



Raadsvoorstel

Onderwerp: Raadsvoorstel Instellen en wijzigen Duurzame ontwikkelingsleningen

Datum: 14 september

Agendapunt: 3

Behandeling: Ter bespreking in raadsoverleg

Portefeuille-

houder(s): Wethouder M. De Visser, Wethouder A. Nolles

Steller: Harmke Bol h.bol@hethogeland.nl

Zaaknummer: Z.HHL.058785

1. Samenvatting

Het college van gemeente Het Hogeland wil met vier leningen inwoners en organisaties helpen om een woning te kopen, aan te passen of te verduurzamen, of helpen duurzame projecten te starten. Het college vraagt de gemeenteraad het eerder beschikbaar gestelde bedrag met €6,2 miljoen te verhogen. Totaal is er dan €9,7 miljoen beschikbaar in een revolverend fonds.

Het gaat om de volgende vier leningen:

- De **starterslening** helpt starters op de woningmarkt een woning te kopen. Zo kunnen jonge inwoners in Het Hogeland gaan of blijven wonen.
- De **stimuleringsregeling** moet eigenaren van woningen helpen hun woning aan te passen of te verduurzamen. Met de aanpassingen kunnen inwoners bijvoorbeeld langer in hun eigen woning blijven wonen.
- Met de **verzilverlening** kunnen eigenaren van woningen die over 10 jaar of eerder met pensioen gaan hun woning aanpassen of verduurzamen. Ook is deze lening bedoeld om de kinderen van deze inwoners een kans te geven op de woningmarkt. Deze lening komt in de plaats van de blijverslening, die nu door de gemeente wordt aangeboden.
- Met de **zakelijke stimuleringslening** kunnen organisaties gebouwen verduurzamen, bijvoorbeeld door het gebouw beter te isoleren. De lening kan ook gebruikt worden om samen projecten op te zetten voor duurzame energieopwekking.

Met deze vier leningen wil het college ervoor zorgen dat Het Hogeland een fijne en aantrekkelijke gemeente blijft om te wonen en leven.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. de 'Verordening Starterslening gemeente Het Hogeland 2022' vast te stellen en daarmee de "Verordening Starterslening gemeente Het Hogeland" in te trekken;
2. de 'Verordening Stimuleringslening gemeente Het Hogeland 2022' vast te stellen;

3. de 'Verordening Verzilverlening gemeente Het Hogeland 2022' vast te stellen en daarmee de 'Verordening Blijverslening gemeente Het Hogeland' in te trekken;
4. de 'Verordening zakelijke stimuleringslening gemeente Het Hogeland' vast te stellen;
5. het verstrekken van leningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) aan te wijzen als economische activiteit in het algemeen belang, als bedoeld in artikel 25h, vijfde lid, van de Mededingingswet;
6. het eerder beschikbaar gestelde bedrag van €3,5 miljoen, met €6,2 miljoen op te hogen naar €9,7 miljoen, voor alle hiervoor genoemde leningen en beschikbaar te stellen in een revolverend fonds.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

De woonvisie van gemeente Het Hogeland beschrijft hoe de gemeente haar woonomgeving wil blijven ontwikkelen en verbeteren als goede woonplek voor iedereen, door middel van het stimuleren, het uitnodigen, en het bieden van kansen aan inwoners van gemeente Het Hogeland. Zo gaat de gemeente investeren in de kwetsbare woningvoorraad en pakt ze rotte kiezen aan. Daarnaast is het van belang dat er regelingen beschikbaar zijn, die zowel de (ver)koop van woningen stimuleren als ook het investeren in de woning door middel van levensloopbestendige en/of duurzame maatregelen en kwaliteitsverbetering. De hieronder beschreven leningen dragen hieraan bij.

Starterslening

Daarnaast wordt de Verordening voor de Starterslening aangepast. Deze lening heeft (nog steeds) als doel om starters te helpen met de aankoop van een eerste woning. Om de lening aan te laten sluiten op de huidige markt is het maximum van de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten) van de woning verhoogd. Het maximum van de kosten voor het verkrijgen in eigendom is van €200.000,- (inclusief kwaliteitsverbeteringen of meerwerk) verhoogd naar € 250.000,- (inclusief kwaliteitsverbeteringen of meerwerk).

