

gemeente **Oosterhout**

NOTA VOOR DE RAAD

Datum: 28 augustus 2018	Nummer raadsnota: BI.0180330
Onderwerp: Starters-, Duurzaamheids- en Blijverslening SVn	

Portefeuillehouder: Willemsen	Bijlagen: 1. Verordening Starterslening 2018 2. Verordening duurzaamheidslening 2018	Ter inzage: 1.
---	---	--------------------------

Voorstel:

1. de Verordeningen 'Starterslening gemeente Oosterhout', Duurzaamheidslening gemeente Oosterhout 2017'en Blijverslening gemeente Oosterhout 2017' in te trekken
2. af te wijken van het bepaalde in artikel 3, lid 1 van het Treasurystatuut ten behoeve van het verstrekken van leningen voor de hierna onder 3. genoemde Verordeningen
3. de Verordeningen 'Starterslening 2018' en 'Duurzaamheidslening 2018' vast te stellen
4. het vrijvallend budget van de onder 1 ingetrokken 'Blijverslening gemeente Oosterhout 2017' beschikbaar te stellen voor de 'Duurzaamheidslening 2018'
5. het college te mandateren tot onderlinge herverdeling van de beschikbare budgetten voor de starters- en duurzaamheidslening voor zover het gebruik van de leningen daartoe aanleiding geeft.

Samenvatting

In uw vergadering van 21 maart 2017 heeft u de 'Verordening starterslening gemeente Oosterhout', de 'Verordening Duurzaamheidslening gemeente Oosterhout 2017'en de 'Verordening Blijverslening gemeente Oosterhout 2017' vastgesteld en hiervoor budget beschikbaar gesteld. Aan u is toegezegd in de raadsvergadering van september 2018 een integraal voorstel te doen over de toekomst van de drie afzonderlijke regelingen.

Treasurystatuut:

Met het verstrekken van bovengenoemde leningen begeeft de gemeente zich (als overheidsorgaan) op het terrein/domein van private geldverstrekkers. In het door uw raad vastgestelde Treasurystatuut 2016-2019 is in hoofdstuk 2 (Risicobeheer) onder artikel 3, lid 1 nadrukkelijk gesteld: "Burgemeester en wethouders of de gemeenteraad mogen geen leningen verstrekken. Hierbij is het niet van belang of het wel of niet past binnen het gemeentelijk beleid, uit hoofde van de 'publieke taak'."

In het Bestuursakkoord 2018-2022 is aangegeven dat de komende jaren ingezet moet worden op het intensiveren van (het gebruik van) de duurzaamheidslening. Ook wordt aandacht gevraagd voor het belang van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor starters.

Via het 'instrument duurzaamheids- en startersleningen' kan hier uitvoering aan gegeven worden. Het is, gelet op vorenstaande, dan noodzakelijk dat u hiervoor expliciet besluit af te wijken van het door uw raad vastgestelde Treasurystatuut.

Wat willen we bereiken?

Starterslening:

Met deze lening bieden we koopstarters op de woningmarkt een extra 'steuntje in de rug' om hun eerste koopwoning te kunnen financieren. Hiervoor maken we gebruik van de (landelijke) Starterslening van SVn. De gemeentelijke lening – die wordt verstrekt naast de reguliere hypothecaire lening die de bank verstrekt – geeft de koper(s) de mogelijkheid net iets meer geld te kunnen lenen voor de financiering van hun eerste koopwoning dan hetgeen bij een bank geleend kan/mag worden. De gemeentelijke starterslening heeft daarmee in financieel perspectief voor de startende koper(s) een toegevoegde waarde op het functioneren van de lokale woningmarkt. Zeker in de huidige tijd van stijgende huizenprijzen en strengere leennormen vanuit de rijksoverheid (met ingang van 1 januari 2018 mag de maximale hypotheek niet meer bedragen dan 100% van de waarde van de aan te kopen woningen, hetgeen betekent dat de koper een deel eigen geld moet investeren).

Sinds maart 2017 zijn 27 startersleningen verstrekt (en op basis van de voor die tijd geldende verordeningen nog eens ruim 170). De gemeentelijke voorwaarden die zijn opgenomen in de regeling functioneren goed en behoeven daarmee als zodanig geen aanpassing.

