Raadsvoorstel

Commissievergadering	:	**commissie Samenleving en Ruimte**
Titel	:	
Onderwerp	:	Stimuleringsregeling Duurzaam en Leefbaar Ooststellingwerf 2023
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Verhagen/Dekkers, Nijboer en But/Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085171665

Datum collegevergadering

16 mei 2023

Voorgesteld besluit

1. Meer inwoners gebruik te laten maken van de mogelijkheden om, door middel van een lening, de woning te verduurzamen, te saneren, langer thuis te blijven wonen of een eerste woning aan te schaffen. Daarvoor:
2. Kennis te nemen van de door het college vastgestelde ‘Subsidieregeling Duurzaam en Leefbaar Ooststellingwerf 2023’.
3. Het bestaande fonds bij de Stichting Volkshuisvesting Nederland op te hogen met € 1.440.000 zodat in totaal € 3.000.000 beschikbaar is.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

Voor inwoners zijn verschillende leningen beschikbaar om de woning te verduurzamen, om de leefbaarheid te vergroten c.q. langer thuis te kunnen blijven wonen of om een eerste woning aan te kopen. De leningen zijn ondergebracht bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het college heeft hiervoor een 'Regeling Duurzaam en Leefbaar Ooststellingwerf' vastgesteld. In de praktijk is behoefte aan andere leningsvarianten voor het treffen van meer maatregelen. Hiermee verwachten we het bereik te vergroten en de uitvoering te vereenvoudigen. Het college heeft de regeling opnieuw vastgesteld, uw raad wordt gevraagd om middelen beschikbaar te stellen.

Argumenten

1.1 (Politiek) commitment om het bereik te vergroten is er.

- Bij de Visie op Samenleven heeft uw raad bij 'Doe Agenda I ouder worden' aangegeven in te willen zetten op bewustwording en informatie over langer thuis wonen. Het onder de aandacht brengen van leningen is één van de middelen om dat doel te bereiken.
- In de woon(zorg)visie staat aangeven dat we:
  - 'de starterslening behouden, evalueren en zo nodig aanpassen' (pagina 20),
  - 'blijven inzetten op verzilverleningen om bewoners te helpen bij het levensloopgeschikt maken van hun woning (pagina 31) en dat we
  - 'financiële hulp blijven bieden aan huishoudens bij het zetten van stappen in hun energietransitie bijvoorbeeld door de duurzaamheidslening' (pagina 34).
- Daarnaast is de energietransitie ook nadrukkelijk benoemd in de samenwerkingsagenda van de raad (pagina 12). Inzet van de leningen is één van de genoemde middelen om dat doel te behalen.
- En in het college akkoord is opgenomen dat we 'woningeigenaren faciliteren in de energietransitie door o.a. het verstrekken van duurzaamheidsleningen voor energiebesparende maatregelen' (pagina 10).

1.2 De regelingen staan open voor alle doelgroepen

Bij de beoordeling of iemand voor het proces van de lening kan worden toegelaten speelt de hoogte van het inkomen geen rol. Dat betekent dat wij op dat vlak geen drempels opwerpen en dat in beginsel iedereen voor de leningen in aanmerking kan komen. De SVn gaat bij sommige varianten wel na of er voldoende afloscapaciteit is.

3.1 Als we het bereik vergroten dan moeten er ook middelen beschikbaar zijn.

Uw raad heeft vanaf 2018 meerdere keren middelen beschikbaar gesteld en leningen aan het pakket toegevoegd. Het budget is inmiddels € 1.560.000. We zitten aan de grens van de bestedingen. Om het bereik te vergroten vragen we u om opnieuw middelen aan de SVn beschikbaar te stellen om daaruit leningen te betalen. Daarnaast hielden - tot ongeveer een halfjaar geleden - aflossing en lening elkaar aardig in balans: 'wat er uit ging kwam er ook weer in'. Nu er steeds meer leningen worden verstrekt, met name duurzaamheidsleningen, loopt de schuld steeds meer op. Om die reden is ophoging van het budget ook noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 We lopen hiermee (nagenoeg) geen risico.

