, verbetert de verkoopbaarheid van woningen en draagt bij aan toekomstbestendige woningvoorraad in de gemeente Berkelland.

#### **Argumentatie:**

1. De Kluswoning voorziet in een knelpunt voor de financiering van het moderniseren van gedateerde koopwoningen. De mogelijkheden daarvoor zijn beperkt. Het verkrijgen van een hypotheek voor een verbouwing is lastig en een relatief dure oplossing vanwege afsluitkosten. Niet ieder beschikt over spaargeld. Een consumptieve lening is dan een oplossing. De SVn-Kluswoninglening is een persoonlijke lening met een lager rentepercentage dan bij marktpartijen. Ieder die financierbaar is en in aanmerking komt voor de lening krijgt deze onder dezelfde condities.

2. Het is wenselijk dat er duidelijke criteria zijn voor verstrekking van de Kluswoninglening. In de verordening bepaalt de gemeente deze voorwaarden. Daarvoor gebruiken we de modelverordening van de SVn, aangevuld met de lokale voorwaarden die we als gemeente willen hanteren.

De belangrijkste zijn:

- De lening is bedoeld voor (toekomstige) eigenaar-bewoners van de woning. Daarmee is de lening niet beschikbaar voor huurders en verhuurders. Het is ook alleen bedoeld voor woningen waarin men het hoofdverblijf heeft, niet voor tweede woningen en recreatiewoningen en mensen van buiten Berkelland.

In te vullen door Griffie:

#### Commissievergadering

Afhandelvingsvoorstel voor raad:  
0 hamerstuk  
0 bespreekstuk  
0 anders, nl

#### Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming  
0 met algemene stemmen  
0 stemmen voor, stemmen tegen  
0 aangenomen  
0 verworpen  
0

- De lening is bedoeld voor maatregelen ter verbetering van een bestaande koopwoning die dient als hoofdverblijf. In de verordening is een lijst opgenomen met maatregelen die in ieder geval onder vallen. Deze lijst is niet limitatief.
- Het leenbedrag ligt tussen € 5.000 en € 40.000.
- Het betreft een Stimuleringslening. Hiervoor mag de gemeente de condities bepalen. Het voorstel is om voor het rentepercentage te kiezen voor het tarief dat geldt voor de duurzaamheidslening. Deze bedraagt per 3-9-2018 1,6%.

3.

a. Financiering vindt plaats door overheveling van € 1.000.000 uit de huidige Blijverslening. Voor de Blijverslening is € 2.000.000 beschikbaar gesteld; hiervan is slechts 1 lening van verstrekt. In het najaar start de campagne Heerlijk Thuis in Huis. Dit grijpen we aan om de mogelijkheden voor een Blijverslening extra onder de aandacht te brengen. We verwachten echter dat het oorspronkelijke budget voor de Blijverslening te hoog is ten opzichte van de vraag. Overhevelen naar de Kluswoninglening is daarmee verantwoord. In 2019 evalueren we alle leningen; als deze niet aansluiten bij de behoeften komt het college met voorstellen voor aanpassing.

b. Gelden inzetten om naast financieel rendement ook maatschappelijk rendement voor inwoners te realiseren vinden wij van belang. Investeringen doen wij zoveel mogelijk in de vorm van een revolving fund, zodat we de basis van ons financiële bezit niet aantasten.

#### **Kanttekeningen en risico's**

- Een concept van de verordening is vooraf aan de relatiemanager van SVn voorgelegd.
- De krediettoets voorkomt overfinanciering en betalingsrisico's voor de aanvrager. Maandelijks worden de verschuldigde termijn voor rente en aflossing via automatische incasso geïnd. Ingeval sprake zou zijn van wanbetaling signaleert de SVn vroegtijdig. Indien nodig kan een regeling getroffen worden;
- Voor de gemeente geeft een consumptieve lening geen zekerheid dat de terugbetaling kan plaatsvinden uit overwaarde van de woning. Bij verkoop van de woning mag de consumptieve Kluswoninglening worden afgelost, maar de lening mag ook door blijven lopen. Het is niet mogelijk dat de koper van de woning de lening overneemt.
- De zekerheden voor de gemeente bestaan uit de toetsing door SVn op de facturen en uitbetaling uit het bouwkrediet na ontvangst declaratieformulieren. Dit zorgt voor zekerheid dat de lening bestemd wordt voor kwaliteitsverbetering van de woning.
- Het is aan de gemeente om de Kluswoninglening goed te communiceren zodat er gebruik van gemaakt gaat worden. De intermediairs (bv. makelaars, financieel adviseurs, aannemers en klusbedrijven) zijn hierin een belangrijke doelgroep.

