Raadsvoorstel

Raadsvergadering
21-2-23

Agendapunt

Nummer
22int08317

Onderwerp
Verordening Duurzaam Wonen Borne

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
De Gemeente Borne voert momenteel de Blijverslening en de Verzilverlening, met als doel ouderen de mogelijkheid te bieden langer in hun eigen woning te blijven wonen. Naast het levensloopbestendig maken van de woningen, willen wij hier nu de mogelijkheid tot het verduurzamen en energiezuinig maken van de woningen aan toevoegen. Daartoe stellen wij de raad voor de beide hierboven genoemde leningen te beëindigen en een regeling met meerdere leenvormen met een bredere doelstelling in te voeren, onder de naam "Duurzaam Wonen Lening". Ook deze leenvorm zal dan in een tweetal vormen worden aangeboden, namelijk een consumptieve en een hypothecaire verzilverlening.

Wij stellen voor om:
- De bestaande verordeningen voor de Blijverslening (18int03733)en de Verzilverlening (18int03734) in te trekken.
- De Duurzaam Wonen Lening Borne vast te stellen in de “Verordening Duurzaam Wonen Borne 2022” (22int08318).
- Ten behoeve daartoe een extra bedrag van € 1.000.000,-- beschikbaar te stellen.

1 Inleiding
Een belangrijke oplossing voor een toekomstbestendige woningvoorraad ligt niet alleen in het toevoegen van nieuwbouw, maar vooral in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Veelal is het daarbij noodzakelijk meerdere aanpassingen aan de woning door te voeren. Dit kunnen kostbare aanpassingen of verbouwingen zijn, zoals het verplaatsen van een slaapkamer of badkamer naar de begane grond of het plaatsen van een warmtepomp. Het valt niet altijd mee om daar geld voor te lenen. Speciaal hiervoor is, in samenwerking met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn), de “Duurzaam Wonen Lening” ontwikkeld. Deze heeft als doel om aan de ambitie van een levensloopbestendige woningvoorraad ook de mogelijkheid tot verduurzaming en het energiezuinig maken van de woningen toe te voegen.

Daarbij wordt, speciaal voor mensen onder en rond het ‘sociaal minimum’ deze lening tegen een rentepercentage van 0% beschikbaar gesteld.

Wij stellen voor om de Blijverslening en de Verzilverlening te beëindigen en een regeling in te voeren met meerdere leenvormen en met een bredere doelstelling, onder de naam "Duurzaam Wonen Lening". Ook deze leenvorm kan in een tweetal vormen worden aangeboden, namelijk een consumptieve en een hypothecaire verzilverlening.

1. De ‘Duurzaam Wonen Lening’ die consumptief wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn. Deze lening;
   - bedraagt minimaal € 2.500,-- en maximaal € 50.000,--;
   - heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000,-- en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 15.001,--;
   - heeft een rentepercentage van 1,6% voor aanvragers met een inkomen hoger dan 120% van het sociaal minimum;
   - heeft een rentepercentage van 0,0% voor aanvragers met een inkomen tot en met 120% van het sociaal minimum;
   - wordt verstrekt vanuit een bouwdepot;
   - wordt door SVn standaard verstrekt aan personen tot en met 75 jaar (indien gewenst, kan de gemeente daarvan afwijken);
   - waarbij (tussentijds) boetevrij aflossen te allen tijde is toegestaan, met een minimaal bedrag van €250,--.

2. De ‘Duurzaam Wonen Verzilverlening” wordt hypothecair verstrekt en kent gedurende de looptijd geen rente en aflossingsverplichting. De hoofdsom met samengestelde rente is opeisbaar bij verkoop. Ook deze leenvorm is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn. Deze lening;
   - bedraagt minimaal € 2.500,-- en maximaal € 50.000,--;
   - heeft een rentepercentage van 1,7;
   - wordt verstrekt van uit een bouwdepot;
   - is beschikbaar voor mensen vanaf 58 jaar (dit heeft als reden dat geldverstrekkers in het algemeen rekening moeten houden met het pensioengevend inkomen vanaf tien jaar voor de pensioenleeftijd);

2 Beoogd resultaat

Een toekomstbestendige woningvoorraad binnen de gemeente Borne.