De starterslening is een instrument dat z'n waarde de afgelopen jaren nadrukkelijk heeft bewezen voor de lokale woningmarkt voor de specifieke doelgroep starters.

Duurzaamheidslening

Met de duurzaamheidslening stimuleert de gemeente eigenaar-bewoners tot het nemen van maatregelen op het gebied van energiebesparing en verhoging van het wooncomfort. Zeker nu het besef voor een meer en meer 'gasloze' en duurzame maatschappij een gegeven is en ook van particulieren aandacht en ondernemend handelen wordt gevraagd, kan de duurzaamheidslening een 'trigger' vormen voor het treffen van maatregelen.

Sinds maart 2017 tot heden zijn zo'n 45 duurzaamheidsleningen verstrekt. Het merendeel van de aanvragen (ruim 85%) betrof het aanbrengen van zonnepanelen met in een beperkt aantal gevallen de combinatie met of alleen het treffen van isolerende maatregelen. De duurzaamheidslening voorziet hiermee in de basis in een concrete behoefte van de inwoners.

Om het nemen van maatregelen vanuit duurzaamheidsoogpunt ook zo effectief mogelijk te laten zijn, dient een woning eerst – zo goed mogelijk – geïsoleerd te worden voordat energieopwekkende maatregelen (zoals aanbrengen van zonnepanelen) getroffen worden. Een niet goed geïsoleerde woning 'lekt' onnodig veel warmte waardoor de investering in duurzame opwekking van energie voor een deel teniet wordt gedaan. Het woningbestand van Oosterhout heeft relatief veel woningen van voor 1980. Deze woningen zijn slechts in beperkte mate geïsoleerd. Het treffen van energie-opwekkende maatregelen aan dergelijke woningen levert dus niet het meeste effect op vanuit duurzaamheidsoogpunt. Om de lokale duurzaamheidsdoelstellingen zo optimaal mogelijk te bereiken, zou vooral ingezet moeten worden op het stimuleren van het treffen van isolerende maatregelen.

De huidige verordening laat de keuze tot het treffen van maatregelen echter volledig bij de eigenaar-bewoner. Dit heeft er tot op heden in geresulteerd dat in ruim 85% van de ingediende/gehonoreerde aanvragen geld (lening) beschikbaar is gesteld voor het uitsluitend aanbrengen van zonnepanelen en dus niet voor die maatregelen die het meeste effect resulteren vanuit duurzaamheid.

De gemeente dient bij het beschikbaar stellen van gemeenschapsgeld mede een afweging te maken in de effecten die maatregelen opleveren in relatie tot de inzet van de beperkte middelen (zie ook hierna bij 'wat mag het kosten').

Vanuit doelmatigheids- en budgettaire overwegingen stellen wij voor om de maatregelen in het kader van de duurzaamheidslening in de nieuwe verordening te beperken tot uitsluitend energiebesparende (isolerende) maatregelen en uitsluitend voor de bestaande woningbouw.

Deze keuze sluit nadrukkelijk aan zowel bij de oproep van de Rijksbouwmeester dat het dichten van een 'energie-lek' door middel van isolatie in een woning de eerst noodzakelijke stap is om daadwerkelijk tot energiebesparing te kunnen komen, als ook de constatering dat Oosterhout over een in dit perspectief relatieve oudere (en daarmee minder geïsoleerde) woningvoorraad beschikt.

Voor de mogelijke financiering van energie-opwekkende maatregelen zoals zonnepanelen, kan door de eigenaar-bewoner een beroep worden gedaan op de daarvoor anderszins beschikbare regelingen (zoals de EnergieBespaarlening of verzoek teruggave B.T.W. op zonnepanelen).

Door het maximale bedrag van de lening te beperken tot € 10.000,- (zijnde het gemiddelde van de tot op heden verstrekte leningen) kan het beschikbare budget voor meer aanvragen worden ingezet.

Blijverslening

Met de lening willen we eigenaar-bewoners stimuleren tot het treffen van aanpassingen aan de woning zodat zij langer zelfstandig in deze woning kunnen blijven wonen. De lening ligt in lijn met ontwikkelingen in het sociaal domein, waarbij inwoners de regie over hun eigen leven behouden en zo lang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen.