Stimulerings- en verzilverlening

Het doel van de stimuleringslening is om woningeigenaren te ondersteunen bij de financiering van maatregelen voor woningonderhoud, verduurzaming van de woning, woning- en comfortverbetering. Ditzelfde kan ook worden bereikt met de verzilverlening. De verzilverlening maakt het voor de oudere woningeigenaren mogelijk om eventuele overwaarde op de woning in te zetten voor aanpassingen in of onderhoud van de woning. Met de verzilverlening krijgen woningeigenaren daarnaast de mogelijkheid om een eenmalige gift aan zijn/haar kind(eren) te doen voor de aankoop van een eerste woning of verduurzaming van een bestaande woning in gemeente Het Hogeland. De stimulerings- en verzilverlening bieden inwoners hiermee financiële ondersteuning bij het treffen van maatregelen voor het stimuleren van de (ver)koop van woningen en voor het investeren in de woning door middel van levensloopbestendige en/of duurzame maatregelen. Deze leningen vervangen de huidige blijverslening.

Zakelijke stimuleringslening

Naast individuele inwoners willen stichtingen, verenigingen en coöperaties ook graag aan de slag om te investeren in hun panden en duurzame projecten op te zetten. Een stimuleringslening maakt dit mogelijk. De lening draagt bij aan de leefbaarheid omdat

bijvoorbeeld dorpshuizen en sportverenigingen kunnen investeren in verduurzaming van hun pand en zo kosten kunnen besparen. Tegelijk maakt de lening het ook mogelijk om als buurt of wijk samen duurzame energie op te wekken en is het daarmee een instrument voor het versterken van 'lokaal eigendom' zoals omschreven in de Regionale Energie Strategie. Daarnaast stuurt deze lening bij de opwekking van duurzame energie op 'meervoudig ruimtegebruik' waarmee deels invulling wordt gegeven aan de motie 'zon op dak'.

3.2 Bevoegdheid raad

In artikel 212 van de gemeentewet is aangegeven dat de Raad het financiële beleid ten aanzien van de gemeente vaststelt.

3.3 Wettelijk of beleidskader

- Notitie uitgangspunten publieke leningen
- De Mededingingswet (Wet Markt en Overheid)
- De Woonvisie
- De wet financiering decentrale overheden
- Coalitieakkoord 'Samen bouwen'
- Beleidsnotitie duurzame ontwikkeling in het Hogeland

Dit voorstel sluit aan bij meerdere doelen die zijn omschreven in het coalitieakkoord 'Samen bouwen'. Door de diverse particuliere leningen kan er in de bestaande woningvoorraad worden geïnvesteerd zodat deze weer 'bij de tijd' zijn. Daarnaast kunnen de leningen worden gebruikt voor energiebesparende maatregelen, waarmee er mogelijk een hoger energielabel behaald kan worden. Daarmee komt de doelstelling om de woningvoorraad richting een energielabel A of B te brengen een stapje dichterbij. De zakelijke stimuleringslening kan helpen de energielasten van bijvoorbeeld dorpshuizen, verenigingen en andere maatschappelijke voorzieningen aan te pakken. Dit leningsinstrument kan worden gebruikt als cofinanciering vanuit de gemeente.

In 2019 is de nota met beleidsregels publieke taak, leningen en garanties gemeente Het Hogeland vastgesteld. De starters- en blijverslening (nu de verzilverlening) staan hierin al vermeld. Ook wordt hierin de mogelijkheid geopperd om Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) te gebruiken om duurzaamheidsleningen te verstrekken. Dit voorstel sluit daarop aan. Toch wijkt dit voorstel op een paar punten af van de nota met beleidsregels, met name voor de zakelijke stimuleringslening. Uitgangspunt van de nota is dat organisaties eerst bij andere instellingen, zoals banken, moeten proberen financiering te bemachtigen voor gewenste maatregelen. In de praktijk blijkt vaak dat de hoge rente de terugverdientijd van deze maatregelen te lang maakt. Daarnaast zijn andere financieringsinstrumenten, zoals subsidies of Fonds Het Nieuwe Doen, niet voldoende om de volledige voorfinanciering te dekken. Fonds Het Nieuwe Doen financiert bijvoorbeeld tot 50% van de investeringskosten voor energiemaatregelen.

Een tweede afwijking is het maximale bedrag wat geleend kan worden, dat is niet €50.000,- zoals in de nota, maar €250.000,-. Deze lening wordt wel alleen verstrekt binnen de kaders en voor de doelen die de raad daarvoor vaststelt in de bijgevoegde verordening.

