



Raadsvoorstel

Onderwerp	Aanvraag nieuwe financiële middelen Starters- en Toekomstbestendig Wonen lening
Zaaknummer	Z/21/399966
Documentnummer	INT/21/1052615
Portefeuillehouder	N. van Dellen, H. Winters en C. Koers – De Graaf
Portefeuille	Financiën en Ruimtelijke ordening
Behandelend ambtenaar/afdeling	L. Aries en L. Grims
Telefoon	0316-595467 – 0316-595440
E-mail	l.aries@zevenaar.nl – l.grims@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Als gemeente Zevenaar verlenen wij de Starterslening en Toekomstbestendig Wonen Lening aan particulieren ten aanzien van woningaankoop, -verbetering en -verduurzaming. Door middel van de Starterslening wil de gemeente starters een steuntje in de rug geven om over te kunnen gaan tot het kopen van een woning. In 2020 is opnieuw de Starterslening ingezet binnen de gemeente Zevenaar. Nu ruim 14 maanden later zijn de beschikbaar gestelde financiële middelen uitgeput.

Met de Toekomstbestendig Wonen Lening wil de gemeente i.s.m. de provincie Gelderland particulieren woningeigenaren een financiële impuls geven aan het verduurzamen en het toekomstbestendig maken van de bestaande particuliere woningvoorraad in gemeente Zevenaar. De provincie Gelderland financiert 50% van de leningen. In juli 2019 is deze lening beschikbaar gesteld. Nu ruim 2 jaar later zijn de beschikbaar gestelde financiële middelen nagenoeg uitgeput.

Met dit voorstel vragen wij uw raad om nieuwe financiële middelen beschikbaar te stellen, zodat ook in de toekomst de Startersleningen en de Toekomstbestendig Wonen Lening verstrekt kunnen worden.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. Nieuwe financiële middelen ad. € 1.000.000, - beschikbaar te stellen voor het verlenen van Startersleningen binnen de gemeente Zevenaar.
2. Nieuwe financiële middelen ad. € 1.000.000, - beschikbaar te stellen voor het verlenen van Toekomstbestendig Wonen Lening binnen de gemeente Zevenaar.

3. Waarom naar de raad

De raad is het bevoegd orgaan om financiële middelen beschikbaar te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Met het inzetten van de Starterslening werken wij aan betere kansen voor starters/ jonge huishoudens door verruiming van het instrumentarium. Dit, zodat deze doelgroepen betere toegang krijgen tot de koopwoningmarkt. Het woningaanbod en de keuzemogelijkheid wordt vergroot en de doorstroming van de huurmarkt naar de koopmarkt wordt bevorderd. Een Starterslening kan net het zetje in de rug zijn om over te kunnen gaan tot koop.

Het doel van inzetten van de Toekomstbestendigheidslening is meerledig:

1. Het energieverbruik in de bestaande particuliere woningvoorraad verminderen en huiseigenaren ondersteunen de woning aardgasvrij-gereed te maken;
2. De hoeveelheid duurzaam opgewekte energie te laten toenemen;
3. De sanering van asbestdaken te stimuleren;
4. Inwoners een financiële mogelijkheid bieden om woningen levensloopbestendig te maken en sloop en funderingsherstelwerkzaamheden uit te voeren.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 en 2.1 *Voor het verstrekken van de leningen zijn nieuwe financiële middelen nodig*

In het kader van de Starterslening heeft gemeente Zevenaar tot nu toe (vanaf juni 2020) 58 leningen **voorlopig** toegewezen. De aanvragers kunnen dan met de voorlopige toewijzing een lening aanvragen bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). Bij SVn zijn 42 leningen verstrekt (vijf in 2020 en 37 in 2021), voor een totaalbedrag van € 945.162,50. Daarnaast zijn vijf leningen gereserveerd bij SVn voor een bedrag van € 94.396,50 en 11 voorlopig toegewezen leningen kunnen nog worden aangevraagd bij de SVn.