#### **Financiën**

Het betreft een overheveling van de Blijverslening naar de Kluswoninglening. Beide leningen hebben dan een hoofdsom van € 1.000.000. Daarmee zijn er geen extra financiële lasten. De totale rekening courant bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) blijft gelijk.

We verstrekken via de SVn Kluswoningleningen tot een bedrag van maximaal € 1.000.000,=. Op de leningen ontvangen wij aflossing en rente.

#### **Communicatie**

Direct na besluitvorming in de raad vindt bekendmaking plaats en is de regeling van kracht. Ook verschijnt een persbericht en wordt het communicatieplan uitgevoerd. Dit bestaat uit bekendmaking via sociale media, de gemeentelijke website, BerkelBericht en foldermateriaal. We brengen het verder onder de aandacht bij intermediairs (makelaars, Bouwend Nederland – afdeling Achterhoek, financieel adviseurs).

Dit najaar brengen we de SVn-Stimuleringsleningen die gericht zijn op verbetering van de kwaliteit en duurzaamheid onder de aandacht bij inwoners en marktpartijen (zoals aannemers, makelaars, financierders). Dit kan gelijk op lopen met de campagne Werk aan de Woning – Heerlijk thuis in huis.

### **Initiatief, participatie en rol gemeente**

De rol van de gemeente is gericht op:

- bewustwording bij eigenaren van de meerwaarde van het up-to-date houden van de kwaliteit van de woning.
- behoud van een aantrekkelijke woningvoorraad in de gemeente Berkelland voor (toekomstige) bewoners.
- Particuliere woningeigenaren financieel faciliteren bij kwaliteitsverbetering van bestaande woningen.

### **Planning en evaluatie**

Nadat de regeling door de raad is vastgesteld kan de regeling direct ingezet worden.

Na 1 jaar uitvoering zal de regeling worden geëvalueerd. Hierbij zal worden bekeken of de regeling goed werkt of dat deze moet worden aangepast. Uiteraard onder voorbehoud dat er op dat moment nog voldoende budget is om de regeling voort te zetten.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
de secretaris,                      de burgemeester,

M.N.J. Broers.

drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 23 oktober 2018

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 september 2018;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

- I in te stemmen met de invoering van de invoering van de Kluswoninglening (SVn Stimuleringslening);
- II Overhevelen van € 1.000.000 van de voorziening voor de Blijverslening naar de Kluswoninglening bij de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten;
- III vast te stellen de

## **VERORDENING KLUSWONINGLENIING GEMEENTE BERKELLAND 2018**

### **Artikel 1 Begrippen**

Deze verordening verstaat onder:

1. *Aanvrager*: een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 2 lid 2, die een aanvraag doet voor een Kluswoninglening;
2. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland;
3. *Kluswoninglening*: een consumptieve Stimuleringslening ten behoeve van de financiering van klusmaatregelen gericht op kwaliteitsverbetering van bestaande koopwoningen door eigenaar-bewoners.
4. *Klusmaatregelen*: maatregelen, gericht op kwaliteitsverbetering van bestaande koopwoningen, voor zover het college toestaat om deze te financieren met een Kluswoninglening.
5. *Werkelijke kosten*: de totale kosten inclusief BTW van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering inclusief de kosten van door een deskundig vakbedrijf ter zake van deze maatregelen in rekening gebrachte arbeidsuren en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies);
6. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.

### **Artikel 2 Voorwaarden en kenmerken**

Voor de Kluswoninglening gelden de volgende voorwaarden:

1. De Kluswoninglening is een consumptieve lening.
2. De aanvrager van een Kluswoninglening is de huidige of toekomstige eigenaar-bewoner van een woning in Berkelland, is verblijfsgerechtigd in Nederland en meerderjarig. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Eén van beide aanvragers is jonger dan 76 jaar.
3. De woning waarin klusmaatregelen worden uitgevoerd is een bestaande woning in de gemeente Berkelland, die dient of gaat dienen als hoofdverblijf voor de aanvrager.
4. De leensom bedraagt minimaal € 5.000,- en maximaal € 40.000,-.
5. De looptijd van de Kluswoningwoninglening is 10 jaar bij een leensom tussen € 5.000,- en € 10.000,- en is 15 jaar bij een leensom tussen € 10.000,- en € 40.000,-.
6. De lening wordt vertrekt op basis van maandannuïteiten, de lening wordt via annuïteit afgelost. Vervroegde (algehele of gedeeltelijke) aflossing is boetevrij toegestaan met een minimum van € 250,-.
7. Het rentepercentage van de Kluswoninglening is gelijk aan het rentepercentage voor de Duurzaamheidslening, bij het ingaan van deze verordening 1,6%. Deze rente

staat vast gedurende de looptijd van de lening. Het college is gemandateerd tot wijziging van dit rentepercentage.