Van de lening is sinds maart 2017 slechts éénmaal gebruik gemaakt. Plaatsing van diverse berichten over de mogelijkheden van de regeling in het weekblad De Oosterhouder en het kenbaar maken van de regeling via Thebe hebben niet geleid tot meer aanvragen.

De regeling voorziet (momenteel) niet in een behoefte bij de inwoners van onze gemeente.

Op grond hiervan wordt voorgesteld deze regeling in te trekken.

Wat gaan we daarvoor doen?

- De *huidige verordening voor de blijverslening* intrekken omdat deze regeling/lening niet in een behoefte voorziet.
- De *huidige verordening starterslening* intrekken en een nieuwe verordening vaststellen. De huidige verordening is tekstueel (o.a. het begrip 'starter') en qua processystematiek (nieuwe toewijzingsprocedure) niet in lijn met de aangepaste, verplichte (standaard)regeling van SVn. Hoewel de wijzigingen ten opzichte van de geldende verordening in de basis niet fundamenteel zijn, wordt er voor de duidelijkheid en leesbaarheid voor gekozen om de geldende verordening in te trekken en een nieuwe verordening vast te stellen.
- De *huidige verordening voor de duurzaamheidslening* in te trekken en een nieuwe verordening vast te stellen. De nieuwe verordening moet qua processystematiek in lijn worden gebracht met de nieuwe procedure van SVn. Daarnaast vindt een aanpassing plaats van de gemeentelijke voorwaarden waaronder een lening kan worden verstrekt. Het totaal van de aanpassingen is dusdanig dat het voor de duidelijkheid van de regeling beter is om een nieuwe verordening vast te stellen. De inhoudelijke, gemeentelijke wijzigingen betreffen:
 - alleen isolerende maatregelen komen nog in aanmerking voor de lening voor 100%, tot een maximum leenbedrag wordt € 10.000,- .
- Aan SVn verzoeken de lening aanvragen, namens de gemeente, af te handelen met inachtneming van de verordening. SVn bepaalt hierbij, op basis van de landelijke regels en de gesloten overeenkomst met de gemeente (college) de wijze waarop de lening wordt verstrekt (zoals het rentepercentage waartegen geleend kan worden, op dit moment: 2,9% starterslening en 1,6% duurzaamheidslening) en het tempo van de aflossingen.

Wat mag het kosten?

Revolverende fondsen:

De starters- en duurzaamheidslening zijn - in de basis - revolverende fondsen. Dit wil zeggen dat het geld dat via een lening wordt verstrekt (op termijn) weer terugkomt in het fonds en gebruikt kan worden voor het verstrekken van nieuwe leningen. Op termijn, want de looptijd van een starterslening bedraagt 30 jaar, waarbij de eerste drie jaren geen aflossing plaatsvindt en daarna mede afhankelijk van draagkracht van betrokkene. De langere looptijd betekent in de praktijk dat pas na diverse jaren van terugbetalen het fonds in beginsel weer over voldoende financiën beschikt om revolverend te kunnen zijn. Bij tussentijdse verkoop van de woning wordt het leenbedrag ineens teruggestort. Deze storting is echter niet structureel 'in het fonds in te rekenen' (we weten niet of en hoeveel woningen tussentijds verkocht worden). Dit verklaard, mede door het aantal aanvragen voor deze lening, waarom de afgelopen jaren diverse malen extra budget benodigd is geweest. De inschatting is dat er de komende jaren in ieder geval voor de starterslening ruim 200.000,- aan aflossing terugkomt, waarmee dit fonds ook steeds meer als revolverend kan gaan dienen.

De looptijd van de duurzaamheidslening bedraagt 10 of 15 jaar. Deze kortere looptijd betekent dat het fonds in de basis sneller revolverend zal kunnen worden.