Een laatste afwijking ten opzichte van de nota is het lenen aan coöperaties, dit zijn formeel gezien winstzoekende organisaties. In de nota was voorgenomen geen geld uit te lenen aan winstzoekende organisaties. Naar aanleiding van de brandbrief van de energiecoöperaties aan de raad, ontvangen in juni 2021, is er verzocht oplossingen voor de financieringsproblemen te onderzoeken. Dit leeninstrument is daar een antwoord op. Om toch aan te sluiten bij de nota en tegelijk aan de wensen tegemoet te komen, is in de

verordening de voorwaarde opgenomen dat coöperaties gebruik mogen maken van de stimuleringslening, mits zij via hun statuten kunnen aantonen een maatschappelijk belang te dienen.

3.4 Historische context

In 2020 zijn de bestaande starters- en blijverslening die de oude gemeenten allemaal hadden geharmoniseerd voor de nieuwe gemeente. De starterslening voorziet nu al in een behoefte. Er worden jaarlijks tussen de 10- en 15 leningen aangevraagd. De blijverslening blijft wat achter qua aanvragen, dit komt mede doordat de reikwijdte van de maatregelen waarvoor de lening aangevraagd kan worden beperkt is. Er is veel meer vraag naar mogelijkheden voor verduurzaming en kwaliteitsverbetering.

In 2019 heeft de raad het beleid kleinschalige duurzame energieopwekking vastgesteld. Uit de Brandbrief van het Lombok overleg (het gezamenlijke overleg van de energie coöperaties) aan de gemeenteraad van 9 juni 2021 blijkt dat er nog veel drempels zijn om energieprojecten te realiseren. Een van de drempels is het ontbreken van financieringsinstrumenten om de begroting voor projecten rond te krijgen, dit voorstel voor de zakelijke stimuleringslening voorziet daarin.

4. Beoogd resultaat (of effect)

De starters-, stimulerings- en verzilverlening maken onderdeel uit van het financieel instrument bij de woonvisie. Dit financieel instrument wordt ingezet om de woningvoorraad van gemeente Het Hogeland toekomstbestendig te maken. Met het herzien van de starterslening en het aanbieden van de stimulerings- en verzilverlening komt er eenheid in de inzet van de SVn-leningen binnen gemeente Het Hogeland en sluit het financieel instrument aan bij de woonvisie. Hierdoor kan gemeente Het Hogeland de bestaande woningvoorraad verbeteren en verduurzamen en daarmee haar woonomgeving blijven ontwikkelen als goede woonplek voor iedereen.

De zakelijke stimuleringslening is een middel om het lokale eigendom, zoals besproken binnen het traject van de Regionale Energie Strategie, te realiseren. Met dit financieringsinstrument kunnen stichtingen, verenigingen en andere inwonersinitiatieven duurzame projecten opzetten, bijvoorbeeld rondom duurzame energieopwekking, klimaatadaptatie of circulaire economie.

Met deze leningen wordt bijgedragen aan drie duurzame ontwikkelingsdoelen:



5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

De stimuleringslening biedt huishoudens met een kleine beurs de mogelijkheid om tegen aantrekkelijke voorwaarden geld te lenen voor het treffen van energiebesparende maatregelen aan de woning. Dit verdient zich meestal binnen een redelijke termijn terug en komt ten goede van de woonkwaliteit. De lening kan ook gebruikt worden voor het levensloopbestendiger maken van een woning.

De verzilverlening biedt mensen met een minimale leeftijd van 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd de mogelijkheid om voor de overwaarde op hun woning geld te lenen. Dit geld kan worden geleend voor dezelfde doelen als bij de stimuleringslening. Ook kan het geld worden gebruikt voor het helpen van kinderen bij de aankoop van een eerste woning. Bij de verzilverlening hoeft geen maandelijkse aflossing of rente te worden betaald. Het besteedbaar inkomen wordt hiermee niet belast. De rente wordt jaarlijks bijgeschreven op de lening, bij verkoop van de woning wordt de lening afgelost.

De starterslening helpt starters om over te stappen van een huurwoning naar een koopwoning. Door het lage startersinkomen is een hypotheek vaak laag, terwijl het inkomen in de loop van de tijd stijgt. Met dit voorstel wordt het plafond van de aankoopwaarde opgehoogd van €200.000,- naar €250.000,-. In de huidige woningmarkt is het soms namelijk moeilijk om een woning onder de €200.000,- te vinden.

Veel van deze drie voorgaande leningen zijn vaak moeilijk te krijgen bij banken. Omdat het om een klein bedrag gaat bij huishoudens die vaak minder te besteden hebben, is er vaak sprake van hoge rentes en aanvullende voorwaarden. Daarnaast tonen banken vaak geen interesse in deze relatief kleine leningen. Als gemeente kunnen we hier anders mee omgaan.

