

Voorstel aan de raad

Nummer: 25.462

Portefeuille: D.A. Grimbergen
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Wijziging van de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023

Voorgesteld besluit

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten inzake het verhogen van het budgetplafond voor de Leningen Toekomstbestendig Wonen tot maximaal € 42.300.000, met dien verstande dat het verhoogde budget een niet-revolverend karakter heeft.
2. De Verordening tot eerste wijziging van de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023 vast te stellen, waarmee de maximale leensom voor hypothecaire leningen binnen het project Woningverbetering Lelystad Oost wordt verhoogd naar € 100.000 bij een rentepercentage van 1,6%.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

Uw raad heeft verordeningen vastgesteld waarmee het college Startersleningen en leningen voor woningverbetering (leningen Toekomstbestendig Wonen) kan verstrekken. Eén van de leendoelen is de verbetering van woningen in het kader van het project Woningverbetering Lelystad-Oost.

Inleiding

Bij het vaststellen van de leenverordeningen is toegezegd de raad periodiek te informeren over de stand van zaken.

Met de voorgenomen versnelling in het project Woningverbetering Lelystad Oost verwachten we extra en hogere leenaanvragen waardoor het leenbudget snel uitgeput zal raken en de maximum leensom soms niet toereikend zal zijn.

Argumenten

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten inzake het verhogen van het budgetplafond voor de Leningen Toekomstbestendig Wonen tot maximaal € 42.300.000, met dien verstande dat het verhoogde budget een niet-revolverend karakter heeft.

1.1 Het college is, na consultatie van de raad, bevoegd het budgetplafond voor de Leningen Toekomstbestendig Wonen te wijzigen

Bij de vaststelling van de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 heeft uw raad besloten:

'Het budgetplafond dat beschikbaar is voor de leningen voortvloeiend uit de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 voor te leggen aan de raad voor wensen en bedenkingen waarbij deze procedure binnen 2 weken (indien nodig) kan worden afgerond.'

Na een inhoudelijke aanpassing van de Verordening in 2023 is de huidige Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023 van kracht als voortzetting van de verordening uit 2021, waarvoor we deze zelfde werkwijze hanteren.

1.2 We verwachten veel leenaanvragen vanuit Lelystad-Oost

Het project Woningverbetering Lelystad-Oost gaat na de pilotfase nu richting uitvoeringsfase. Daarbij zullen in relatief korte tijd veel woningeigenaren gestimuleerd worden mee te doen. Naast de eventuele subsidie zal in veel gevallen een lening nodig zijn voor het voldoen van de eigen bijdrage. Binnen het project Woningverbetering Lelystad-Oost is voorzien dat in de komende fase ca. 660 woningen met subsidie zullen worden opgeknapt. Daarnaast kunnen burens binnen het projectgebied met een eigen financiering vergelijkbare verbeteringen laten treffen aan de woning.

1.3 We verwachten hogere investeringssommen en daarmee hogere aanvragen

De benodigde investering per woning is hoger. Dit is deels te wijten aan hogere bouwkosten in het algemeen, maar ook aan de staat van de te verbeteren woningen, die slechter is dan eerder ingeschat.

Met een gemiddelde leensom van €50.000 verwachten we met de voorgestelde verhoging van het budget met € 33,0 mln voor de loop van het project Woningverbetering Lelystad-Oost aan deze extra vraag te kunnen voldoen.

1. De Verordening tot eerste wijziging van de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023 vast te stellen, waarmee de maximale leensom voor hypothecaire leningen binnen het project Woningverbetering Lelystad Oost wordt verhoogd naar € 100.000 bij een rentepercentage van 1,6%.

2.1 De raad is bevoegd tot het vaststellen en aanpassen van verordeningen

De verordening bevat de kaders waarbinnen het college leningen kan verstrekken.

