Voorstel raad

Nummer

C.13

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Portefeuillehouders

M.M.J. van Gent

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
23 maart 2023	21 februari 2023

Onderwerp
Verordening duurzaam maatschappelijk vastgoed

Kern van het voorstel
Bij veel dorpshuizen, sportaccommodaties, musea en ander maatschappelijk vastgoed zijn kansen om het energiegebruik te verminderen. Dat is goed voor het klimaat en drukt de energierekening. Er zijn diverse subsidies beschikbaar om te verduurzamen. Maar er blijkt in veel gevallen een groot investeringsbedrag nodig. Met de Verordening duurzaam maatschappelijk vastgoed, helpen we instellingen om te verduurzamen.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. de Verordening duurzaam maatschappelijk vastgoed vast te stellen; 2. de uitvoering van de regeling onder te brengen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn); 3. de kosten voor de uitvoering van de lening te dekken uit de algemene reserve; 4. het fonds van maximaal 1 miljoen euro een revolverend karakter te geven, waardoor aflossing en betaalde rente terugvloeien in het fonds, en het opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen.

Wettelijke grondslag
Geen

De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 maart 2023. Griffier Voorzitter

Aanleiding
Om klimaatverandering te verminderen is het belangrijk dat het energiegebruik omlaaggaat. Ook bij maatschappelijk vastgoed, zoals dorpshuizen, sportvoorzieningen en musea. Daarnaast zorgt een duurzaam pand voor een lagere energierekening en daarmee voor een toekomstbestendig(er) gebouw. Uw raad heeft in de vergadering van 20 december 2022 een noodfonds ingesteld voor verenigingen die door de hoge energieprijzen in de problemen komen in de winter van 2023. Op dat moment is aangekondigd dat er ook een verordening komt, om de instellingen te helpen maatregelen te nemen waardoor het energiegebruik blijvend vermindert.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
Door dorpshuizen, sportverenigingen en ander maatschappelijk vastgoed te faciliteren bij het verminderen van het energiegebruik, dragen we bij aan de klimaatdoelstellingen én een toekomstbestendige exploitatie van de instellingen. Deze zijn van groot belang voor de leefbaarheid van onze dorpen.

Motivering per voorgesteld besluit
Veel organisaties worstelen met de energiekosten. Zeker nu de prijzen de laatste tijd sterk zijn gestegen. Een aantal instellingen geeft aan dat de huidige energiekosten een bedreiging vormen voor hun voortbestaan. Niet alleen deze winter.

Stichtingen en verenigingen hebben een belangrijke maatschappelijk functie in de dorpen in Hollands Kroon. Naast de financiële prikkel die wij geven om het energiegebruik te verminderen, voelen veel instellingen zich verantwoordelijk om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van de klimaatproblemen. Daar bovenop komen de verschillende crisissen van de afgelopen en huidige tijd. Deze hebben negatief bijgedragen aan het opbouwen van een stabiele en toekomstbestendige exploitatie bij de verschillende stichtingen en verenigingen. Reserves zijn de afgelopen jaren vaak gebruikt om de exploitatie rond te krijgen.

Energiescans

De wil om de panden energiezuiniger te maken is er bij de meeste instellingen. Vaak hebben ze zich al bij de gemeente gemeld om te vragen hoe ze dat moeten aanpakken. Daarom kunnen alle instellingen een gratis energiescan krijgen, afhankelijk van het type instelling gefinancierd door of via provincie, NOC/NSF of de gemeente. Deze scans geven inzicht in het huidige energiegebruik, besparingsopties, investeringen, subsidies en terugverdientijden. Ook begeleiding bij het uitvoeren van het advies is onderdeel van het aanbod.

Voor de financiering van maatregelen kunnen de instellingen een beroep doen op diverse subsidieregelingen. Desondanks moeten ze nog zo'n 70 procent van de kosten zelf dekken. De Verordening duurzaam maatschappelijk vastgoed, kan daar in veel gevallen een oplossing voor zijn.

Kredietwaardigheid

Via de verordening kunnen stichtingen en verenigingen een lening aanvragen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Het fonds biedt leningen aan met een aantrekkelijke rente en voorwaarden. De SVn is een onafhankelijke stichting die fondsen van de overheid beheert. Het fonds helpt zonder winstoogmerk bij het financieren van maatregelen. Wij werken ook met het SVn samen voor het verstrekken van startersleningen.

De voorwaarden waaronder instellingen een beroep op het fonds kunnen doen, zijn vastgelegd in bijgaande verordening. Daarnaast doet SVn een toets op de kredietwaardigheid van de aanvragers. Daarbij is er onder andere een controle van de jaarcijfers van de afgelopen drie jaar, de exploitatiebegroting, lopende financieringen en banktegoeden. Als extra zekerstelling wordt voor leningen van meer dan € 40.000,- een hypothecaire acte opgemaakt. Voor kleinere bedragen een onderhandse acte.

