

Raadsinformatiebrief

Betreft: Verhogen budget Woonlening

Aan de leden van de Gemeenteraad

Tijdens de raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer op woensdagavond 31 augustus is het raadsvoorstel over het verhogen van het budget voor de Woonlening besproken. Vanuit de raadscommissie werden nog enkele vragen gesteld, die wij hierbij schriftelijk beantwoorden.

Oprekken betaaltermijnen

In principe staan de uitgangspunten en wijze van afhandeling van de lening vast. Zo ook de hoogte van de annuïteit en de betaaltermijnen.

Ondanks de krediettoets, kan het natuurlijk toch gebeuren dat een deelnemer moeite heeft met het voldoen van de betalingen. Bij een betalingsachterstand gaat SVn vanuit bijzonder beheer altijd in gesprek met de deelnemer. Afhankelijk van de persoonlijke situatie, worden er dan afspraken gemaakt over de wijze van terugbetaling.

Plafondbedrag voor hoge inkomens

Er is in de verordening geen plafondbedrag opgenomen voor hoge inkomens. Dat betekent dat meer vermogende bewoners niet worden uitgesloten van deelname aan de lening.

Voor de energietransitie is het van belang dat er zoveel mogelijk energiebesparende maatregelen worden genomen. Vaak gaan hoge inkomens gepaard met een grote woning, waar juist naar verhouding veel energiebesparing te bereiken is. Dit vraagt dan om een flinke investering. Het is een misvatting dat mensen met een hoog inkomen of een groot huis zonder meer de ruimte hebben om te investeren in energiebesparende maatregelen. Het nemen van deze maatregelen draagt echter wel bij aan een duurzame energievoorziening en een comfortabele en beter woningvoorraad in Den Helder. Waarbij het niet om een subsidie, maar een lening gaat. De lening wordt terugbetaald en de kosten die de gemeente hierop maakt zijn naar verhouding laag.

Oplossing bij negatieve krediettoets

SVn beheert de administratie van de Woonlening. SVn voert altijd een krediettoets uit voordat een lening wordt aangegaan. Bij een negatieve uitkomst wordt geen lening verstrekt. Dit geeft de gemeente meer zekerheid over de mogelijkheid tot terugbetaling van de lening. Daarnaast beschermt het bewoners tegen het aangaan van een lening die ze niet kunnen betalen.

SVn heeft een AFM vergunning. De krediettoets komt overeen met de landelijke richtlijnen en normen. Er kunnen twee uitkomsten uit naar voren komen: de bewoner kan de lening dragen en krijgt een offerte van SVn. Of de bewoner kan de lening niet dragen en ontvangt een afwijzing. Bij een afwijzing kan altijd gekeken worden of een lagere leensom wel mogelijk is.

In de krediet toets wordt nagegaan of de deelnemer de maandelijkse annuïteit, bestaande uit rente en aflossing, kan dragen. Dit is niet enkel afhankelijk van het inkomen. Maar ook van de hoogte van de vaste lasten, bestaande financieringslasten in vergelijking met de hoogte en looptijd van de lening en dus van de annuïteit.

Mensen met een kleine beurs worden dus niet uitgesloten. Wanneer zij lage lasten hebben of een lage lening aanvragen zijn er zeker nog mogelijkheden om een Woonlening te krijgen.

Wanneer dit niet het geval is, valt het onder de zorgplicht van de gemeente en bank om deze mensen te beschermen. Een maandelijks financiële last voor een lening die té hoog is, kan veel verder financiële en emotionele problemen opleveren. Dit willen we voorkomen.

Dat wil niet zeggen dat er geen andere mogelijkheden zijn voor deze mensen. Vanuit de gemeente worden er verschillende trajecten opgepakt waar deze bewoners wél gebruik van kunnen maken. In het verleden zijn er de energiebonnen geweest, op dit moment is er een isolatiesubsidie, tal van vormen van energieadvies en binnenkort starten de energiecoaches. Ook in de toekomst worden er nog verschillende activiteiten gestart voor deze doelgroep in het bijzonder.

