

Datum: 31 oktober 2018
Aan: Leden van de raadscommissie S&B
Van: College van B&W
Onderwerp: Bespreking woonleningen van SVn in de commissie van 19 november 2018

Inleiding

Begin dit jaar heeft het college de raad aangekondigd (RI18.0016) om de wenselijkheid van het aanbieden van woonleningen te bespreken met de raadscommissie in nieuwe samenstelling. Het gaat om woninggerelateerde leningen als de Starterslening, Blijverslening, Duurzaamheidslening en Verzilverlening. Beheer en uitvoering van deze leningen ligt bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het zijn revolverende fondsen die worden gevoed met rente en aflossing waarmee er weer nieuwe leningen kunnen worden verstrekt.

Informatie over de leningen die via SVn worden aangeboden zijn te vinden op de website:

www.svn.nl

In de commissie van 19 november 2018 vragen wij de commissie zich uit te spreken of en in welke richting wij de invoering van deze leningen in Den Helder gaan uitwerken.

Om u op deze bespreking voor te bereiden sturen wij u deze bespreeknotitie.

Ons voornemen

Ons college staat positief tegenover de invoering van woninggerelateerde leningen in Den Helder.

Alvorens de invoering uit te werken in een verordening willen wij de wenselijkheid van het aanbieden van deze leningen eerst opiniërend met de commissie bespreken.

De argumentatie bij ons standpunt geven wij in het onderstaande weer in de vorm van vraag en antwoord:

1. Hoe passen woonleningen binnen het kader en de context van Den Helder?

- De leningen sluiten goed aan bij onze doelen van de Woonvisie Den Helder 2016-2020:
 - Betaalbare kwaliteit: sturen op de kwaliteit en betaalbaarheid van woningen, gericht op levensloopbestendigheid, veiligheid en onderhoud.
 - Goed wonen voor jong en oud: voor ouderen wordt beoogd dat zij zo lang mogelijk in de eigen omgeving zelfstandig kunnen blijven wonen. Er wordt ingezet op het tijdig geschikt maken van een woning tot een seniorenwoning zodat verhuizen niet nodig is. Voor jongeren en starters worden faciliteiten geboden om in hun woonbehoeften te voorzien.
 - Duurzaam wonen: er wordt ingezet op het verduurzamen van energievoorzieningen en de bestaande woningvoorraad en op duurzame nieuwbouw. Hiervoor is durf en ruimte nodig om te experimenteren.
- Gezien het gemiddelde huishoudinkomen in Den Helder, dat lager is dan het gemiddelde in Nederland, is er een doelgroep die een steuntje in de rug kan gebruiken om veranderende woonwensen te realiseren.

2. Waarom de blijverslening invoeren in Den Helder?

- De blijverslening heeft als doel woningaanpassingen te faciliteren voor inwoners die hun woning willen aanpassen aan veranderende wensen ten aanzien van comfort en veiligheid wanneer zij ouder worden. De lening kan zowel preventief als reactief worden aangevraagd, bijvoorbeeld bij andere woonwensen door een zorgvraag.
- In 2016 is er een onderzoek uitgevoerd naar het aantal (potentiële) levensloopbestendige woningen en de plannen van zorgaanbieders voor de komende jaren. Daaruit bleek dat er voldoende potentieel geschikte woningen zijn, maar op dit moment is er een tekort ten opzichte van de verwachte behoefte in 2030. Dat indiceert een behoefte aan mogelijkheden om woningen aan te passen aan veranderende woonwensen.
- De Wmo biedt ook onroerende en roerende voorzieningen aan inwoners, maar er zijn belangrijke verschillen met de Wmo. De gemeente indiceert alleen bijzondere woonvoorzieningen, geen algemeen gebruikelijke artikelen. Op 19 april 2017 is door de gemeenteraad een besluit genomen over welke artikelen dit zijn. Daarnaast moet er voor een Wmo voorziening altijd sprake zijn van

een zorgvraag en wordt alleen de goedkoopste mogelijkheid door de gemeente vergoed. Dat betekent dat inwoners soms moeten verhuizen naar een reeds aangepaste woning als dit de goedkoopste mogelijkheid is. Voor sommige mensen is dit problematisch, maar zij hebben dan geen recht op een andere voorziening. De blijverslening kan hiermee een aantrekkelijk alternatief en aanvulling zijn op de Wmo.

