
Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: Peter van Diepen

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Mundel van Wezenbeek

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

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2023-013068**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van de verordening woonleningen en verhogen budget Woonlening

Publiekssamenvatting:

De gemeente wil het verduurzamen van woningen stimuleren. Voor woningeigenaren zijn de kosten vaak een struikelblok. Daarvoor is de Woonlening: een lening voor het verbeteren van bestaande woningen, waaronder het nemen van duurzame maatregelen.

De verordening van de Woonlening uit 2019 wordt ingetrokken en een nieuwe verordening vastgesteld. Daarin zit een maximale stimulans voor duurzame maatregelen door de lening renteloos aan te bieden. Ook worden de beschikbare middelen voor de Woonlening met € 1.000.000 verhoogd.

Geadviseerd besluit

1. De Verordening Woonlening gemeente Den Helder 2023, zoals opgenomen in bijlage 1, vast te stellen;
 2. Het subsidieplafond voor het verlenen van Woonleningen, zoals bedoeld in artikel 5 van de Verordening Woonlening gemeente Den Helder 2023, vast te stellen op € 1.000.000 en dit bedrag beschikbaar te stellen ten behoeve van storting op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).
-

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

In 2019 is de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019 vastgesteld. Hiermee worden Woonleningen verstrekt, waardoor woningeigenaren de mogelijkheid krijgen om geld te lenen voor het verbeteren van hun woning. Hier wordt veelvuldig gebruik van gemaakt, met name voor het verduurzamen van woningen. Andere toepassingen van de Woonlening zijn het levensloopbestendig maken van de woning of het verwijderen van asbest.

Voor de uitvoering van deze Woonlening is in 2019 € 1.000.000 op de daarvoor bedoelde rekening-courant gestort, in april 2021 is een extra storting gedaan van € 300.000 en in september 2022 nogmaals een storting van € 750.000. Daarmee is in totaal € 2.050.000 beschikbaar gesteld voor het aangaan van Woonleningen. Om door te kunnen gaan met het verstrekken van Woonleningen, is het nodig om de rekening-courant opnieuw aan te vullen.

De afgelopen jaren zijn er bij de afhandeling van de Woonleningen ervaringen opgedaan waaruit enkele mogelijke verbeteringen naar voren komen. Daarnaast is het juist met de huidige energiecrisis helpend om inwoners zo goed mogelijk te ondersteunen bij het treffen van energiebesparende maatregelen in hun woning. Deze verbeteringen zijn opgenomen in de nieuwe verordening die ter vaststelling wordt aangeboden.

Doelen en resultaten

Het doel is om de uitvoering van de Woonlening te continueren en om de Woonlening nog aantrekkelijker te maken. Daarmee helpen wij woningeigenaren bij het verbeteren en verduurzamen van hun 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.

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.

Transitievisie Warmte Den Helder

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

Argumenten en alternatieven

Vaststellen nieuwe verordening

Tijdens de commissievergadering van 31 augustus 2022 is gevraagd om een verbetering in de Woonlening door te voeren, namelijk het toevoegen van maatregelen voor klimaatadaptatie. In de nieuwe verordening die nu ter vaststelling voorligt is klimaatadaptatie meegenomen. Dit betekent dat woningeigenaren die bij hun woning maatregelen willen nemen ter voorkoming van hittestress of wateroverlast (bijvoorbeeld via zonneschermen, waterdoorlatende tegels of hemelwaterafvoer) hiervoor de Woonlening in kunnen zetten.

De Woonlening is sinds 2019 in gebruik. Door lopende ontwikkelingen en opgedane ervaringen zijn er naast het toevoegen van klimaatadaptatie, enkele andere verbeteringen mogelijk om de Woonlening aantrekkelijker te maken.

Het verduurzamen van de woningvoorraad is een grote uitdaging. Vanuit de energiedoelstellingen van het Rijk en de Transitievisie Warmte moeten er veel aanpassingen worden gedaan om de woningvoorraad te verduurzamen. Door de gestegen energieprijzen is de wens van woningeigenaren om woningen structureel te verduurzamen ook toegenomen. Daarmee kunnen ze hun energielasten blijvend verlagen. De Woonlening biedt bijvoorbeeld voor mensen die weinig

financiële middelen of geen spaargeld hebben toch mogelijkheid om deel te nemen aan de energietransitie. Dit leidt tot meer duurzame en comfortabele woningen en een vermindering van het energieverbruik en CO₂ uitstoot. Daarom willen we de Woonlening nog aantrekkelijker maken voor inwoners.