Financiële werking fonds

Het gaat om een revolverend fonds: de door de leners te betalen rente en aflossing vloeien terug in het fonds en komt opnieuw beschikbaar voor nieuwe leningen. De grootte van het fonds is gebaseerd op een

schatting van de netto-investeringskosten uit de eerste 10 scans. We gaan uit van gemiddeld € 25.000,-. Het is aannemelijk dat instellingen een deel van de kosten voor de lening uit de reserves financieren. Daarom is de verwachting dat het fonds toereikend is om zeker 70 instellingen te helpen. Als er extra budget nodig is, dan wordt de raad hiervoor een aanvullend voorstel gedaan.

Bij deze regeling stelt Hollands Kroon leningen beschikbaar. SVn beheert deze voorziening. De kosten van de voorziening bestaan uit de beheerkosten van SVN. Dit is een vast percentage over de uitstaande leningen. Indien dit op het maximum uitkomt van 1 miljoen zijn de kosten 0,57% x 1.000.000 = € 5.700.

De rente van de lening wordt gebaseerd op het tarief van de Stimuleringslening van SVn. Die is dit moment 3,6 procent voor een lening met een looptijd van 15 jaar. Het college kan dit percentage jaarlijks op 1 januari wijzigen.

Hollands Kroon moet deze middelen aantrekken op de kapitaalmarkt. Rentekosten hiervan die hoger zijn dan de te ontvangen rente van de deelnemers, komen ten laste van de algemene reserve.

Om de regeling vorm te geven en uit te voeren in personele inzet nodig. De inschatting is gemaakt dat dit met de huidige bezetting kan worden gedaan.

De looptijd van de lening is maximaal 15 jaar
In het algemeen is de terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen maximaal 10 tot 15 jaar. Dat biedt de instellingen ruimte om op de langere termijn gerekend ‘zonder kosten’ te verduurzamen: ze betalen rente en aflossing met de bespaarde energiekosten.

Kanttekeningen en risico’s (incl. argumenten)
• De hoogte van het fonds is gebaseerd op aannames. Het is niet uit te sluiten dat het wordt overtekend. • Mogelijk aarzelen bestuurders van verengingen om de lening aan te gaan. Want bestuurders kunnen bij het begaan van een ‘onrechtmatige daad’ persoonlijk aansprakelijk worden gesteld. De kans dat dat gebeurt is niet groot. En een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering beschermt tegen veel van deze risico’s. • Een instelling kan failliet gaan of worden opgeheven. In dat geval is er een risico dat de lening niet volledig wordt terugbetaald. De toetsing van SVn beperkt de risico’s hierop. En binnen de totale omvang van de verordening, is het te verliezen bedrag beperkt.

Alternatieven (incl. argumenten)
• Geen verordening opzetten, maar dit overlaten aan commerciële marktpartijen. Naar verwachting komen dan minder instellingen in aanmerking voor een lening en zijn de voorwaarden ongunstiger (hogere rente). Er is ook minder ruimte voor maatwerk: via de verordening kan het college afwijken van kredietwaardigheidsadviezen van SVn. Of via de hardheidsclausule maatwerk bieden. • Een subsidieregeling opzetten waarmee de kosten worden betaald. In dat geval is het geld 'weg'. Terwijl het geld van de verordening door het revolverende karakter van de gemeente blijft en telkens opnieuw kan worden geleend aan andere instellingen.

Financiële gevolgen	
Kosten	€ 5.700 aan uitvoeringskosten per jaar.
Dekking binnen begroting	
Geen dekking binnen begroting	Algemene reserve
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.

Vanuit deze regeling stelt Hollands Kroon leningen beschikbaar. De partij die dit voor Hollands Kroon beheert is SVn.

SVn rekent beheerkosten. Dit is een vast percentage over de uitstaande leningen. Als er maximaal gebruik wordt gemaakt van de regeling van 1 miljoen euro dan zijn de kosten 0,57% x 1.000.000 = € 5.700,-

Hollands Kroon moet deze middelen aantrekken op de kapitaalmarkt. De (rente)kosten die dit met zich meebrengt zijn € 36.000. In de berekening is uitgegaan van een lening van € 1.000.000 en 3,6% rente. Tegen dit percentage kan de gemeente momenteel lenen. Bij dit percentage vallen de te betalen rente aan de bank en de te ontvangen rente van de deelnemers tegen elkaar weg. Als de rente stijgt, kan dit leiden tot een nadeel voor de gemeente omdat de betaalde rente aan de bank dan hoger is dan de rente die deelnemers betalen. Deze hogere rentelasten worden dan gedekt uit de algemene reserve.

Onttrekkingen uit de algemene reserve bij een gelijkblijvend risicopatroon hebben een effect op de weerstandsratio. Deze zal dalen. De weerstandsratio op basis van de begroting is echter ruim boven de ondergrens van 1 en zal dat na dit besluit ook blijven. Een actuele stand van het weerstandsvermogen wordt voor de jaarrekening 2022 opgesteld en medio 2023 via de jaarrekening aan de raad gepresenteerd.

Communicatie
We stellen de beheerders van het maatschappelijk vastgoed in Hollands Kroon op de hoogte van de regeling. Dit doen wij door een nieuwsbericht op te stellen en dit te delen via o.a. social media. Ook kiezen wij voor een actieve benadering van eigenaren van het maatschappelijk vastgoed.

Bijlagen
Verordening duurzaam maatschappelijk vastgoed 2023