

Onderwerp: Leningstelsel Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) Schiermonnikoog, 31 januari 2023

Aan de Gemeenteraad,

Samenvatting

Voorstel is om bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) € 1.000.000,= uit te zetten voor de vorming van een revoluerend fonds duurzaamheidsprojecten. Deze lening kan worden gebruikt voor het verbeteren en het toekomstbestendig maken van maatschappelijk en zakelijk vastgoed en particulier eigendom. Het voorstel is om aan inwoners de verzilver-, stimulerings-, en starterslening aan te bieden. We willen een zo groot mogelijk deel van onze inwoners helpen bij met name de verduurzaming, maar breder kijkend ook particulier woningonderhoud en de gehele leefomgeving. De looptijd van uitgifte van leningen bedraagt 10 jaar, leningen zullen ook nog na die tijd doorlopen.

Inleiding

De raad van Schiermonnikoog is op 20 december 2021 geïnformeerd over het onderzoek naar diverse gemeentelijke financieringsconstructies. Uit de gesprekken met inwoners binnen het project Dursum Eilaun is naar voren gekomen dat ondersteuning van de gemeente bij het volledig verduurzamen van woningen gewenst is. De landelijke financieringsmogelijkheden voor duurzaamheidsmaatregelen sluiten niet altijd goed aan op de wensen en vragen van eilanders.

Naar aanleiding hiervan is onderzocht wat de mogelijkheden zijn om middels het aanbieden van leningsvormen aan de inwoners, MKB, verenigingen en stichtingen doelen te realiseren op het gebied van duurzaamheid, wonen en het sociaal domein. Want duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen, aldus de definitie van de VN-commissie Brundtland uit 1987. Bij duurzame ontwikkeling is dus sprake van een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen. Alle ontwikkelingen die op technologisch, economisch, ecologisch, politiek of sociaal vlak bijdragen aan een gezonde aarde met welvarende bewoners en goed functionerende ecosystemen zijn duurzaam.

Argumenten

Daarom is het voorstel om op het gebied van wonen en sociaal domein ook de mogelijkheid te bieden om te lenen voor restauratie en levensloopbestendigheid van de woning.

Om de inwoners van de gemeente financieel te helpen kunnen de leningen voor de volgende doelen worden afgesloten.

Duurzaamheid:

- Verduurzamen panden
- Postcoderoosregeling
- Vegetatiedak
- Gebruik regenwater of grijswater circuit
- Asbestverwijdering

Wonen:

- Levensloopbestendigheid
- Renovatie panden
- Starters op de woningmarkt

De doelgroepen waarop kan worden ingezet zijn:

- Particulieren
- Non-profit instellingen zoals verenigingen en stichtingen
- Midden en Klein Bedrijf

Het voorstel aan de raad is om aan haar inwoners de **verzilver-, stimulerings-, en starterslening** aan te bieden en de uitvoering daarvan deels onder te brengen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Dit voorstel is gemaakt om een zo groot mogelijk deel van de inwoners te helpen bij de verduurzaming, maar breder kijkend ook bij het particulier woningonderhoud en de gehele leefomgeving. Een nadere onderbouwing van dit voorstel staat genoemd in bijgevoegde notitie.

Op het gebied van energiebesparende maatregelen in de eigen woning wordt landelijk aan de particulier al het een en ander aangeboden. Sinds november 2022 kunnen huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot € 45.014 per jaar een renteloze Energiebespaarlening van maximaal € 25.000 aanvragen bij het Warmtefonds.

Op het gebied van asbest wordt landelijk budget gereserveerd voor particulieren. De gemeente dient een asbestregeling te creëren voor haar inwoners, asbestsanering is dus opgenomen in zowel de stimulerings- als de verzilverlening.

Alles wat niet wordt aangeboden door het landelijk Warmtefonds is opgenomen in deze voorliggende leningsvormen.

De volgende leningen zullen worden aangeboden aan de inwoners:

Starterslening

Voor degenen die voor de eerste keer een eigen woning willen kopen, stellen we een lening beschikbaar tot een maximum van de NHG-grens. Deze kostengrens mag worden overschreden met maximaal het bedrag genoemd in de zg. Tijdelijke Regeling Hypothecair krediet (momenteel € 9.000), mits dit bedrag wordt besteed aan het verduurzamen van de aan te schaffen woning. Het hoofdbestanddeel van de financiering wordt gedaan door de reguliere geldverstrekker. Wat een koper tekort komt op basis van de zg. inkomenstoets kan tot een maximum van € 50.000 worden verkregen middels een Starterslening. Deze lening wordt verstrekt onder de voorwaarden van Nationale Hypotheek Garantie. Hiermee worden er door de gemeente geen risico's gelopen. De looptijd en rente wordt gekoppeld aan de landelijke regeling.