De SVn doet aan de voorkant een krediettoets. Verder zijn de leningen revolverend; leningen worden terugbetaald en de dan vrijkomende financiële middelen zetten we opnieuw in. De kosten van SVn dekken we door de renteopbrengsten van de verstrekte leningen. Er bestaat een risico dat een verstrekte lening niet terugbetaald kan worden. En dat deze lening moet worden afgeboekt. In de praktijk blijkt dit risico landelijk, aldus de SVn, zeer beperkt. Bij leningen met een hypothecair karakter wordt er zekerheid gevestigd op het huis. Daarmee kan in bijzondere situatie overgegaan worden tot 'parate executie'. In de praktijk komt dit nauwelijks voor, omdat dan ook de eerste hypotheekverstrekker wordt betrokken. Er wordt dan al eerder gezocht naar een passender oplossing met zo weinig mogelijk verlies. Bij leningen met een onderhands karakter geeft de SVn aan dat op hun gehele uitstaande portefeuille (momenteel circa 2,4 miljard) de risico perceptie < 1% is. Er zijn sinds het begin van de samenwerking met de SVn in 2018 geen afboekingen geweest in onze gemeente.

Financiële toelichting

De werkwijze is als volgt: de gelden voor de verschillende leenvormen worden gestort in een fonds bij het SVn die het fonds vervolgens, namens ons, beheert. Voor de Verzilverlening geldt dat bij vervreemding van het onderpand de lening (inclusief rente) wordt terugbetaald. De aflossingen op de andere leningen door de deelnemers vloeien terug in het fonds en worden opnieuw ingezet voor dat doel.

Uw raad heeft vanaf 2018 meerdere keren middelen beschikbaar gesteld en leningen aan het pakket toegevoegd. Het budget is inmiddels € 1.560.000. Dit is al besteed. U wordt gevraagd om hier € 1.440.000 aan toe te voegen, zodat er in totaal € 3.000.000 beschikbaar is. De storting in het fonds heeft op dit moment geen budgettaire gevolgen voor de begroting. De storting heeft wel gevolgen voor de liquiditeit van de gemeente. Wij hanteren het systeem van totaalfinanciering. Op basis van de huidige inzichten verwachten we voor de periode 2023-2025 geen liquiditeitstekort, dus er hoeft geen financiering aangetrokken te worden. We gaan ervan uit dat er door verhoging van het budget de komende jaren voldoende middelen zijn om nieuwe leningen te verstrekken. Indien het budget in de toekomst overschreden dreigt te worden, komen we met een voorstel richting uw raad.

De Stimulerings- en Verzilverlening stellen we beschikbaar met een uniform rentepercentage van 1,7%, gekoppeld aan het landelijke SVn tarief van de Verzilverlening. De kostprijs van de Stimuleringslening (en voorheen de Blijvers- en Duurzaamheidslening) ligt op 1,47% (0,57% beheersvergoeding en 0,9% renteopslag persoonlijke lening). Voor de hypothecaire variant is het nog gunstiger omdat daarvoor geen renteopslag geldt (de inwoner moet afsluitkosten betalen). Hierdoor maken we als gemeente een hoger positief resultaat. Waarmee de kosten van funding, eigen risico en uitvoering deels worden gedekt.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeente Ooststellingwerf heeft de mogelijkheid om aan inwoners leningen te verstrekken om de woning te verduurzamen, om langer thuis te blijven wonen en om een eerste woning aan te kopen voor starters. De gemeente toetst of de maatregelen die iemand in de woning wil nemen aan de voorwaarden voldoet. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) verstrekt de uiteindelijke lening. Er zijn verschillende soorten leningen, met verschillende voorwaarden. Deze leningen zijn omgezet in één regeling: de regeling duurzaam en leefbaar Ooststellingwerf. Hiermee verwachten we het bereik te vergroten en het voor inwoners eenvoudiger te maken om een beroep op de lening te doen.

Vervolg

Planning & communicatie
Met communicatie een plan maken om periodiek te communiceren over deze regeling. Hierbij aan te sluiten bij de communicatie over langer thuis wonen die vanuit sociaal domein vorig jaar gestart is.

Evaluatie
Door middel van de P&C cyclus.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Regeling Duurzaam en Leefbaar Ooststellingwerf 2023