
Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: Remco Duijker

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Mundel van Wezenbeek

E-mail: m.van.wezenbeek@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2022-031731**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Verhogen budget Woonlening

Publiekssamenvatting:

De Woonlening van de gemeente Den Helder is een succes. Veel woningen zijn met behulp van de Woonlening verduurzaamd. Om de continuering te waarborgen is een nieuwe storting op de rekening-courant noodzakelijk. Het college stelt de gemeenteraad voor de beschikbare middelen te verhogen. Met een Woonlening worden particuliere woningeigenaren geholpen om hun woning te verbeteren. Dat kan zijn door deze energiezuiniger te maken (verduurzamen) of deze zodanig aan te passen dat de eigenaren zo lang mogelijk in de eigen woning kunnen blijven wonen, ook als zij zorg nodig hebben (levensloopgeschikt maken). Daarnaast kan de lening gebruikt worden voor asbestsanering en funderingsherstel. De woonlening heeft een aantrekkelijke rente en varieert tussen € 2.500 en € 50.000.

Geadviseerd besluit

1. Een bedrag van € 750.000 beschikbaar te stellen voor een storting op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) ten behoeve van het verlenen van Woonleningen, ingevolge de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019.

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

In 2019 is de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019 vastgesteld. Voor de uitvoering van deze Woonlening is toen € 1.000.000 op de daarvoor bedoelde rekening-courant gestort. In april 2021 is een extra storting gedaan van € 300.000. De Woonlening wordt veelvuldig ingezet, met name voor het verduurzamen van woningen. Om door te kunnen gaan met het verstrekken van Woonleningen, is het nodig om de rekening-courant opnieuw aan te vullen.

Doelen en resultaten

Borgen van de continuering van het uitvoeren van de Woonleningen. Daarmee helpen wij particuliere woningeigenaren bij de verduurzaming van hun eigen woning.

Kaders en omstandigheden

Beleidskader Weerstandsvermogen en risicomanagement

Het beschikbaar stellen van financiële middelen door de gemeente ten behoeve van (hypothecaire) leningen voor haar inwoners draagt een (beperkt) risico met zich mee. Het beleidskader Weerstandsvermogen en risicomanagement biedt het kader in hoeverre het mogelijk is risico's op te vangen zonder dat de uitvoering van de plannen in de begroting in gevaar komen.

Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019

De Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019 biedt het kader en randvoorwaarden voor de verstrekking van de Woonleningen.

Woonvisie Den Helder 2020-2025

Onderdeel van de kern en koers van de Woonvisie Den Helder 2020-2025 is: Duurzaam wonen: energiebesparing en energietransitie in de bestaande woningvoorraad, energiezuinige nieuwbouw, duurzame woon- en leefomgeving.

Klimaatakkoord

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat in 2050 7 miljoen woningen van het aardgas af moeten zijn. Als eerste stap moeten in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn.

Transitie Visie Warmte Den Helder

In Den Helder wordt tussen nu en 2040 het aardgas vervangen door duurzame warmte.

Argumenten en alternatieven

Eind 2019 is de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019 vastgesteld. Voor de uitvoering is direct € 1.000.000 op de bijbehorende rekening-courant gestort. In 2021 is nog een extra storting van € 300.000 gedaan. De Woonlening is een succes; particuliere woningeigenaren maken er geregeld gebruik van. Het afgelopen half jaar (door veelvuldige communicatie en de hogere energieprijzen) is het aantal en de hoogte van de aanvragen alleen maar toegenomen. Het einde van het beschikbare budget komt in zicht. Om ruimte te houden voor nieuwe aanvragen, is het noodzakelijk om de financiële middelen aan te vullen.

