

Registratienummer:	RVO19.0086	Portefeuillehouder:	H. Keur
Van team:	Omgeving	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	
Behandelend ambtenaar:	Wim Vermeulen	1. Lijst maatregelen Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019 (ID19.05041)	
Telefoonnummer:	(0223) 67 8841	2. Bespreeknotitie leningen SVn (besproken in commissie Stadsontwikkeling en -beheer op 10 december 2018) (ID19.05004)	
E-mail adres:	w.vermeulen@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststellen Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019		

Gevraagd besluit:

1. Vaststellen van de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019
2. Het storten van een bedrag van € 1 miljoen op een nieuwe gemeentelijke rekening-courant in beheer van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) ten behoeve van het verlenen van woonleningen ingevolge de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019.
3. Het college van B&W te mandateren om de lijst met maatregelen behorende bij de Verordening comfortabel wonen voor zover nodig tussentijds te wijzigen.

Publiekssamenvatting

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 zij zo lang mogelijk in de eigen woning kunnen blijven wonen, ook als zij zorg nodig hebben (levensloopgeschikt maken). Daarnaast kan de lening ook gebruikt worden voor asbestsanering en funderingsherstel.

De woonlening heeft een aantrekkelijke rente en varieert tussen €2.500 en €50.000.

Een aanvraag voor een woonlening wordt ingediend bij de gemeente. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) keert de lening uit. De woonlening is gebaseerd op de Stimuleringslening en de Verzilverlening van SVn. Alle informatie hierover is te vinden op de website van SVn (www.svn.nl). Er zal door de gemeente de nodige publiciteit aan de woonlening worden gegeven.

Inleiding

In de raadscommissie Stadsontwikkeling en -beheer van 10 december 2018 heeft het college de commissie gevraagd zich uit te spreken over de wenselijkheid van het beschikbaar stellen van de Duurzaamheidslening (verduurzaming van de woning), de Blijverslening (levensloop geschikt maken van de woning) en de Starterslening van SVn (voor starters op de koopmarkt). Op basis van de bespreeknotitie van het college aan de commissie sprak de commissie zich unaniem uit om deze leningen in Den Helder aan te bieden. Op verzoek van de commissie hebben wij ervoor gezorgd dat de leningen voor zowel levensloop geschikt maken als voor verduurzaming van de woning gecombineerd en op basis van slechts één verordening worden aangeboden (Verordening comfortabel wonen). Dit maakt het voor aanvragers veel gemakkelijker om een lening aan te vragen waarmee zowel maatregelen om de woning levensloopgeschikt als om deze energiezuinig te maken kunnen worden gefinancierd. Deze leningen worden in de verordening woonleningen genoemd.

Dit raadsvoorstel handelt over het mogelijk maken van woonleningen.

De woonlening is bedoeld om verbetermaatregelen aan de woning te treffen zodat deze energiezuiniger wordt en meer geschikt om langer thuis te kunnen blijven wonen. De lening is gebaseerd op de productspecificaties van de Stimuleringslening en de Verzilverlening (voor bewoners met overwaarde in de woning) van SVn. Net als bij de starterslening ligt het beheer en de financiële uitvoering van deze leningen bij SVn. Het zijn revolverende fondsen die worden gevoed met rente en aflossing waarmee er weer nieuwe leningen kunnen worden verstrekt.

Om de woonleningen in Den Helder mogelijk te maken dient de raad een verordening vast te stellen (Verordening comfortabel wonen) en het besluit te nemen om een bedrag voor de leningen te storten op een nieuwe rekening-courant in beheer bij SVn.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Inwoners van de gemeente Den Helder krijgen (afhankelijk van hun aflossingscapaciteit) extra mogelijkheden om de eigen woning te verduurzamen en/of levensloopgeschikt te maken. Dit bevordert prettig en comfortabel wonen en een energie-neutrale gemeente.

Kader

Eén van de doelstellingen van de Woonvisie Den Helder 2016-2020 is duurzaamheid. Het gaat hier om verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, energiezuinige nieuwbouw en Nul op de Meter-woningen, nieuwe duurzame energiebronnen gebruiken voor woningen, en een levensloopbestendige woningvoorraad.