De zakelijke stimuleringslening helpt non-profitorganisaties te investeren in het verduurzamen van hun pand of het opzetten van duurzaamheidsprojecten, bijvoorbeeld een coöperatief zonnedak. Hoewel er al veel regelingen zijn voor organisaties, voorzien deze vaak niet in de totale financiering om een project op te starten. Sommige fondsen, zoals Fonds het Nieuwe Doen, dekt slechts 50% van het benodigde bedrag. Subsidies financieren alleen per opgewekte kilowattuur, en helpen dus niet in de voorfinanciering voor de aanschaf van een installatie.

Algemeen belang

De Wet Markt en Overheid (hierna: WM&O) geeft gedragsregels voor economische activiteiten die overheden verrichten, met als doel om oneerlijke concurrentie door de overheid te voorkomen. Onder economische activiteit wordt verstaan het aanbieden van goederen en diensten op de markt. De wet geeft gedragsregels waaraan overheden zich moeten houden als zij economische activiteiten verrichten. De WM&O verplicht overheden de integrale kosten van een economische activiteit door te berekenen in de verkoopprijs. Voor economische activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang geldt de gedragsregel niet mits de raad heeft vastgesteld dat er sprake is van een activiteit in het algemeen belang.

Er is een algemeen belang dat ingrijpen door de gemeente rechtvaardigt, aangezien investeren in de bestaande woningvoorraad en in verduurzaming noodzakelijk is voor de brede welvaart in de gemeente.

Wat zijn de voordelen?

SVn heeft geen commercieel belang en is opgericht om overheden te ondersteunen bij het oplossen van volkshuisvestingsvraagstukken. SVn werkt kostendekkend en is niet gericht op winst maken. SVn verstrekt financieringsproducten voor rekening en risico van de gemeente.

Alle leningen die SVn verstrekt dienen een algemeen (volkshuisvestings)belang. Door alle leningen van SVn aan te wijzen als een economische activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang, kan de gemeente flexibel inspelen op toekomstige situaties en hoeft niet voor elke nieuwe vorm van lening een nieuw algemeen belang besluit te worden genomen.

Daarnaast kan er, door het verstrekken van leningen via SVn aan te wijzen als activiteit van algemeen belang, gebruikt gemaakt worden van de 'algemeen belanguitzondering' zoals bedoeld in de huidige Wet Markt & Overheid (WM&O). De activiteiten van SVn zijn namelijk economische activiteiten die vallen binnen de reikwijdte van de 'algemeen belanguitzondering' zoals bedoeld in de WM&O. Hierdoor is de rente van de leningen die door SVn worden aangeboden lager dan de integrale kostprijs en kunnen de leningen door SVn tegen aantrekkelijke voorwaarden, zoals een lage rente, aangeboden worden. Voor veel inwoners en non-profit organisaties zijn de kosten voor een lening op de particuliere markt een drempel om maatregelen te nemen. Zij zullen deze leningen dan ook niet zo snel bij particuliere marktpartijen afsluiten.

5.2 Risico's

Het verstrekken van leningen brengt het risico met zich mee dat leningen niet terugbetaald worden. Beperking van dit risico vindt plaats door de financiële toets van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), waarbij onder andere wordt getoetst op de financiële situatie van de organisatie of inwoner.

De ervaring van de SVn is dat over de totale portefeuille maar 0,8% van alle uitstaande leningen niet geïnd kan worden. Dit risico doet zich vooral voor bij grote zakelijke leningen. Bij de kleine particuliere leningen ligt dit percentage rond de 0,2 a 0,3%.

In de jaren dat gemeente Het Hogeland (en/of haar voorgangers) de leningen hebben verstrekt, is het nog niet voorgekomen dat een lening niet terug betaald is.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Het voorstel is om €9.700.000,- voor de verschillende leningen beschikbaar te stellen. De voormalige gemeentes hebben hier eerder een bedrag van €3.500.000,- beschikbaar voor gesteld, de raad wordt met dit voorstel verzocht dit op te hogen tot totaal €9,7 miljoen. Momenteel staat van de al toegezegde €3.500.000,- al €2.200.000,- op de rekening bij SVn voor lopende leningen.

Het bedrag wordt niet in een keer bij SVn gestort, maar zal in delen worden overgemaakt als het krediet op lijkt te raken. Het krediet zal revolverend worden ingezet. Van de gestorte afbetalingen kunnen dan nieuwe leningen worden verstrekt. Voor het verstrekken van nieuwe leningen wordt dus eerst geput uit de afbetalingen aan de SVn, als deze niet toereikend zijn, boekt de gemeente geld bij.