Vanaf de start eind 2019 tot en met nu (juni 2022) zijn er 168 leningen verstrekt voor een bedrag van € 1.241.197. Er zijn nog verschillende aanvragen in behandeling. Het gestorte kapitaal is € 1,3 miljoen. De rekening-courant wordt niet alleen ingezet voor het verstrekken van leningen, maar er komen ook (extra) aflossingen en rente op binnen. Dit alles samen zorgt ervoor dat er op dit moment nog minder dan € 275.000 beschikbaar is. Dat is ongeveer de hoogte van de verstrekte leningen van het afgelopen half jaar. Daarbij meenemend dat 70% van dit budget vergeven is sinds start van de oorlog in Oekraïne, welke tot een enorme stijging van de energieprijzen heeft geleid.

De aanvulling van € 750.000 is waarschijnlijk voldoende om ongeveer een jaar Woonleningen te verstrekken. Dit kan anders uitpakken door het tempo en de hoogte van de aanvragen en de (extra) aflossingen die binnenkomen.

Indien de rekening-courant niet wordt aangevuld, kunnen nieuwe aanvragen pas toegekend worden wanneer de rekening-courant wordt aangevuld met aflossingen van de huidige leningen.

Bestuurlijke vernieuwing

Bestuurlijke vernieuwing is niet van toepassing.

Duurzaamheid

Particuliere woningeigenaren die hun woning willen verduurzamen kunnen hiervoor gebruik maken van de Woonlening. Uiteraard binnen de gestelde kaders uit de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019.

Financiële consequenties

De gemeente stort € 750.000 op de gemeentelijke rekening-courant 'Woonleningen' bij SVn. Vanuit dit rekening-courant worden door SVn leningen verstrekt. Dit is voor rekening en risico van de gemeente. Vooraf voert SVn een uitgebreide krediettoets uit, enkel bij een positieve uitkomst komt er een lening tot stand.

De kosten bestaan uit een jaarlijkse bijdrage voor het lidmaatschap aan SVn en een jaarlijkse beheersvergoeding. De jaarlijkse bijdrage aan SVn is € 3.750, welke eenmalig wordt betaald en alle leningen (in dit geval Starterslening en Woonlening) voor worden aangegaan. De jaarlijkse beheersvergoeding aan SVn is 0,5% over de uitstaande schuldrest van de verstrekte leningen. Deze kosten van de regeling worden naar verwachting (ruimschoots) gedekt door de rente-inkomsten. Daarnaast is er een vaste bijdrage voor de Woonlening en de regeling is hiermee naar verwachting minimaal budgettair neutraal. Hierbij is ook rekening gehouden met een risico van optredende verliezen voor leningen welke niet geïncasseerd kunnen worden.

In het door de raad vastgestelde beleidskader Weerstandsvermogen en risicomanagement wordt voor Woonleningen uitgegaan van een risicopercentage van 0,8%. In het geval er € 1 miljoen voor de lening extra beschikbaar wordt gesteld moet er rekening gehouden worden met een bedrag van € 8.000 aan 'risico'. In het geheel van in geld vertaalde risico's voor de berekening van het weerstandsvermogen is dit verwaarloosbaar. Omdat op voorhand niet aan te geven is of en zo ja hoeveel leningen er uitgegeven worden, worden kosten en inkomsten vooralsnog op nihil geraamd.

Uitvoering en planning

Na conforme besluitvorming door uw gemeenteraad wordt het bedrag op de rekening-courant gestort, waarmee de uitvoering kan worden voortgezet.

Communicatie

Het afgelopen jaar is er veel gecommuniceerd over de Woonlening. Dit heeft geleid tot een flinke stijging van het aantal aanvragen. Dit communicatietraject zetten we door. Dit besluit wordt daaraan toegevoegd: via een persbericht wordt bekend gemaakt dat de gemeenteraad heeft besloten de rekening-courant voor de uitvoering van de Woonlening aan te vullen, zodat deze kan worden gecontinueerd.

Den Helder, 12 juli 2022

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
J.A. (Jan) de Boer MSc.

secretaris



R.M. (Robert) Reus



Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2022-031731
Onderwerp	Verhogen budget Woonlening

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 12 juli 2022,

besluit:

1. Een bedrag van € 750.000 beschikbaar te stellen voor een storting op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) ten behoeve van het verlenen van Woonleningen, ingevolge de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019.

Aldus besloten in de raadsvergadering van