Beleidskader Weerstandsvermogen en risicomanagement.

Argumenten

De argumenten voor het aanbieden van SVn-leningen in Den Helder heeft het college voor u op een rij gezet in een bespreeknotitie aan de raadscommissie Stadsontwikkeling en -beheer. Deze is besproken in de raadscommissie van 10 december 2018. De bespreeknotitie hoort als bijlage bij dit voorstel. Hierin is aangegeven dat de leningen ertoe bijdragen dat de woningvoorraad wordt verduurzaamd en hiermee het doel van een energieneutrale gemeente dichterbij brengen. Ook is aangegeven dat de leningen eraan bijdragen dat mensen langer comfortabel in de eigen woning kunnen blijven wonen en helpen om het tekort aan levensloopgeschikte woningen in de gemeente in te lopen.

Met de verordening kan de gemeente zelf bepalen voor wie de leningen zijn bedoeld (eigenaar/bewoner en eigenaar/verhuurder) en welke maatregelen aan de woning met de leningen kunnen worden gefinancierd. Hiervoor is een lijst met maatregelen opgesteld die behoort bij de Verordening comfortabel wonen. De raad wordt gevraagd om het college te mandateren om de lijst voor zover nodig tussentijds te wijzigen zodat deze blijft aansluiten bij veranderingen in de markt voor maatregelen aan de woning. Daarnaast is in de verordening aangegeven wat de kenmerken van de leningen zijn (zoals rente en aflossing) en hoe de procedures van aanvragen en afhandeling van de leningen verlopen.

Maatschappelijke aspecten

Op informatieavonden over verduurzaming en levensloopgeschikt maken van de eigen woning wordt naar de mogelijkheden van financiering gevraagd.

In de Referendumverordening gemeente Den Helder 2012, artikel 2 Uitzonderingsbepalingen, onder k., is bepaald dat er geen referendum wordt gehouden over verordeningen.

Financiële consequenties

De gemeente stort € 1.000.000 op de gemeentelijke rekening-courant 'Woonleningen' bij SVn. Het beschikbaar stellen van geld voor fondsen bij SVn komt tot uitdrukking door vorming van een balanspost hiervoor, dit kost de gemeente geen geld.

Bij de woonleningen voert SVn een uitgebreide krediettoets uit. SVn verstrekt deze leningen voor rekening en risico van de gemeente.

De kosten bestaan uit de rentelasten en een jaarlijkse beheersvergoeding aan SVn van 0,5% van de openstaande leningen. Deze beheerskosten van de regeling worden naar verwachting (ruimschoots) gedekt door de rente-inkomsten. 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 het fenomeen Startersleningen uitgegaan van een risicopercentage van 0,8 % (dit risicopercentage kan ook van toepassing worden verklaard op de woonleningen). In het geval er € 1 miljoen voor woonleningen 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.

De omvang van woonleningen varieert van € 2.500 tot €50.000, afhankelijk van de soort lening en of het consumptieve of hypothecaire leningen zijn. Stel dat de omvang van de gemiddelde lening € 5.000 bedraagt en we willen voorzien in 200 leningen dan is er een storting nodig van € 1 miljoen. Van de aflossing en rente-inkomsten van deze leningen kunnen weer nieuwe leningen worden aangegaan.

Voorgesteld wordt om een bedrag van € 1 miljoen te storten in een rekening-courant voor woonleningen bij SVn.

Toetsing en afhandeling van lening-aanvragen

Er is sprake van twee toetsmomenten bij een aanvraag voor een woonlening:

1. Een door de gemeente uitgevoerde toets aan de Verordening comfortabel wonen en bijbehorende administratieve afhandeling van aanvragen.
2. Een financiële (draagvlak)toets door SVn.