De (Stimulerings)lening wordt bij verschillende andere gemeentes ingezet. Ervaring daaruit leert dat hoe aantrekkelijker het rentepercentage is, hoe meer er gebruik van wordt gemaakt. Een rentepercentage van 0% heeft dus een stimulerende werking. Waardoor het nemen van duurzame maatregelen voor meer inwoners bereikbaar wordt. In de voorliggende verordening is meegenomen dat daar waar mogelijk (bij consumptieve en hypothecaire Woonlening) het rentepercentage voor de bewoner 0% is. Dit rentepercentage geldt gedurende de hele looptijd van de lening.

Bij de Verzilverlening (waarvan slechts beperkt gebruik wordt gemaakt) is het niet mogelijk om de lening renteloos te maken, omdat SVn en niet de gemeente hierbij het rentepercentage bepaalt. Zowel het toevoegen van maatregelen rondom klimaatadaptatie, als het renteloos maken van de Woonlening samen met nog enkele andere kleine verbeteringen zijn opgenomen in de nieuwe Verordening Woonlening Den Helder 2023. De vorige verordening blijft van toepassing op de Woonleningen die op grond van die verordening zijn verleend.

Indien de verordening niet wordt aangepast, blijft de Woonlening zoals deze nu is. De Woonlening kan dan niet ingezet worden voor maatregelen voor klimaatadaptatie en de Woonlening wordt niet renteloos. Woningeigenaren in de gemeente Den Helder kunnen nog steeds gebruik maken van de Woonlening, maar tegen het huidige rentepercentage. Daarnaast kunnen woningeigenaren met een verzamelinkomen tot maximaal € 45.014 een lening tegen 0% rente afsluiten bij het Warmtefonds onder de voorwaarden die daar gelden.

Verhogen budget

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 en in 2022 van € 750.000. Daarmee is in totaal € 2.050.000 beschikbaar gesteld voor het aangaan van Woonleningen.

De Woonlening is een succes, woningeigenaren maken hier geregeld gebruik van. De Woonlening wordt met name ingezet voor het verduurzamen van woningen. Door veelvuldige communicatie en de hogere energieprijzen is het aantal aanvragen en de hoogte van de aanvragen 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 (eind maart 2023) zijn er 222 leningen verstrekt voor een totaal bedrag van € 1.946.921. De rekening-courant wordt niet alleen ingezet voor het verstrekken van leningen, maar er komen ook (extra) aflossingen en rente op binnen. Op de rekening-courant staat op dit moment nog € 474.366. Er zijn nog verschillende aanvragen in behandeling. Dit zorgt ervoor dat de bestedingsruimte nu nog slechts € 286.997 is.

Het voorstel is daarom om een aanvulling van € 1.000.000 te doen om voor de komende periode Woonleningen te verstrekken.

Indien de rekening-courant niet wordt aangevuld, kunnen na uitputting van het huidige rekening-courant nieuwe aanvragen pas worden toegekend nadat er aanvullingen binnenkomen door aflossingen van de huidige leningen.

Bestuurlijke vernieuwing

Bestuurlijke vernieuwing is niet van toepassing.

Op grond van de referendumverordening gemeente Den Helder 2012 artikel 2 onder k 'verordeningen' kan over het voorstel geen referendum worden gehouden.

Duurzaamheid

Woningeigenaren die hun woning willen verduurzamen kunnen hiervoor gebruik maken van de Woonlening. Met de voorgestelde wijzigingen wordt dit nog aantrekkelijker.

Financiële consequenties

De Woonleningen die tot nu toe verstrekt zijn met de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019 worden afgehandeld via een rekening-courant. Hier verandert niets in: alle rente inkomsten,

(extra) aflossingen, maar ook alle kosten (beheersvergoeding) voor de Woonleningen die onder deze verordening zijn aangegaan, worden afgehandeld via deze rekening-courant.

Wanneer de nieuwe verordening, de Verordening Woonlening gemeente Den Helder 2023 wordt vastgesteld, wordt hiervoor bij SVn een nieuwe rekening-courant geopend. De gemeente stort € 1.000.000 op de nieuwe gemeentelijke rekening-courant bij SVn. De afhandeling van alle nieuwe Woonleningen gebeurt via deze rekening-courant. 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. Deze krediettoets beschermt inwoners om niet een lening aan te gaan die ze eigenlijk niet kunnen dragen. Daarnaast geeft dit de gemeente meer zekerheid over de mogelijkheid tot terugbetalen van de lening. Uit ervaring blijkt dat slechts een heel laag aantal mensen niet (kunnen) voldoen aan de (rente en) aflossing. 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.

SVn maakt kosten voor het afhandelen van de lening(aanvragen). Bij Woonleningen hypothecair worden deze bij de deelnemer die de lening aangaat in rekening gebracht. Bij de Woonlening consumptief worden deze nu verdisconteert in de rente. SVn boekt niet de volledige rente door naar de gemeente, maar houdt een renteopslag van 0,9% achter. Wanneer de Woonlening consumptief renteloos wordt, kan deze opslag niet meer in mindering worden gebracht van de rente. In plaats daarvan worden per verstrekte Woonlening consumptief afhandelingskosten ter waarde van € 550 in rekening gebracht (prijspeil 2023, wordt jaarlijks geïndexeerd). Deze worden in mindering gebracht op het (nieuwe) rekening-courant. Bij jaarlijks 100 verstrekte leningen is de kostenpost hiervan € 55.000. Deze kosten worden gedekt uit het budget van het programma Energieneutraal.

Daarnaast rekent SVn beheerskosten. Dit is zowel bij de al verstrekte en toekomstige leningen 0,57% (peildatum 2023) over de uitstaande schuldrest. De beheersvergoeding werd in het verleden altijd gedekt uit de rente inkomsten. Van de al uitstaande leningen blijft dit zo. Bij de nog te verstrekken leningen onder de nieuwe verordening houden we rekening met een jaarlijkse kostenpost van € 5.700. Deze kosten worden gedekt uit het budget van het programma Energieneutraal.

Bij de huidige verordening en bijbehorende rekening-courant worden de kosten voor rente (voor het aantrekken van geld door de gemeente) gedekt uit de rente die naar deelnemers in rekening worden gebracht. Bij de renteloze lening is dit niet meer het geval. De huidige renteomslag is 0,3%. Voor de renteloze leningen houden we rekening met een jaarlijkse kostenpost van € 3.000. Deze kosten worden gedekt uit het budget van het programma Energieneutraal.

De verschillende kostenposten die gedekt worden vanuit het programma Energieneutraal worden per kwartaal achteraf verreken op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten.

Tot slot zijn er uitvoeringskosten voor de Woonleningen. De Omgevingsdienst pakt dit voor ons op. Hiervoor is in het programma Energieneutraal een kostenpost van € 17.500 gereserveerd.

De huidige rekening-courant blijft nog bestaan zolang als de bestaande leningen lopen. Dit betekent dat hier de komende jaren nog inkomsten zijn van rente en aflossingen (minus de uitstaande kosten). Op initiatief van de gemeente kan dit overgeboekt worden. De rente inkomsten kunnen worden geboekt naar de rekening van de gemeente, alle overige inkomsten zoals aflossingen kunnen we laten overboeken naar de nieuwe rekening-courant. Deze kunnen dan ingezet worden voor het aangaan van nieuwe leningen.

Uitvoering en planning

Na vaststelling van de Verordening Woonlening gemeente Den Helder 2023 wordt deze bekendgemaakt. De verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking en is van toepassing op alle lening aanvragen die daarna binnenkomen. De Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019 wordt met ingang van de inwerkingtreding van deze verordening ingetrokken, maar blijft van toepassing op de afhandeling van alle leningen die op grond van die verordening zijn verleend. Daarnaast wordt € 1.000.000 op de rekening-courant gestort, waarmee de uitvoering wordt voortgezet.

Communicatie

Het afgelopen jaar is er erg veel gecommuniceerd over de Woonlening. Dit heeft geleid tot een flinke stijging van het aantal aanvragen. Dit communicatietraject zetten we voort. In het bijzonder wordt onder de aandacht gebracht dat de Woonlening voortaan renteloos is en ook ingezet kan worden voor maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie. Ook wordt gecommuniceerd dat er nieuw budget beschikbaar komt om de uitvoering van de Woonlening mogelijk te maken.

Den Helder, 9 mei 2023

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester

J.A. (Jan) de Boer MSc.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

secretaris

K. (Koen) van Veen

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'K' shape followed by the name 'van Veen' written in a cursive script.



CONCEPT - Raadsbesluit

Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2023-013068
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van de verordening woonleningen en verhogen budget Woonlening

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 9 mei 2023,

besluit:

1. De Verordening Woonlening gemeente Den Helder 2023, zoals opgenomen in bijlage 1, vast te stellen;
2. Het subsidieplafond voor het verlenen van Woonleningen, zoals bedoeld in artikel 5 van de Verordening Woonlening gemeente Den Helder 2023, vast te stellen op € 1.000.000 en dit bedrag beschikbaar te stellen ten behoeve van storting op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Aldus besloten in de raadsvergadering van