In het kader van de Toekomstbestendig Wonen Lening heeft gemeente Zevenaar (vanaf juli 2019) 244 leningen toegewezen waarvan 193 in het kader van de voormalige Duurzaamheidslening (looptijd 2016 tot juli 2019) en 51 voor de Toekomstbestendig Wonen lening. Het gaat in totaal om een bedrag van € 1.398.059,- van de in totaal beschikbaar gestelde budget van € 1.520.000,-.

Zonder nieuwe financiële middelen kunnen geen nieuwe Startersleningen en/of Toekomstbestendig Wonen leningen verstrekt worden. Om leningen te kunnen blijven verstrekken, moeten nieuwe financiële middelen beschikbaar gesteld worden.

1.2 en 2.2 *Zonder nieuwe financiële middelen wordt de Starterslening per direct stopgezet en zullen ook de beschikbaar gestelde financiële middelen voor de Toekomstbestendig Wonen lening uitgeput raken*

Onder het vorige argument in dit voorstel is het aantal toegewezen, gereserveerde en eventueel nog aan te vragen leningen bij de SVn aangegeven. De totaalsom heeft het plafond van het beschikbaar gestelde budget al bereikt. Wanneer geen nieuw budget beschikbaar wordt gesteld, moet de Starterslening per direct worden stopgezet. Ook het budget voor de Toekomstbestendig Wonen Lening zal uitgeput raken waardoor de lening dient te worden stopgezet.

1.3 en 2.3 *De provincie Gelderland financiert ook (nog steeds) mee.*

De provincie Gelderland heeft in maart 2020 haar actieplan Wonen 2020-2025 vastgesteld. Met het actieplan wil de provincie het tekort aan huizen – en vooral het tekort aan betaalbare huizen- in Gelderland terugdringen. Een onderdeel van het instrumentarium dat zij hebben inzet voor de betaalbaarheid is het meefinancieren van de starterslening. Zij financieren voor 50 procent mee met de startersleningen, zolang budget beschikbaar is. Gemeenten kunnen niet vooraf budget claimen.

Op 27 februari 2019 heeft provincie Gelderland de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland vastgesteld. De leningen worden voor 50% gefinancierd door de provincie, de andere 50% financiert de gemeente. Op deze manier kunnen we met dezelfde financiële inspanning dubbel zoveel inwoners bedienen. Zowel de Starterslening als de Toekomstbestendig Wonen Lening worden dus meegefinancierd vanuit de provincie.



Alternatieven

Voor zowel de Starterslening en de Toekomstbestendig Wonen Lening zijn geen alternatieven beschikbaar tegen dezelfde maatschappelijke voorwaarden.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

De voorwaarden waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor de Starterslening en Toekomstbestendig Wonen Lening zijn opgenomen in de *Verordening Starterslening Zevenaar 2020* en *Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Zevenaar 2019*. Deze verordeningen heeft uw raad in respectievelijk 2020 en 2019 vastgesteld.

Wij vragen uw raad het bestaande budget te verhogen met € 2.000.000,-, waarbij € 1.000.000,- ten behoeve van de uitvoering van de *Verordening Starterslening 2020 Gemeente Zevenaar* en € 1.000.000,- ten behoeve van de uitvoering van de *Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Zevenaar 2019* en deze middelen budgettair neutraal toe te voegen aan de reeds bestaande revolverende fondsen. De middelen worden bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) ondergebracht.

Het effect van de Starterslening en Toekomstbestendig Wonen Lening worden inzichtelijk gemaakt aan de hand van door SVn opgestelde kwartaalrapportages gebaseerd op gefinancierde leningen. De *Verordening Starterslening 2020 Gemeente Zevenaar* en *Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland* worden jaarlijks in de P&C cyclus geëvalueerd en worden indien nodig bijgesteld.

7. Klimaat en duurzaamheid

Gemeente Zevenaar is op weg naar een energie- en CO₂-neutrale gemeente in 2040. De Toekomstbestendig Wonen Lening draagt bij aan het behalen van deze ambitie en doelstelling door inwoners te ondersteunen het energieverbruik in de woning te verminderen, de hoeveelheid duurzame energie te laten toenemen, en woningen aardgasvrij-gereed te maken.