- De blijverslening biedt inwoners met aflossingscapaciteit een hoge mate van regie over hoe zij willen wonen en sluit daarmee aan bij de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Afhankelijk van het inkomen van de inwoners wordt de Wmo voorziening nu ook al tot de kostprijs terugbetaald via de eigen bijdrage Wmo. In de huidige situatie hebben zij echter minder keuzevrijheid, aanpassingen via de blijverslening kunnen naar eigen wens worden ingevuld. De plannen van de regering om de eigen bijdrage Wmo terug te brengen tot een vast bedrag zal naar verwachting leiden tot een groeiende vraag.

3. Waarom de duurzaamheidslening invoeren in Den Helder?

- In juli 2016 heeft uw gemeenteraad een motie aangenomen om in 2040 100 % energieneutraal te zijn. Dit betekent dat in de gemeente op jaarbasis evenveel energie duurzaam wordt opgewekt als gebruikt. Dit is te bereiken door het gebruik van energie terug te dringen (energie - én geldbesparing). Binnen het kader van energiebesparing is de particuliere woningvoorraad een sector waar de opgave voor verduurzaming groot is maar waar een aanzienlijke winst valt te behalen. Het is namelijk de sector die de meeste energie verbruikt volgens de monitoringsrapportage van de HVC. Maatregelen om woningen te verduurzamen en zo het energieverbruik terug te dringen zorgen hiermee voor een aanzienlijke besparing op het energiegebruik en dragen zo bij aan de doelstelling van een energieneutraal Den Helder in 2040.
- Samen met de andere gemeenten uit de Kop van Noord-Holland voeren wij een regionale bewustwordingscampagne om particuliere woningeigenaren te informeren en te ondersteunen bij het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de woning. Eén van de knelpunten is dat niet alle particuliere eigenaren de mogelijkheid hebben om de kosten voor woningaanpassingen te financieren. Woonleningen, zoals de blijverslening, de duurzaamheidslening en de verzilverlening, kunnen een oplossing bieden.
- Er zijn alternatieve financieringsvormen voor verduurzaming, zoals de Energiebespaarregeling (Nationaal Energiebespaarfonds, www.energiebespaarlening.nl). Sinds de start van dit fonds in 2014 zijn in Den Helder van 96 aanvragen er 57 leningen verstrekt. Voordeel van de gemeentelijke duurzaamheidslening is dat deze een lager rentepercentage heeft dan de energiebespaarregeling, en dat de gemeente zelf kan bepalen welke maatregelen aan de woning wel en niet mogen worden gefinancierd met de duurzaamheidslening. Ook bestaat er de InvesteringsSubsidie Duurzame Energie (ISDE). Deze is bedoeld voor de aanschaf van zonneboilers en warmtepompen. Voordeel hiervan is dat het een subsidie is en dus geen kosten met zich meebrengt voor de aanvrager. Echter deze subsidiepot is eindig en kan uitgeput raken. Wanneer mensen een lening afsluiten denken zij meer na over de investering en bijbehorende maatregelen dan bij een subsidie. Daarnaast bieden banken ook leningen aan voor verduurzaming maar de rentepercentages van deze leningen zijn hoger dan die van de duurzaamheidslening.
- Steeds meer gemeenten kiezen er voor om de Duurzaamheidslening in te voeren. Niet alleen omdat zij dan zelf de maatregelen kunnen bepalen die met de lening mogen worden gefinancierd, maar ook omdat zij dan zelf kunnen bijhouden voor welke woningen er leningen worden verstrekt en welke maatregelen er getroffen worden.