2.2 De aanpak Woningverbetering Lelystad-Oost vraagt een hogere investering per woning

Naar aanleiding van de eerste twee pilotprojecten binnen de aanpak Woningverbetering Lelystad-Oost is gebleken dat de investering die per woning nodig is aanzienlijk hoger uitvalt dan vooraf werd ingeschat. Dit heeft directe gevolgen voor de hoogte van de eigen bijdrage die bewoners moeten leveren om mee te kunnen doen aan het programma. Wanneer we deze eigen bijdrage willen faciliteren via een lening, is het noodzakelijk om de maximale leenruimte te verhogen.

Een verruiming van de leenmogelijkheden is essentieel om deelname aan de woningverbetering voor een bredere groep inwoners mogelijk te maken. Voor huishoudens met een lager inkomen betekent dit dat zij ondanks beperkte financiële middelen toch kunnen deelnemen. Tegelijkertijd biedt een ruimere lening ook perspectief voor huishoudens met een hoger inkomen, die minder of geen aanspraak maken op subsidie. Juist voor deze groep kan een aantrekkelijke leenregeling het verschil maken tussen wel of niet meedoen.

Door de financiële toegankelijkheid te vergroten, kunnen we meer bewoners betrekken bij de aanpak en daarmee de impact in de wijk substantieel vergroten. De verruiming van de leenmogelijkheden is dan ook een noodzakelijke stap om het programma effectief en inclusief te laten zijn.

De verwachting is dat voor enkele casussen in het project WLO het huidige maximum van €75.000 ontoereikend is en daarmee deelname van de eigenaar kan belemmeren. Met een maximale leensom van €100.000 wordt dit voorkomen.

Daarbij geldt dat de leensom nooit hoger is dan de kosten van de benodigde investering. Doordat de verstrekking via een bouwdepot loopt kunnen de middelen alleen gebruikt worden waarvoor ze zijn bedoeld.

In de Verordening Toekomstbestendig Wonen wordt de mogelijkheid voor de verhoogde maximale leensom voor hypothecaire leningen (inclusief Verzilver- en Maatwerkleningen) beperkt tot de aanpak Woningverbetering Lelystad-Oost,

De maximale leensom voor de Toekomstbestendig Wonen Lening die consumptief wordt verstrekt wordt niet aangepast.

2.3. Voortschrijdend inzicht leidt tot kleine aanpassingen

Naast het verhogen van het leenbedrag naar € 100.000 per woning, worden enkele kleine wijzigingen voorgesteld:

- In artikel 1.1 Begrippen onder b. wordt voorgesteld om het woord “verblijfsgerechtigd” te laten vervallen. Voor de toetsing van een leenaanvraag aan de Verordening is het niet relevant of een (mede)aanvrager verblijfsgerechtigd is of niet. De SVn eist wel dat de uiteindelijke leningnemer, de persoon op wiens naam de lening staat, verblijfsgerechtigd is. In ieder geval de bewoner van de woning zal aan deze eis voldoen.
- In het (huidige) artikel 4.1 lid 2 staat dat het college bij Maatwerkleningen indien mogelijk gebruik maakt van financiële ondersteuning. Voor asbestdaken is financiële ondersteuning vanuit het Rijk beschikbaar. Door deze bepaling te verschuiven naar artikel 1.5 geldt voor alle leningen dat indien mogelijk gebruik moet worden gemaakt van financiële ondersteuning. Hoewel er nu alleen voor asbestdaken financiële ondersteuning vanuit het Rijk is, kan dit in de toekomst ook voor andere onderwerpen of vanuit andere overheidslagen gaan gelden.
- Het toevoegen van de bepaling in artikel 2.4 lid 5 dat de rente van de Verzilverlening wordt vastgesteld door SVn en dat SVn kosten berekent voor aanvragen en mutaties van financieringen is geen inhoudelijke verandering, maar geeft duidelijkheid vooraf.