Stimuleringslening

Deze lening is door een eigenaar van een pand aan te vragen voor maatregelen te nemen aan de woning om deze in een courante positie te kunnen blijven behouden, waarbij aspecten van duurzaamheid en "langer thuis" zijn ingebed in de meest brede zin. We stellen voor om bedragen tussen € 2.500 en € 15.000 middels een persoonlijke lening te verstrekken. Hogere bedragen tot een maximum van € 50.000 kunnen uitsluitend hypothecair worden verstrekt.

De tweede doelgroep zijn MKB en maatschappelijk vastgoed eigenaren. Ook deze kunnen ten behoeve van verduurzamingsmaatregelen en leefbaarheidsaspecten, welke toegepast worden aan hun gebouwen, een lening aanvragen tot maximaal € 50.000. Specifiek voor sportverenigingen is er nog een aanvullende garantie vanuit het SWS. De looptijden van de lening bedragen maximaal 15 jaar. De rente wordt gekoppeld aan het SVn-adviestarief voor de Verzilverlening (momenteel 1,7%). SVn hanteert een maximum leeftijdscriterium van 75 jaar. De gemeente mag hiervan af wijken daarom wordt deze lening ook beschikbaar gesteld voor 75 jaar en ouder, om te voorkomen dat we deze groep inwoners zouden uitsluiten.

Verzilverlening

Dit is een bijzondere vorm van lening, waarbij de eigenaar van een woning met een leeftijd van maximaal tien jaar tot de AOW-leeftijd zijn overwaarde in de woning (tot maximaal 80% WOZ) kan inzetten voor dezelfde zaken als bij de hierboven genoemde Stimuleringslening en daarnaast nog voor het doen van een gift ten behoeve van verduurzaming van de woning van de kinderen. Echter heeft de aanvrager niet te maken met een financiële draagkracht toets en niet met maandelijkse verplichtingen. Er wordt slechts gekeken naar de overwaarde in relatie met leeftijd, rente, leeftijd aanvrager, etc. om te bepalen of het acceptabel is de lening te verstrekken. Hier geldt een maximum van € 50.000 voor de lening, die een standaard theoretische looptijd kent van 75 jaar. Aflossing van lening en opgebouwde rente tijdens de looptijd vindt plaats bij verkoop of overlijden. De lening is hypotheccair gedekt en er is geen maximum leeftijd voor de aanvrager. De rente is door SVn bepaald op momenteel 1,7% voor de gehele looptijd.

Financiën

Het voorstel is om in 2023 € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor diverse duurzaamheidsleningen.

De onderverdeling hiervan is als volgt:

Lening	Soort lening	€
Starterslening	Hypotheccaire lening voor starters	500.000
Verzilverlening	Hypotheccaire lening overig	100.000
Stimuleringslening	Hypotheccaire lening overig	200.000
Stimuleringslening	Consumptief krediet	200.000
Totaal		1.000.000

Om te kunnen sturen op de aanvragen zal er daarnaast budget worden vastgesteld voor de verschillende doelgroepen.

De onderverdeling naar doelgroep is als volgt:

Wie	€
Particulier	700.000
Non-profit	150.000
MKB	150.000
Totaal	1.000.000

Voor de leningen worden onderstaande rentepercentages voorgesteld, met de opbouw hiervan:

Rente	Hypotheccaire lening voor starters	Hypotheccaire lening verzilvering en stimulering	Consumptief krediet stimulering
Interne rentekosten	1,00%	1,00%	1,00%
Beheerskosten	0,75%	0,75%	0,75%
Renteopslag	0,00%	0,00%	0,90%
Totaal rentekosten	1,75%	1,75%	2,40%
Bijstelling rente	1,85%	-0,05%	-0,95%
Rentetarief	3,60%	1,70%	1,70%

Toelichting:

De toe te rekenen rentekosten voor de gemeente worden gesteld op 1,00%, conform de interne rekenrente van de gemeente. De overige kosten betreffen de SVn-beheerskosten over het fonds van 0,75%. Voor de consumptieve vorm wordt daarnaast 0,9% renteopslag berekend. De kosten van de consumptieve leningsvorm zijn daarmee in totaal 2,65%. De kosten van een stimuleringslening hypotheccair zijn, net als de kosten van een verzilverlening, 1,75%

De rente van de startersleningen wordt door de SVn bepaald, is nu 3,6%. Dit betekent een rentevoordeel van 1,85%.

De rente van de verzilverlening wordt ook door de SVn bepaald, is nu 1,70%, dit betekent een rentenadeel van 0,05%.

De rente van de stimuleringslening kan de gemeente zelf bepalen.

Het voorstel is om een maximumrente van 1,7% te hanteren, gekoppeld aan het tarief van de verzilverlening.

De reden om voor 1,7% te kiezen is omdat de gemeente op deze manier deze leningen stimuleert.

Deze stimulans verdwijnt bij een hoger rentepercentage.

De reden om rente van de stimuleringslening te koppelen aan de verzilverlening is het voorkomen van niet tijdig doorvoeren van rentewijzigingen.

Het rentetarief van 1,7% betekent voor het hypothecaire gedeelte een rentenadeel van 0,05% en voor het consumptief krediet een rentenadeel van 0,95%.

Bovenstaande tarieven die door de SVn zijn bepaald, gelden voor eind 2022. Per begin 2023 stijgen de beheerskosten van de SVn van 0,5% naar 0,75%. De verwachting is dat de rentepercentages hiermee stijgen, maar dit is nog niet zeker.

De financiële uitwerking is als volgt

Opbrengst	€
Rente consumptief krediet	3.400
Rente hypothecaire lening starterslening	18.000
Rente hypothecaire leningen overig	5.100
Totaal baten	26.500
Rente- / beheerskosten	
Interne rentekosten	-/- 10.000
Consumptief krediet beheerskosten en opslag	-/- 3.300
Hypothecaire lening beheerskosten en opslag	-/- 6.000
Debiteurenrisico	-/- 5.000
Totaal	-/- 24.300
Resultaat	2.200

Bovenstaande berekening gaat uit van totaalbedrag aan uitgezette leningen ad € 1.000.000. Het is nog onduidelijk hoe het verloop van dit bedrag zal zijn. Dit heeft invloed op de ontvangen rente en rentekosten. Bij tussentijdse rapportages zal dit worden aangepast.

Debiteurenrisico:

Voor het verstrekte consumptief krediet geldt dat er een risico is op niet terugbetalen van de lening. Door de rente op 1,70% te zetten is er in het rentepercentage namelijk geen rekening gehouden met een opslag voor risico oninbaarheid. Om de kosten voor niet terugbetaalde lening te kunnen dekken wordt voorgesteld jaarlijks € 5.000 toe te voegen aan de voorziening debiteuren.

Begrotingswijziging

De financiële effecten verwerken we in 7e begrotingswijziging 2023.

Communicatie

De mogelijkheden van deze leningsvormen worden breed en meerdere malen gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen zoals de gemeentelijke nieuwsbrief, sociale media en eigen website.

Daarnaast zal een bijeenkomst voor inwoners georganiseerd worden in samenwerking met het SVn om de regelingen onder de aandacht te brengen. Hiervoor worden ook de makelaars, de energiecoöperatie en andere relevante organisaties aangehaakt. Op deze manier zullen de inwoners, ook via deze tussenpersonen van de regeling op de hoogte worden gebracht. Daarnaast zullen we informatiefolders verspreiden, onder de partijen die als tussenpersoon belangrijk zijn om de regeling onder de aandacht van de inwoners te brengen, zoals de energiecoöperatie en de bibliotheek.

De doelgroep MKB wordt voor een aparte bijeenkomst uitgenodigd, waar ook andere zaken op het gebied van verduurzaming van de panden (en het gebruik) worden behandeld.

Bijlagen

De raadsbesluiten / verordeningen:

- de verordening "Verzilverlening gemeente Schiermonnikoog 2023";
- de verordening "Starterslening gemeente Schiermonnikoog 2023";
- de verordening "Stimuleringslening gemeente Schiermonnikoog 2023".
- Bijlage A: Maatregelen
- Notitie Lening stelsel Schiermonnikoog

Voorgesteld wordt om:

1. De verordeningen de verzilverlening, de stimuleringslening en de starterslening Schiermonnikoog 2023 vast te stellen.
2. Vanaf het jaar 2023 gedurende 10 jaren totaal € 1.000.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van leningen.
3. De verwachte positieve financiële effecten ad € 2.200 per jaar te verwerken in 7^e begrotingswijziging 2023 ten gunste van het begrotingsresultaat.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,

de secretaris,

de burgemeester,

R. Thedinga

I. van Gent