4. Waarom de verzilverlening invoeren in Den Helder?

De Verzilverlening is bedoeld voor de doelgroep van de (jonge) senior met voldoende overwaarde van de eigen woning maar onvoldoende inkomen om de lasten van een reguliere lening te kunnen betalen. [De lening wordt gebruikt voor investeringen in de eigen woning ter verhoging van comfort en veiligheid. Hier kunnen dus ook de maatregelen onder vallen die onder de blijverslening en duurzaamheidslening mogelijk zijn. Het verschil met deze twee leningen zit hem in de terugbetaling van de lening: pas bij verkoop van de woning of overlijden worden de rente en aflossing verrekend. Dit maakt deze lening minder revolverend dan de andere leningen.](#)

De gemeente bepaalt in een verordening voor welke maatregelen deze lening kan worden aangevraagd.

5. Waarom de starterslening in Den Helder?

- Den Helder kent al langere tijd de starterslening die is ondergebracht bij SVn. De starterslening stimuleert de woningmarkt, zorgt voor een betere doorstroming en maakt de stad aantrekkelijker voor jongeren. Er lopen nu nog circa 20 leningen. De laatste jaren zijn er geen nieuwe aanvragen geweest maar dat komt omdat er onvoldoende bekendheid aan is gegeven. Wanneer de lening weer onder de aandacht wordt gebracht zal er naar verwachting weer meer om worden gevraagd.

- Wij willen een eigen woning bereikbaar maken voor starters en minder draagkrachtigen. De starterslening kan het verschil overbruggen tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen op basis van zijn inkomen. De starterslening kent de eerste drie jaar geen maandlasten en is daarmee aantrekkelijk voor diegenen die nog aan het begin van hun loopbaanontwikkeling staan.

6. Kunnen de leningen ook 'onder één dak' worden aangeboden?

Ja dat kan. Steeds meer gemeenten kiezen er voor om meerdere leningen in te zetten en de keuze bij de inwoner zelf te laten. Er zijn gemeenten die de leningen voor aanpassing en verduurzaming van de woning gecombineerd willen aanbieden in één verordening. Hierbij worden de leningssoorten dan onderscheiden in hypothecaire en consumptieve geldleningen. Dit maakt het voor aanvragers veel gemakkelijker om één lening aan te vragen waarmee zowel woningaanpassingen als verduurzamingsmaatregelen kunnen worden gefinancierd, ofwel op consumptieve basis of op hypothecaire basis.

Wanneer de commissie van mening is om de woonleningen in Den Helder te gaan aanbieden dan bevelen wij aan om de leningen voor woningaanpassing (blijverslening, duurzaamheidslening en verzilverlening) onder één verordening en één fonds voor woningaanpassing te regelen.

Voor de starterslening blijft een aparte verordening en een apart fonds nodig.

7. Hoeveel gemeenten in Nederland bieden de verschillende leningen aan?

- Ongeveer de helft van alle gemeenten verstrekt een Starterslening.
- Momenteel zijn er 107 gemeenten met een Duurzaamheidslening, die deze hoofdzakelijk hebben ingevoerd als instrument van een Duurzaamheidsvisie.
- Momenteel zijn er 103 gemeenten met een Blijverslening, die hoofdzakelijk zijn ingevoerd naar aanleiding van een motie in de raad. In de praktijk blijkt dat inwoners vaak nog niet met het thema Langer thuis wonen bezig zijn. Op dit moment zijn er in heel Nederland nu ruim 50 blijversleningen verstrekt. Dit geeft aan dat het nodig is om bij de invoering van woonleningen ook te zorgen voor goede communicatie en bewustwording.

8. Zal er veel gebruik van de leningen worden gemaakt?

Dat moet worden afgewacht. In andere gemeenten zijn de ervaringen wisselend. Wel is duidelijk dat veel afhangt van een goede communicatie over de mogelijkheden van woonleningen naar de eigen inwoners. Hier zal dan ook stevig op in moeten worden gezet.