Toevoegen van maatregelen

Tijdens de commissievergadering werd de suggestie gedaan om meer maatregelen toe te voegen aan de Woonlening, zoals bijvoorbeeld maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie. Wij zien dit als een goede suggestie. Het is mogelijk om maatregelen toe te voegen aan de Woonlening, mits deze een maatschappelijk belang dienen. Dit vraagt om een aanpassing in de verordening. We onderzoeken dit verder en informeren u hierover.

Inzicht rekening-courant

De betrokkenen bij de uitvoering van de Woonlening, zowel bij de gemeente intern, de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en bij SVn hebben ten allen tijde via een online portaal inzicht in de huidige stand van het rekening-courant bij SVn. Dit wordt gemonitord om op tijd te signaleren wanneer een eventuele nieuwe bijstorting nodig is. Via een Raadsinformatiebrief over de evaluatie van de Woonlening wordt u ook jaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken.

Risico weerstandsvermogen

Het risico wordt bepaald conform de uitgangspunten van het beleidskader weerstandsvermogen en risico's.

De berekening is als volgt:

De kans dat de gemeente hier op zal moeten bijspringen wordt op eens in de 5-10 jaar geschat; dat betekent een percentage van 10%

De kans dat het maximale risico zich zal voordoen (dus volledig beroep op de garantie) wordt klein geacht; dat is geoperationaliseerd in 20%.

En dan de kans dat de risico's zich allemaal tegelijk voordoen is vertaald in een kans van 40%.

$0,1 * 0,2 * 0,4 = 0,008$ procent.

Omdat er onderliggende waarden van de woningen zijn wordt het risico als klein ingeschat. Als de rente veel hoger wordt waardoor de waarde van de woningen belangrijk zou dalen wordt het risico wellicht iets hoger, maar in totaal blijft het risicobedrag heel klein. En wanneer de leningen als consumptief krediet worden verstrekt, is er een krediettoets die toetst of gebruikers van de lening voldoende mogelijkheden hebben om te kunnen terugbetalen.

Communicatie

Het afgelopen jaar is er veelvuldig en op verschillende manieren gecommuniceerd over de Woonlening. Dit is ook terug te zien in het aantal aanvragen, welke hard gestegen zijn in diezelfde periode. Veel bewoners zijn dus ook op de hoogte van de mogelijkheid om gebruik te maken van de Woonlening.

De communicatie over de Woonlening is via verschillende kanalen opgepakt: persberichten, artikelen in Stadsnieuws, ervaringsinterviews, een filmpje, een bewonersbrief, social media berichten enzovoorts. Soms kiezen we ervoor om te communiceren over de Woonlening zelf. Vaak echter is de Woonlening ook genoemd als mogelijkheid om gebruik van te maken bij bijvoorbeeld isolatie of zonnepanelen. Dit komt ook overeen met hoe wij de Woonlening zien. Doel van de Woonlening is niet om zoveel mogelijk geld uit te lenen, maar de Woonlening is een instrument om het verduurzamen/verbeteren van de eigen woning mogelijk te maken.

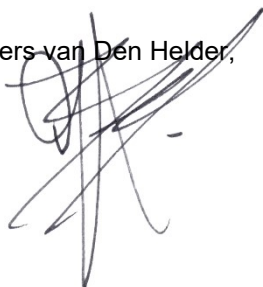
In de bijlage ziet u een deel (geen volledig overzicht) van de communicatie uitingen van het afgelopen jaar terug. Op deze wijze, met het steeds toepassen van verbeteringen, blijven wij de Woonlening ook de komende periode onder de aandacht brengen. Net als alle overige instrumenten en activiteiten op het gebied van energiebesparing.

Tijdens de jaarlijkse Raadsinformatiebrief over de evaluatie van de Woonlening nemen wij voortaan een paragraaf op om u te informeren over de communicatie.

Den Helder, 9 september 2022.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned to the right of the text for J.A. (Jan) de Boer.

K. (Koen) van Veen
secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'K' followed by 'van Veen', positioned to the right of the text for K. (Koen) van Veen.