8. De Kluswoninglening wordt verstrekt via een bouwkrediet. De looptijd van dit krediet is 12 maanden. Op verzoek van aanvrager kan de looptijd van het bouwkrediet éénmalig met maximaal 12 maanden worden verlengd tot in totaal maximaal 24 maanden.
9. De lening wordt alleen verstrekt na een positieve krediettoets.

### **Artikel 3 Beleidsdoel en klusmaatregelen**

1. De Kluswoninglening heeft als doel om financiering van kwaliteitsverbetering van bestaande koopwoningen door (toekomstige) eigenaar-bewoners mogelijk te maken. Beoogde maatregelen zijn het vervangen van gedateerde delen van de woning, het aanbrengen van gangbaar eigentijds wooncomfort en herstel van het casco.
2. Tot de klusmaatregelen die met deze Kluswoninglening gefinancierd kunnen worden behoren in ieder geval:
  - a. Vernieuwen keuken
  - b. Vernieuwen badkamer
  - c. Vernieuwen toilet
  - d. Schilderwerk (door professionele schilder)
  - e. Stucwerk (door professionele stukadoor)
  - f. Vervanging raam en/of deurkozijnen
  - g. Vervanging deuren
  - h. Aanpassing indeling woning
  - i. Renovatie van het casco (fundering, gevels, dak)
  - j. Andere woningverbeteringen die passen bij de gangbare kwaliteitsvraag door (toekomstige) bewoners, dit ter beoordeling door het college. Voor duurzaamheidsmaatregelen heeft de gemeente de Duurzaamheidslening.
3. De Kluswoninglening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten vermindert met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten.
4. De gemeente Berkelland heeft een gemeenterekening Kluswoninglening ondergebracht bij SVn. Hieruit kan aan de aanvrager een Kluswoninglening worden toegekend, mits de aanvraag voldoet aan de voorwaarden.

### **Artikel 4 Budget**

1. De raad van de gemeente Berkelland stelt het budget vast dat beschikbaar is voor Kluswoningleningen.
2. Kluswoningleningen zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
3. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.

### **Artikel 5 Bevoegdheid college**

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2, 3, en 4 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een Kluswoninglening.

### **Artikel 6 Procedure aanvraag en toewijzing**

1. Een aanvraag voor een Kluswoninglening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of via een digitale dienst op een door de gemeente aangewezen website/portal en gaat onder opgave van:
  - a. de te treffen maatregelen;
  - b. een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes;
  - c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.

3. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
4. Uit overschrijding van de in het derde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
5. Tegen de toewijzing danwel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

#### **Artikel 7 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing**

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Kluswoninglening bij SVn in, indien:

- a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
- c. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
- d. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 5.000,-;
- e. de Kluswoninglening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.

#### **Artikel 8 Financiële toets, verstrekken en beheer Kluswoninglening door SVn**

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Kluswoninglening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Kluswoninglening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Berkelland en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Kluswoninglening vast en bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Kluswoninglening. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

#### **Artikel 10 Nadere regels**

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

#### **Artikel 11 Hardheidsclausule**

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

#### **Artikel 12 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op 1 november 2018.

#### **Artikel 13 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening Kluswoninglening gemeente Berkelland 2018".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van  
23 oktober 2018

de griffier,

de voorzitter,

## **Toelichting raadsvoorstel**

**Onderwerp** : Verordening Kluswoninglening gemeente Berkelland 2018

Zie verordening.

Meer informatie over de SVn-leningen is te vinden op [www.svn.nl](http://www.svn.nl). Een toelichting op een Stimuleringslening en Algemene bepalingen voor geldleningen is te vinden op: [https://svn.nl/docs/default-source/stimuleringslening/toelichting-op-een-stimuleringslening-algemene-bepalingen-voor-geldleningen.pdf?sfvrsn=2ae80c56\\_6](https://svn.nl/docs/default-source/stimuleringslening/toelichting-op-een-stimuleringslening-algemene-bepalingen-voor-geldleningen.pdf?sfvrsn=2ae80c56_6)

Tijdens de informatiebijeenkomst met de gemeenteraad op 4 oktober is tevens een toelichting mogelijk op de Kluswoninglening.