Budgetten:

Voor de *Starterslening* is in de loop van de jaren totaal 2 miljoen euro beschikbaar gesteld. Het fonds bevat op dit moment nog een bedrag van € 185.000,--. Op basis van de jaarlijks te ontvangen aflossing (structureel) en de (mogelijke) algehele aflossing van leningen ten gevolge van de verkoop van woningen (incidenteel) zou dit fonds in principe nu voldoende revolverend moeten kunnen zijn. Dit betekent naar onze mening dat geen nieuwe 'voeding' van het fonds meer nodig is, mits het uitgangspunt is (zoals ook nu in de verordening opgenomen) dat wanneer het budget in enig jaar onverkort volledig benut is, de verordening ten gevolge hiervan buiten werking wordt gesteld. Aanvragers komen dan tijdelijk niet meer in aanmerking voor deze lening.

Voor de *Duurzaamheidslening* is (met verwerking van het onlangs nog beschikbaar gestelde bedrag van € 250.000,-) in totaal € 500.000,- beschikbaar gesteld. Dit fonds bevat momenteel nog een bedrag van € 44.000,-. Gelet op het grote aantal aanvragen is de verwachting dat dit restantbudget niet voldoende is om nieuwe aanvragen in de loop van dit jaar nog te kunnen toekennen. Het Bestuursakkoord 2018-2022 geeft aan dat er de komende jaren ruimte is voor (nieuwe) initiatieven met dien verstande dat dit budgettair neutraal gebeurt (financiële ruimte dient in eerste instantie binnen hetzelfde beleidsterrein te worden gevonden). Gelet hierop wordt aan uw raad voorgesteld om het restantbedrag van de blijverslening van ruim € 240.000,- beschikbaar te stellen voor de Duurzaamheidslening.

Met de voorgestelde extra toevoeging van gelden vanuit de blijverslening zal de duurzaamheidslening naar alle waarschijnlijkheid de komende jaren nog niet als een revolverend budget gaan werken. Dit ook niet na de voorgestelde inhoudelijke inperking van de nieuwe duurzaamheidsverordening voor alleen nog isolerende maatregelen tot een maximum van € 10.000,-.

Dit betekent dat er rekening gehouden moet worden met een voortijdige uitputting van het budget waardoor ook de Duurzaamheidslening – net als hiervoor geschetst bij de starterslening - tijdelijk buiten werking gesteld moeten worden (in afwachting van terugkomende gelden). Een andere optie is om dan wederom, via uw raad, aanvullend krediet te voteren voor deze lening.

Kijkend naar de bezuinigingsopgaven waar we als gemeente de komende jaren voor staan, vinden wij het niet opportuun hier nu al uitspraken over en voorstellen voor te doen. Wij blijven de werking van de beide verordeningen op de voet volgen en komen waar nodig bij uw raad hier op terug.

Om de door uw raad beschikbaar gestelde budgetten voor de Starterslening en de Duurzaamheidslening al wel flexibeler in te kunnen zetten (op basis van het gebruik van de leningen door de Oosterhoutse burgers) verdient het aanbeveling om ons college te mandateren tot onderlinge herverdeling van deze beschikbare budgetten voor zover het gebruik van de leningen daartoe aanleiding geeft. Hiertoe is een apart besluit in het voorstel opgenomen.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

Over de inzet van de duurzaamheidslening heeft overleg plaatsgevonden met de Stichting ONE die de gemaakte inhoudelijke keuzen onderschrijft.



Nummer: BI.0180330

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelezen het voorstel van het college van 28 augustus 2018;

BESLUIT:

1. de Verordeningen 'Starterslening gemeente Oosterhout', Duurzaamheidslening gemeente Oosterhout 2017'en Blijverslening gemeente Oosterhout 2017' in te trekken
2. af te wijken van het bepaalde in artikel 3, lid 1 van het Treasurystatuut ten behoeve van het verstrekken van leningen voor de hierna onder 3. genoemde en vast te stellen Verordeningen
3. de Verordeningen 'Starterslening 2018' en 'Duurzaamheidslening 2018' vast te stellen
4. het vrijvallend budget van de onder 1. ingetrokken verordening 'Blijverslening gemeente Oosterhout 2017' beschikbaar te stellen voor de 'Duurzaamheidslening 2018'
5. het college te mandateren tot onderlinge herverdeling van de beschikbare budgetten voor de starters- en duurzaamheidslening voor zover het gebruik van de leningen daartoe aanleiding geeft.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2018.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier