

---

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: **2024-003799**

Begrotingswijziging: **Nee**

---

**Onderwerp:** Voorstel tot het verhogen van budget Woonlening

---

**Publiekssamenvatting:**

De gemeente wil woningen verduurzamen. De kosten hiervoor zijn voor woningeigenaren vaak een struikelblok. Daarvoor is de Woonlening: een lening voor het verbeteren van bestaande woningen, waaronder het nemen van duurzame maatregelen. De Woonlening van de gemeente Den Helder is een succes. Veel woningen zijn met behulp van de Woonlening verduurzaamd. Om dit te kunnen voortzetten, is een nieuwe storting op de rekening-courant noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor om de beschikbare middelen te verhogen.

---

**Geadviseerd besluit**

1. het subsidieplafond voor het verlenen van Woonleningen, zoals bedoeld in artikel 5 van de Verordening Woonlening gemeente Den Helder 2023, vast te stellen op € 2.000.000 en dit bedrag beschikbaar te stellen en te storten 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 werden Woonleningen verstrekt, waardoor woningeigenaren de mogelijkheid kregen om geld te lenen voor het verbeteren van hun woning. Hier wordt veelvuldig gebruik van gemaakt, met name voor het verduurzamen van woningen. Op 3 juli 2023 is een nieuwe verordening voor de Woonlening vastgesteld, de Verordening Woonlening gemeente Den Helder 2023. Daarmee wordt het verbeteren of verduurzamen van woningen maximaal gestimuleerd doordat de Woonlening in de meeste gevallen renteloos is.

Voor de uitvoering van deze Woonleningen is sinds 2019 in totaal € 3.050.000 beschikbaar gesteld voor het aangaan van Woonleningen. Dit wordt succesvol ingezet, voornamelijk voor het verduurzamen van woningen. Er worden veelvuldig aanvragen gedaan. Inmiddels zijn er tot en met eind 2023 298 leningen verstrekt voor een totaalbedrag van € 3.285.499. Zonnepanelen en isolerende maatregelen worden het meeste aangevraagd. De aanvragen voor (hybride) warmtepompen nemen toe.

Om door te kunnen gaan met het verstrekken van Woonleningen, is het nodig om de rekening-courant opnieuw aan te vullen. Om deze reden wordt de gemeenteraad gevraagd om hiervoor een bedrag beschikbaar te stellen.

### **Doelen en resultaten**

Het doel is om de uitvoering van de Woonlening voort te zetten. 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. Het isoleren van woningen is een essentiële eerste stap ter voorbereiding op een andere duurzame warmtesysteem, zoals een warmtenet of een (hybride) warmtepomp.

### **Argumenten en alternatieven**

#### *Beschikbaar stellen extra budget*

Sinds eind 2019 worden er Woonleningen verstrekt. Sindsdien is er € 3.050.000 beschikbaar gesteld voor het aangaan van Woonleningen. Dit is verdeeld over de volgende stortingen door de jaren heen.

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Stortingen op rekening-courant Woonlening</b>	€ 1.000.000	-	€ 300.000	€ 750.000	€ 1.000.000

De Woonlening is een succes, woningeigenaren maken hier geregeld gebruik van. In totaal zijn er tot en met eind 2023 298 leningen verstrekt voor een totaal bedrag van € 3.285.499. Dit is als volgt verdeeld door de jaren heen.

	2020	2021	2022	2023
<b>Aantal verstrekte Woonleningen</b>	115	28	56	99
<b>Hoogte verstrekte Woonleningen</b>	€ 743.930	€ 245.364	€ 675.857	€ 1.620.348

De Woonlening wordt met name ingezet voor het verduurzamen van woningen. Door veelvuldige communicatie, de hogere energieprijzen en het aantrekkelijk(er) maken van de Woonlening is het aantal aanvragen en de hoogte van de aanvragen toegenomen. Het einde van het beschikbare budget is in zicht. Om ruimte te houden voor nieuwe aanvragen, is het noodzakelijk om de financiële middelen aan te vullen.

Zowel de eerdere stortingen, als de verstrekte Woonleningen lopen vanuit twee rekening-couranten bij SVn. De rekening-courant wordt niet alleen ingezet voor het verstrekken van leningen, maar er komen ook (extra) aflossingen en rente op binnen. Op de beide rekening-couranten samen staat op 1 januari 2024 nog € 317.428. Er zijn nog verschillende aanvragen in behandeling. Dit zorgt ervoor dat de bestedingsruimte nog beperkt is.

Het voorstel is daarom om een aanvulling van € 2.000.000 te doen om voor de komende periode Woonleningen te verstrekken. Hiermee kunnen naar inschatting voor de komende 1,5 tot 2 jaar nieuwe leningen worden verstrekt. Daarmee rekening houdend dat naast deze storting, ook de aflossingen op de uitstaande Woonleningen opnieuw beschikbaar komen om opnieuw in te zetten. Mocht deze storting te veel of te weinig blijken, rapporteren we dat.

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

#### *Alternatief*

Een alternatief zou zijn om de Woonlening minder aantrekkelijk te maken. Bijvoorbeeld door opnieuw een rente in te stellen voor de Woonlening. Dit kan via een vaste rente. Maar er is ook een mogelijkheid om te werken met een rentepercentage dat het college periodiek vaststelt. SVn raadt dit laatste echter af, omdat ze hier slechte ervaringen mee hebben. Een variabel rentetarief creëert onzekerheid, omdat potentiële aanvragers niet weten wat het rentepercentage gaat zijn. De effectiviteit van de Woonlening daalt daarmee. Daarnaast vraagt het steeds opnieuw vaststellen van het rentepercentage veel capaciteit. Tot slot is het vast laten stellen van een ander rentepercentage vanuit de huidige verordening niet mogelijk. Dat betekent opnieuw een aanpassing van de verordening.

De Woonlening is nu een zeer effectief instrument om het verduurzamen van bestaande woningen te stimuleren. Dat blijkt ook: met beperkte capaciteit en beperkte kosten worden er enorme investeringen gedaan aan het energiezuinig maken van bestaande woningen. De Woonlening is daarmee bewezen effectief om de energietransitie voor bestaande koopwoningen te versnellen. Het opnieuw instellen van een (variabele) rente zorgt voor een daling van de effectiviteit. Door de Woonlening te behouden zoals deze is, behouden we deze aanjagende rol. Door wisselingen te voorkomen zijn we ook een betrouwbare overheid.

### *Ervaringen van buurgemeentes*

Ook enkele van onze buurgemeentes hebben de aanjagende rol van de lening ontdekt. Al dan niet in een soms andere vorm. Op Texel zijn er renteloze leningen beschikbaar voor verduurzamen, langer zelfstandig wonen of zonnepanelen. Verder worden er leningen tegen een lage rente verstrekt voor onder meer het verduurzamen van woningen in Enkhuizen, Koggenland, Medemblik en Hoorn. In Dijk en Waard is de opzet van een lening in voorbereiding, waarbij de keuze voor wel of niet renteloos nog niet gemaakt is.

### **Bestuurlijke vernieuwing**

Bestuurlijke vernieuwing is niet van toepassing.

Het voorstel leent zich voor het houden van een referendum. Het college adviseert ten behoeve van de termijn van de uitvoering en het onderwerp geen referendum te laten houden.

### **Duurzaamheid**

Woningeigenaren die hun woning willen verduurzamen kunnen hiervoor gebruik maken van de Woonlening. Door nieuw budget beschikbaar te stellen, worden de Woonleningen doorgezet.

### **Financiële consequenties**

De gemeente stort € 2.000.000 op de gemeentelijke rekening-courant voor Woonleningen bij SVn. Vanuit deze 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. Dit 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 zeer beperkt aantal mensen niet (kunnen) voldoen aan de (rente en) aflossing. Op dit moment hebben twee deelnemers een betalingsachterstand van gezamenlijk nog geen € 50.

In het door de raad vastgestelde beleidskader Weerstandsvermogen en risicomanagement wordt voor Woonleningen uitgegaan van een risicopercentage van 0,8%. In het geval er € 2 miljoen voor de lening extra beschikbaar wordt gesteld moet er rekening gehouden worden met een bedrag van € 16.000 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 worden uitgegeven, worden kosten en inkomsten vooralsnog op nihil geraamd.

Naast de storting op het rekening-courant, zijn er ook onkosten voor de Woonlening.

- SVn maakt kosten voor het afhandelen van de lening. Bij Woonlening hypothecair worden deze bij de deelnemer die de lening aangaat in rekening gebracht. Bij de Woonlening consumptief worden per verstrekte Woonlening afhandelingskosten ter waarde van € 550 (prijspeil 2023) in rekening gebracht.
- Daarnaast heft SVn een jaarlijkse beheersvergoeding van 0,57% (peildatum 2023) over de uitstaande schuldrest van de verstrekte leningen.
- Tot slot zijn er kosten voor rente (voor het aantrekken van geld door de gemeente). De huidige renteomslag is 0,3%.

Voor de leningen die *vanuit de huidige verordening* verstrekt worden, worden de afhandelingskosten voor de consumptieve Woonleningen, de beheerskosten en de renteomslag voor het aangetrokken geld vergoed vanuit het Programma Duurzaamheid. Hiervoor is een structurele dekking van € 65.000 per jaar in de begroting van de Duurzaamheidsagenda opgenomen. De daadwerkelijk gemaakte onkosten worden vanuit het Programma Duurzaamheid achteraf over gemaakt naar de rekening-courant van SVn voor de Woonleningen.

### **Uitvoering en planning**

Na besluitvorming door de gemeenteraad, wordt het bedrag van € 2.000.000 op de rekening-courant van SVn gestort. Daarmee wordt de uitvoering van de Woonlening voortgezet om woningeigenaren te helpen met het verduurzamen van hun woning waarbij zij zich kunnen voorbereiden op een toekomst zonder aardgas.

### **Communicatie**

Na besluitvorming wordt gecommuniceerd dat de gemeenteraad heeft besloten nieuw budget beschikbaar te stellen om de uitvoering van de Woonlening voort te zetten. De afgelopen jaren is er veel gecommuniceerd over de Woonlening. Dit heeft geleid tot een flinke stijging van het aantal aanvragen. Onze communicatiestrategie zetten we voort.

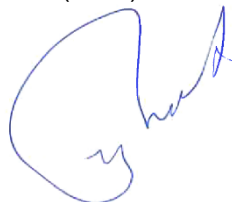
Den Helder, 27 februari 2024

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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



secretaris  
M.J. (Marc) Pothast



Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2024-003799
Onderwerp	Voorstel tot het verhogen van budget Woonlening

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 27 februari 2024,

**besluit:**

1. het subsidieplafond voor het verlenen van Woonleningen, zoals bedoeld in artikel 5 van de Verordening Woonlening gemeente Den Helder 2023, vast te stellen op € 2.000.000 en dit bedrag beschikbaar te stellen en te storten op de gemeentelijke rekening-courant in beheer van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Aldus besloten in de raadsvergadering van