9. Wat zijn de financiële consequenties voor de gemeente?

Wanneer wordt besloten woonleningen aan te bieden heeft dit de volgende financiële gevolgen:

- De gemeente stelt geld beschikbaar voor een storting in een fonds van SVn uit de algemene middelen. Het beschikbaar stellen van geld voor fondsen bij SvN komt tot uitdrukking door vorming van een balanspost hiervoor. Dit kost de gemeente geen geld zolang de leningen worden terugbetaald. In het geval van de starterslening heeft de gemeente zekerheid over terugbetalingen via de NHG. SvN voert bij de blijvers- en duurzaamheidslening een uitgebreide krediettoets uit. SVn verstrekt deze leningen voor rekening en risico van de gemeente.
- De kosten bestaan uit de rentelasten en een jaarlijkse vergoeding aan SVn van 0,5% van de openstaande leningen voor de administratie. Deze beheerskosten van de regeling worden (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 concept beleidskader Weerstandsvermogen en risicomanagement dat onlangs aan de raad is aangeboden wordt voor het fenomeen Startersleningen uitgegaan van een risicopercentage van 0,8 % (dit risicopercentage kan ook van toepassing worden verklaard op de blijvers- en duurzaamheidslening). Als dit toegepast wordt op een rekenmodel waarbij er bijvoorbeeld voor € 2 miljoen aan woonleningen 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. Bovendien geldt dat uitgeleend geld zorgt voor aanvullende rente-inkomsten die het risicobedrag overtreffen waardoor feitelijk het effect op het weerstandsvermogen opgeheven wordt.
- Per 1 november 2018 bedraagt het saldo van het fonds van de starterslening ruim € 300.000. Dit bedrag kan voor nieuwe startersleningen worden aangewend.

10. Hoe groot is de storting in een fonds van SVn?

De omvang van leningen via SVn varieert van € 2.500 – 50.000, afhankelijk van de leningssoort en de productspecificaties daarvan (consumptieve of hypothecaire leningen, looptijd e.d.). SVn voert altijd een

inkomens- en krediettoets uit bij een aanvraag. Hiermee wordt voorkomen dat mensen te hoge leningen aangaan. De gemeente kan de maximale hoogte van leningen zelf bepalen en vastleggen in haar verordening. Stel dat het maximale leenbedrag € 20.000 bedraagt en we zouden willen starten met 100 te verlenen leningen dan is er een maximale storting nodig van € 2 miljoen. Van de aflossing en rente-inkomsten van deze leningen kunnen weer nieuwe leningen worden aangegeaan. We zullen nog moeten bepalen hoe de in te zetten middelen worden verdeeld over de leningen voor woningaanpassing en startersleningen.

11. Wat zijn de personele consequenties voor de gemeente?

Bij de starterslening ligt de praktische uitvoering (sinds kort) in zijn geheel bij SVn. Bij de leningsoorten voor woningaanpassing voert Svn alleen de financiële krediettoets bij aanvragen uit en toetst de gemeente of aanvragen voldoen aan de desbetreffende verordening. Gelet op de huidige ervaringen met de startersleningen en de verwachting van het jaarlijks aantal leningen dat aangevraagd wordt, is de indruk dat de ambtelijke inzet beperkt zal zijn.

Vragen aan de commissie

1. Hoe staat u tegenover het aanbieden van Startersleningen in Den Helder?
2. Hoe staat u tegenover het aanbieden van leningen voor woningaanpassing in Den Helder (blijverslening, duurzaamheidslening en verzilverlening)?
3. Bent u het ermee eens om de blijverslening, duurzaamheidslening en verzilverlening onder één verordening en één fonds voor woningaanpassing te regelen?
4. Welk bedrag wilt u in de fondsen bij SVn beschikbaar stellen?
5. Heeft u daarbij een bepaalde verdeling over startersleningen en leningen voor woningaanpassing voor ogen?
6. Heeft u opmerkingen bij de financiële risico's voor de gemeente?
7. Heeft u nog andere vragen of opmerkingen?