8. Communicatie

Wanneer uw raad positief besluit over het beschikbaar stellen van nieuwe financiële middelen voor de Starterslening en Toekomstbestendig Wonen Lening, dan wordt een persbericht verzonden om dit kenbaar te maken aan onze inwoners. Ook wordt dit onderwerp toegelicht in het wekelijkse persgesprek. Daarnaast vindt berichtgeving plaats via de gemeentelijke website, in de gemeentepagina en via sociale media.

9. Kosten, baten en dekking

Het verstrekken van de leningen wordt uitgevoerd door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). De provincie Gelderland, gemeente Zevenaar en SVn hebben hiervoor een rekening courant afgesloten en de provincie en gemeente zorgen dat SVn beschikt over de financiële middelen (voorlopig gemaximeerd bedrag). Feitelijk betekent dit dat de provincie en gemeente een deel van het banksaldo overhevelt naar de rekening courant met de SVn. Wanneer de gemeente onvoldoende saldo heeft, moet hiervoor worden geleend en daarover betaalt de gemeente rente. Rente en aflossing van de verleende leningen vloeien maandelijks terug op de rekening courant (revolverend fonds). Registratie van het revolverend fonds vindt budgettair neutraal plaats.

SVn rekent beheerskosten aan de gemeente voor het beheren van de Starterslening en Toekomstbestendig Wonen lening en het opstellen van kwartaalrapportages. De jaarlijkse beheerskosten bedragen vanaf 2022 respectievelijk een bedrag van € 3.000,- per jaar en 0,5% over de restschuld van de verstrekte leningen (jaarlijkse peildatum is 31 december). De beheerskosten voor de gemeente komen ten

laste van het bedrag dat beschikbaar wordt gesteld voor de Starterslening en Toekomstbestendig Wonen Lening. De eventuele afsluitkosten (afhankelijk van de leningsvorm) worden door de lener betaald aan SVn.

Voor de gemeente zijn het risico en de kosten vrijwel nihil. SVn beoordeelt de kredietwaardigheid van leningaanvragers. Er bestaat echter altijd het risico van oninbaarheid van verstrekte leningen. Leningen die niet (volledig) worden afgelost, moeten worden afgeboekt. Dit risico zal worden opgenomen in de risicoparagraaf van de gemeente.

De Starterslening is geborgd door NHG (annuïtair dalend). Sinds een aantal jaar borgt NHG-max 90% van de restschuld en draagt de geldverstrekker 10% eigen risico. In geval van de Starterslening is dit 'eigen risico' voor rekening van SVn die hiervoor een voorziening getroffen heeft. Dat betekent dat de kans op oninbaarheid van een lening voor gemeente Zevenaar verwaarloosbaar klein is.

Daarnaast geeft SVn aan dat sinds de ter beschikkingstelling van de Duurzaamheidslening in 2009 (in gemeente Zevenaar is deze leningsvorm in juli 2019 overgegaan in de Toekomstbestendig Wonen Lening), circa 0,05% van de particulieren aan wie een lening is verstrekt een betalingsprobleem heeft. De SVn treft hiervoor een betalingsregeling. Nadere cijfers van het percentage leningen dat daadwerkelijk moet worden afgeboekt zijn niet beschikbaar.

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk



Raadsbesluit

Onderwerp Starterslening gemeente Zevenaar
Zaaknummer
Documentnummer

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat het van belang wordt geacht om de Startersleningen en de Toekomstbestendig Wonen Lening te kunnen blijven verlenen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet .

besluit:

1. Een nieuw budget van € 1.000.000, - beschikbaar te stellen voor het verlenen van Startersleningen binnen de gemeente Zevenaar;
2. Een nieuw budget van € 1.000.000, - beschikbaar te stellen voor het verlenen van Toekomstbestendig Wonen Lening binnen de gemeente Zevenaar.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 24 november 2021.

De griffier
W. van der Vlies

De burgemeester
L.J.E.M. van Riswijk