3 Argumenten

Beide leningsvormen dragen bij aan het uitvoeren van het woonbeleid van de gemeente Borne op het gebied van levensloopbestendigheid, duurzaamheid en energiezuinigheid.

Voor aanvragers met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum, biedt de consumptief te verstrekken leenvorm de mogelijkheid om deze tegen een rentepercentage van 0% beschikbaar stellen.

De verzilverlening maakt deze doelstelling ook mogelijk voor mensen met vermogen ‘in stenen’.

Het fondsbeheer zal voor de gemeente Borne door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) uitgevoerd worden. Zij beheren voor meerdere gemeenten in het land soortgelijke regelingen.

4 Kanttekeningen

Leningnemers betalen het geleende geld in termijnen binnen de afgesproken looptijd terug. Het risico bestaat dat niet alle leningnemers dit kunnen (default) en dat de gemeente uiteindelijk minder geld terugkrijgt dan dat in lening is uitgezet. De ervaring leert dat de kans op default erg klein is (momenteel ‹ 0,05%).

5 Kosten, baten en dekking

Het leenfonds kent een revolverend karakter. Uit te zetten leenbedragen zullen op termijn terugvloeien in het fonds, waardoor er weer nieuwe leningen kunnen worden verstrekt. Afgezien van de kosten voor het fondsbeheer, heeft het instellen van dit leenfonds beperkte consequenties voor het begrotings- en rekeningresultaat. Het beschikbaar stellen van de middelen leidt tot een “balansmutatie”: eigen middelen of aan te trekken leningen worden omgezet in een vordering en leiden niet tot een effect op het begrotings- en rekeningresultaat. Het hanteren van renteloze leningen heeft wel (een gering) effect op het begrotings- en rekeningresultaat. De gemeente ontvangt immers geen rente over de tegen 0% verstrekte leningen. De rentederving hiervan wordt geschat op ca. € 3.000 op jaarbasis. En kan afgedekt worden binnen de begrotingspost treasury.
Rentebaten als gevolg van de opslag boven de eigen kapitaallasten kunnen gereserveerd worden om het geringe financiële risico (zie kanttekening) mee af te dekken.

Ten behoeve van het fondsbeheer heeft de gemeente al eerder (bij de starterslening, blijverslening en verzilverlening) een deelnemersovereenkomst met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) gesloten. De vergoeding die de gemeente betaalt voor het fondsbeheer bedraagt 0,5% van de restschuld. Dit percentage wordt vanaf 2023 geïndexeerd. Bij aanvang bedraagt deze € 1.000.000 is de beheervergoeding dus € 5.000,- op jaarbasis. Deze middelen worden gedekt uit de post Wonen en Bouwen (6830200/4380140).

6 Vervolg na besluitvorming

Een specifieke communicatiecampagne wordt direct na besluitvorming gestart om inwoners bekend te maken met de nieuwe regeling. En hen daarbij duidelijk te informeren waar en hoe een lening aangevraagd kan worden.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. De “Verordening Blijverslening” in te trekken.
2. De “Verordening Verzilverlening” in te trekken.
3. In Borne de Duurzaam Wonen Lening in te voeren ter verbreding van de doelstellingen van de tot nu toe gevoerde en door deze lening te vervangen Blijvers- en Verzilverlening.
4. Ten behoeve van de Duurzaam Wonen Lening een extra bedrag (bovenop de fondsen van de Blijvers- en de Verzilverlening) van € 1.000.000,-- beschikbaar te stellen.

Bijlage(n)

22int08318: Raadsbesluit/Verordening

Borne, 24-01-23

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,	de burgemeester,
E.S.I. ter Koele	drs. J.H.R. Pierik