Kanttekeningen

- Het verstrekken van leningen van deze omvang heeft directe gevolgen voor de liquiditeitspositie van de gemeente. Door de voorgestelde verhoging met €33.000.000 komt het totale plafond voor verstrekte leningen, inclusief de startersleningen, uit op ruim €88.000.000. Deze middelen worden voor een lange periode (15-30 jaar) vastgelegd en zijn gedurende die tijd niet beschikbaar voor andere investeringen of beleidsdoelen. De financiële consequenties voor de gemeente zijn beschreven in de volgende paragraaf.
- Om een lening aan te gaan moet de aanvrager kredietwaardig zijn. Desondanks is er een risico dat de leningen niet terug worden betaald en dat het onderpand onvoldoende waarde heeft.
- dat de leningen niet terug worden betaald en dat het onderpand onvoldoende waarde heeft.
- Weerstandsvermogen: Als gevolg van het verstrekken van leningen a € 33.000.000, zal het benodigde weerstandsvermogen met zo'n € 5.000.000 toenemen.

Financiën

Het hogere aantal aanvragen en de hogere kosten van de investeringen per woning in Lelystad-Oost maken een verhoging van het budgetplafond noodzakelijk. Het verhogen van het budgetplafond kan een negatief effect hebben op het treasury resultaat. Dit betreft een structureel effect, hoewel de bedragen in de eerste jaren lager uitvallen. Dit komt doordat de gemeente bij het beschikbaar stellen van het budgetplafond gebruikmaakt van eigen liquiditeit. Deze beschikbare middelen leveren momenteel rente-inkomsten op of worden in de toekomst ingezet voor geplande investeringen, zoals grondexploitaties of de ontwikkeling van gemeentelijke gebouwen.

Het exacte financiële effect is moeilijk nauwkeurig te berekenen, omdat dit afhankelijk is van het tempo waarmee leningen worden verstrekt en van het rentepercentage dat de gemeente ontvangt over het bij de Schatkist aangehouden saldo, en investeringen. De bandbreedte is tussen de €150.000 positief en €650.000 negatief per jaar structureel.

Om de liquiditeitspositie te waarborgen en flexibel in te spelen op toekomstige behoeften, wordt voorgesteld om niet het volledige budgetplafond in één keer beschikbaar te stellen, maar dit gefaseerd te doen, in tranches van 3 keer €11.000.000. Met €11.000.000 kunnen naar schatting 220 leningen verstrekt worden.

Elke twee jaar zal worden geëvalueerd of het resterende budgetplafond nog passend is en of bijstellingen nodig zijn, afhankelijk van de financiële situatie en de geplande investeringen.

De liquide middelen worden in fases op basis van de vraag op de rekening-courant bij SVn gestort. Dit houdt in er voor maximaal een paar maanden aan leningen op de rekening staat. Hierdoor wordt de verhoging van het plafond niet in één keer aangesproken maar in termijnen zodra benodigd.

In de risicoparagraaf van begroting en jaarrekening wordt met een risico percentage van 10% gerekend voor uitstaande leningen. Het verhogen van het budgetplafond heeft direct effect op het weerstandsvermogen. Concreet betekent dat er het weerstandsvermogen met 10% van €33 mln. X 1.5 (norm)= ruim €5 mln. extra benodigd weerstandsvermogen bij volledige benutting van het plafond. Jaarlijks wordt het risico opnieuw ingeschat.

Vervolg

De Verordening wordt na vaststelling bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Indien uw raad instemt met het verhogen van het budgetplafond wordt de Nadere Regels Toekomstbestendig Wonen gelijktijdig met de Verordening bekendgemaakt, zodat zij beide gelijktijdig in werking treden.

Bijlagen

1. Verordening tot eerste wijziging van de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023
2. Tweede wijzigingsbesluit Nadere Regels Toekomstbestendig Wonen 2023

Lelystad, 11 november 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,

C.J.M. Swart

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*