Voor de uitvoering van de gemeentelijke toetsing van lening-aanvragen stellen wij het volgende voor:

Wij verlenen mandaat aan het Duurzaam Bouwloket (DBL) voor de afwikkeling van aanvragen voor woonleningen namens de gemeente. Het voordeel hiervan is dat DBL kennis en kunde heeft van technische (verduurzamings)maatregelen aan de woning en daarmee goed in staat is om de toetsing aan technische eisen (specificaties) van maatregelen uit te voeren. Tegelijkertijd kan zij aanvragers adviseren over verbeteringsmaatregelen aan de eigen woning. DBL is een onafhankelijke adviesinstantie. De kosten die het DBL hiervoor rekent bedragen €2.327 (ex BTW) voor het afhandelen van de eerste 20 aanvragen. We weten niet hoe snel het kan gaan, maar wanneer dit aantal is bereikt wordt de afhandeling van woonleningen met DBL geëvalueerd. De kosten worden gedekt uit het budget voor Den Helder Energieneutraal 2040. Voor de afhandeling van de aanvragen zullen wij een mandaatovereenkomst met het DBL afsluiten op basis van het Mandaat-, Machtigings en Volmachtbesluit.

Communicatie

Om de leningen goed en doorlopend onder de aandacht te brengen is een communicatiestrategie uitgewerkt die het volgende omvat:

Webpagina

Op de website van de gemeente wordt een aparte pagina ingericht. Woningeigenaren kunnen hier informatie vinden (wat is het) en onder welke voorwaarden zij kunnen aanvragen.

De aanvraag kan op dezelfde pagina worden gedaan, waarbij wordt doorgelinkt naar de website van de instantie die namens de gemeente de aanvragen behandelt en afhandelt (DBL). Idealiter heeft de webpagina van de gemeente een logische naam of verkorte URL, zodat deze makkelijk te onthouden is en bruikbaar in overige communicatie.

Flyer Publieksbalie

Een heldere flyer kan kort uitleggen voor wie de woonleningen zijn bedoeld, om welke maatregelen het gaat en verwijzen naar de webpagina waar woningeigenaren meer informatie kunnen vinden en een lening kunnen aanvragen.

Twitter en Facebook

Via Twitter en Facebook geven we een korte melding inclusief een link naar de webpagina.

Twitter en Facebook kan herhaaldelijk worden ingezet en berichten kunnen variëren naar nieuwswaarde (bijvoorbeeld start van de leningen, duurzame huizenroute, eerste aanvragen, 50^e / 100^e aanvrager, artikel stadsnieuws) of per seizoen (behaaglijk wonen in de winter, gebruik van de zon in het voorjaar, nu isoleren voor de winter komt, etc.).

Informatiebijeenkomst

Nadat de raad met het collegevoorstel heeft ingestemd geeft de gemeente samen met SVn en/of het Duurzaam Bouwloket een toelichting aan makelaars, aannemers en installatiebedrijven om ook bij hen de woonleningen onder de aandacht te brengen.

Stadsnieuws

Met een bericht in Stadsnieuws wordt geattendeerd op het bestaan van de leningen en maken we hier ook melding van de 50^e / 100^e aanvraag van een woonlening door het plaatsen van een kort interview met foto.

Persbericht aanvang

De pers informeren we over het bestaan van de woonleningen met een persbericht. Daarin leggen we uit waarom de gemeente Den Helder de leningen belangrijk vindt ("we kunnen het als gemeente niet alleen, u bent er bij nodig, zo maken we Den Helder samen stap voor stap duurzaam") en hoe woningeigenaren de leningen kunnen aanvragen. Eventueel kondigen we ook de informatiebijeenkomst aan.

Persbericht bij opgeleverde installatie(s) of aanpassingen aan de woning

Een wat uitgebreider interview aanleveren (met foto) zodra bij één van de eerste woningen verbeteringsmaatregelen zijn uitgevoerd waarbij gebruik is gemaakt van een woonlening.

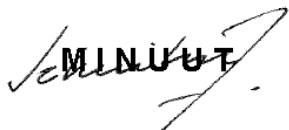
Realisatie

Nadat de raad met het voorstel voor de woonleningen heeft ingestemd wordt de Verordening comfortabel wWonen Den Helder 2019 gepubliceerd, wordt de storting gedaan op een gemeentelijke rekening-courant in beheer bij SVn ten behoeve van de woonleningen, wordt de communicatie rond de leningen opgestart, en wordt de logistieke afhandeling van de aanvragen ingericht.

Den Helder, 3 september 2019.

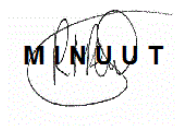
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



MINUUT

secretaris
Robert Reus



MINUUT