Op dit moment verstrekken we ongeveer 10 leningen per jaar. Met het instellen van de nieuwe leningen verwachten we dat dit aantal zal stijgen naar ongeveer 30 per jaar. Van deze leningen verwachten we dat er maximaal 5 zakelijke leningen per jaar zullen worden verstrekt en 25 particuliere leningen. Met een maximaal bedrag van resp. € 250.000,- en € 50.000,- per lening, zouden we de komende 4 jaar een bedrag van 10 miljoen nodig hebben. Uit omliggende gemeenten blijkt echter dat particulieren voor het grootste deel een consumptieve lening van ongeveer €10.000,- aanvragen, dus het totale krediet zal naar verwachting langer meegaan.

Het toewijzen van deze extra middelen heeft geen directe financiële impact op de gemeentelijke begroting, omdat het een tijdelijke financieringsconstructie betreft. Dit besluit zal wel aanspraak maken op de liquide middelen van de gemeente. Het is wel mogelijk dat de gemeente extra financiële middelen bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) moet aantrekken om het krediet bij de SVn te kunnen storten. Hierover moet wel rente worden betaald. Momenteel is deze rente lager dan de rente die wordt gerekend bij de vier

verschillende leningen. Jaarlijks wordt de hoogte van de rente en de beheerskosten geëvalueerd om zo te bewaken dat de baten en lasten in evenwicht blijven.

Het besluit tot het beschikbaar stellen van €9.700.000,- is vooral een mandaat om de middelen in te kunnen zetten wanneer ze nodig zijn. Het verstrekte geld wordt naar behoefte in eerste instantie gestort op een rekening van de SVn en vervolgens worden de aanvragen voor de lening van de algemene SVn gemeenterekening betaald zodra een aanvraag is afgewikkeld.

7. Inbreng belanghebbenden

De zakelijke stimuleringslening is in overleg met enkele energiecoöperaties en de Groninger Energiekoepel opgesteld. Dit is onder andere naar aanleiding van de Brandbrief van het Lombok overleg aan de gemeenteraad van 9 juni 2021.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

De leningaansvragen zullen namens het college worden afgehandeld door stichting Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN). Na beoordeling van de aanvraag geven zij namens Het Hogeland een doorverwijsbrief mee aan de aanvrager. De aanvrager kan hiermee de lening afsluiten bij het SVn. Op de gemeentelijke website komt een link naar de website van SNN waar inwoners en organisaties de aanvragen kunnen doen.

8.2 Tijdspad

Na besluitvorming door de Raad en bekendmaking van de verordeningen kunnen de leningen aangevraagd worden. Verwachting is dat vanaf half oktober het loket open gaat. Er is geen einddatum vastgesteld voor het verstrekken van de leningen. Leningen kunnen worden aangevraagd zolang het budget toereikend is.

8.3 Communicatie

Op de gemeentelijke website, sociale mediakanalen en op de kanalen van de SNN zal informatie worden verstrekt over de leningen. De leningen zullen ook vermeld worden op het (zakelijke) energieloket.

Aanvragen kunnen schriftelijk of digitaal worden ingediend bij SNN.

8.4 Evaluatie

Jaarlijks zullen de toegewezen en afgewezen aanvragen worden nagekeken in samenwerking met SNN en SVn. Specifieke aandachtspunten hierbij zijn de leningenplafonds, regels voor onderpanden en de hoogte van de rente. Indien hier aanleiding voor is zal een aanpassingsvoorstel aan de raad worden gedaan. Hiermee kan ook worden ingespeeld op grote veranderingen in de financiële markt. Zonder tussentijdse aanpassing kunnen leningen worden aangevraagd zolang het budget toereikend is

Bijlage(n):

- Bijlage 1: Verordening Starterslening gemeente Het Hogeland;
- Bijlage 2: Verordening Stimuleringslening gemeente Het Hogeland;
- Bijlage 3: Verordening Verzilverlening gemeente Het Hogeland;
- Bijlage 4: Verordening Zakelijke stimuleringslening Het Hogeland;
- Bijlage 5: Voorbeeldlijst maatregelen Stimulerings- en Verzilverlening gemeente Het Hogeland.
- Bijlage 6: Raadsbesluit pakket leningen Het Hogeland
- Bijlage 7: Technische vragen duurzame ontwikkelingsleningen Het Hogeland

Achterliggende documenten:

Woonvisie

Notitie uitgangspunten publieke leningen

Beleidsnotitie duurzame ontwikkeling in het Hogeland

Winsum, 12 juli 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding