



Zaaknummer: Z/23/182514/DV.23-503

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 5 december 2023

Datum raadsvergadering: 31 januari 2024

Portefeuillehouder : Wethouder
Saskia Ebbers

Volgnummer : 18

Korte inhoud

Voorgesteld wordt de huidige Verordening Stimuleringslening gemeente Westerwolde en Verordening Blijverslening gemeente Westerwolde in te trekken en de nieuwe Verordening Stimuleringslening gemeente Westerwolde vast te stellen. Daarmee worden de huidige stimuleringslening en blijverslening samengevoegd tot één lening: de stimuleringslening.

Onderwerp

Verordening Stimuleringslening gemeente Westerwolde

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld de Verordening Stimuleringslening gemeente Westerwolde vast te stellen en in werking te laten treden op de dag na publicatie, onder gelijktijdige intrekking van de (huidige) Verordening Stimuleringslening gemeente Westerwolde, zoals vastgesteld op 18 december 2018 en de (huidige) Verordening Blijverslening gemeente Westerwolde, zoals vastgesteld op 21 april 2021.

Inleiding

Op 18 december 2018 heeft uw raad de Verordening Stimuleringslening gemeente Westerwolde vastgesteld. De huidige stimuleringslening kan worden aangevraagd voor het verduurzamen of renoveren van woningen. Daarnaast heeft uw raad op 21 april 2021 de Verordening Blijverslening gemeente Westerwolde vastgesteld. Met de huidige blijverslening kunnen aanpassingen in de woning worden gefinancierd waardoor de aanvrager langer zelfstandig in de woning kan blijven wonen. Een aanvraag voor een stimuleringslening of blijverslening wordt ingediend bij de gemeente. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (hierna: SVn) verstrekt en beheert uiteindelijk de lening.

Van de stimuleringslening wordt veel gebruik gemaakt. In 2023 zijn 71 stimuleringsleningen aangevraagd, waarvan 51 verstrekt door SVn¹. Daarentegen wordt erg weinig gebruik gemaakt van de blijverslening. Er zijn geen blijversleningen aangevraagd in 2023. Uit overleg met SVn is gebleken dat de stimuleringslening en de blijverslening samengevoegd kunnen worden. Ook kunnen de voorwaarden worden versoepeld/verruimd.

¹ Aantal aanvragen en toekenningen in de periode 1 januari 2023 t/m 29 november 2023. Ook aanvragen die nog in behandeling zijn, zijn meegeteld.

Dit zorgt ervoor dat het aanbod overzichtelijker is en de leningen toegankelijker zijn voor inwoners. Het voorstel is dan ook om de stimuleringslening en de blijverslening samen te voegen tot één lening: de (nieuwe) stimuleringslening.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Indien uw raad de Verordening Stimuleringslening gemeente Westerwolde vaststelt, kan de (nieuwe) stimuleringslening worden aangevraagd voor het levensloopbestendig maken, renoveren en verduurzamen van woningen. Ook zijn een tweetal klimaatadaptieve maatregelen toegevoegd. Doelstellingen zijn het verbeteren van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad en inwoners in staat stellen langer zelfstandig in de eigen woning te kunnen blijven wonen. Daarnaast zijn het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen, het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen en het realiseren van een klimaatbestendige omgeving doelstellingen. Het verduurzamen van woningen zorgt er tevens voor dat woningeigenaren met hoge energielasten maandelijks meer geld overhouden, dat de woonlasten dalen en de brede welvaart verbetert.

Argumenten

1.1 Samenvoeging huidige stimuleringslening en blijverslening is overzichtelijker voor inwoners

Op dit moment biedt de gemeente samen met SVn vier leningen aan: de starterslening, verzilverlening, blijverslening en stimuleringslening. De voorwaarden van de stimuleringslening en blijverslening zijn redelijk vergelijkbaar, maar de maatregelen waarvoor de lening kan worden aangevraagd verschillen. Door de leningen samen te voegen, ontstaat er één lening voor zowel het verduurzamen, renoveren en levensloopbestendig maken van de woning. De verschillende maatregelen kunnen worden gecombineerd en daarvoor kan dan dus één lening (i.p.v. mogelijk twee leningen) worden aangevraagd. Ook ontstaat er een kleiner (en overzichtelijker) aanbod aan leningen.

1.2 Versoepelen voorwaarden nieuwe stimuleringslening maakt de lening toegankelijker voor meer inwoners

In de bijgevoegde was-woordt lijst is te zien welke veranderingen worden doorgevoerd. Door de voorwaarden te versoepelen, trachten wij de lening zo breed inzetbaar en toegankelijk mogelijk te maken voor inwoners.

1.3 Samenvoeging leningen en versoepelen voorwaarden past binnen voorwaarden SVn

SVn biedt in samenwerking met verschillende gemeenten de 'gecombineerde' stimuleringslening aan. SVn stelt geen voorwaarden omtrent het aanleveren van een energieprestatieadvies of advies van een ergotherapeut. Gemeenten bepalen voor welke maatregelen de stimuleringslening aangevraagd kan worden. Wel stelt SVn de voorwaarde dat indien het leenbedrag hoger is dan € 15.000, de lening een hypothecaire lening is. Bij een leenbedrag onder de € 15.000 betreft het een persoonlijke lening. De veranderingen die worden doorgevoerd passen dan ook binnen de voorwaarden van SVn.

Kanttekeningen

Het maximale leenbedrag voor de (nieuwe) stimuleringslening wordt € 50.000,-. Dit betekent dat inwoners t.o.v. de huidige stimuleringslening meer kunnen lenen. De financiële situatie van aanvragers moet voldoende stabiel zijn om de extra maandlasten van de lening te kunnen dragen. SVn doet altijd een financiële toets om te controleren of de aanvrager de lening kan dragen.

Alternatieven

Indien uw raad besluit om de leningen niet samen te voegen en/of de voorwaarden niet te versoepelen, zijn de leningen minder toegankelijk voor inwoners.

Financiën

In onderstaande tabel is de huidige stand van zaken van de stimuleringslening en de blijverslening te zien.

	Beschikbaar bij start Westerwolde	Raad			A	B	C	D	E
		18-12-2018	11-5-2022	1-2-2023	Totaal beschikbaar	Al overgemaakt aan SVN	Nog over te maken aan SVN	Rekening-courant saldo	Bij cliënten uitstaande leningen
Stimuleringsleningen	600.000	300.000	600.000	2.400.000	3.900.000	1.250.000	2.650.000	101.766,89	1.507.911,92
Blijversleningen	800.000	-300.000	0	0	500.000	300.000	200.000	200.940,94	6.003,29

Toelichting op de kolommen:

- A. Het bedrag dat door de gemeenteraad totaal beschikbaar is gesteld voor de stimuleringslening en blijverslening.*
- B. Het bedrag dat is overgemaakt op de rekening-courant van SVn, dus direct beschikbaar voor (of al ingezet voor) de stimuleringslening en blijverslening.*
- C. Het bedrag dat is gereserveerd om nog over te maken aan SVn wanneer de rekening-courant is uitgeput.*
- D. Het bedrag dat nog beschikbaar is bij SVn om aan inwoners te kunnen verstrekken (per 29-11-2023).*
- E. Het bedrag van de totale schuld van alle leningen tezamen (per 29-11-2023).*

Indien uw raad de verordening vaststelt, opent SVn een nieuwe rekening-courant voor de (nieuwe) stimuleringslening. De saldi op de rekening-courant van de huidige stimuleringslening en blijverslening worden dan overgeboekt naar de nieuwe rekening-courant.

Leningen worden op de balans 'geparkeerd' als langlopende vordering. De rente en aflossing die inwoners betalen, komen weer binnen op de rekening-courant. Hierdoor kunnen we deze bedragen opnieuw inzetten voor het verstrekken van nieuwe leningen (revolventend fonds). Het geld wordt niet apart aangetrokken bij de BNG, maar opgenomen in de totaalfinanciering van onze gemeente.

De enige kosten die wij als gemeente maken zijn de beheerskosten die SVn bij ons in rekening brengt en de (rente)kosten over de totaalfinanciering. Omdat inwoners een (marktconforme) rente betalen met daarin een opslag voor de beheerskosten die wij aan SVn betalen, kost het aanbieden van de stimuleringslening ons als gemeente op dit moment niets. Stijgt de leenrente voor ons als gemeente, dan zal ook de (marktconforme) rente die inwoners op de leningen betalen stijgen.

Aanpak en uitvoering

Indien uw raad de Verordening Stimuleringslening gemeente Westerwolde vaststelt, wordt de (huidige) Verordening Stimuleringslening gemeente Westerwolde, zoals vastgesteld op 18 december 2018, en de (huidige) Verordening Blijverslening gemeente Westerwolde, zoals vastgesteld op 21 april 2021, ingetrokken. De verordening zal worden gepubliceerd op www.overheid.nl. Nieuwe aanvragen voor de stimuleringslening zullen worden getoetst aan de verordening. De stimuleringslening zal daarnaast via verschillende kanalen onder de aandacht van inwoners worden gebracht.

Bijlagen

1. Was-woordt lijst

Sellingen, 5 december 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

Harby Scheper,
gemeentesecretaris

Jaap Velema,
burgemeester

Nummer 18.

De raad van de gemeente Westerwolde;

Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 5 december 2023

gelet op:

Verordening Stimuleringslening gemeente Westerwolde en Verordening Blijverslening gemeente Westerwolde

b e s l u i t :

de Verordening Stimuleringslening gemeente Westerwolde vast te stellen.

Verordening Stimuleringslening gemeente Westerwolde

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. *Aanvrager*: een eigenaar-bewoner, die een aanvraag voor een Stimuleringslening doet. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager;
- b. *Stimuleringslening*: een lening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen;
- c. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde;
- d. *Eigenaar-bewoner*: degene die volgens het kadaster de woning in eigendom heeft en die de woning op het moment van de aanvraag feitelijk bewoont;
- e. *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 3;
- f. *Werkelijke kosten*: de totale kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen inclusief BTW, eventueel vermeerderd met afsluitkosten voor de lening en de kosten van een door een deskundig vakbedrijf – dat ingeschreven staat in de Kamer van Koophandel – terzake van deze maatregelen in rekening gebrachte arbeidsuren;
- g. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- h. *Toewijzing*: het besluit van de gemeente Westerwolde op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Stimuleringslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaansragen voor een Stimuleringslening consumptief of hypotheccair.
2. De aanvrager van de Stimuleringslening is eigenaar-bewoner.
3. De Stimuleringslening is bedoeld voor het treffen van maatregelen in bestaande woningen die geschikt en bestemd zijn voor permanente bewoning in de gemeente Westerwolde.
4. De Stimuleringslening is annuïtair.
5. De hoogte van de Stimuleringslening consumptief bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 15.000 inclusief btw. De Stimuleringslening consumptief kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten. De maximale looptijd voor de Stimuleringslening consumptief bedraagt maximaal 15 jaar.
6. De hoogte van de Stimuleringslening hypotheccair bedraagt minimaal € 15.001,- en maximaal € 50.000 inclusief btw. De Stimuleringslening hypotheccair kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten. De looptijd van de Stimuleringslening hypotheccair bedraagt maximaal 30 jaar.
7. Er geldt geen maximale leeftijdsgrens voor de aanvrager van de Stimuleringslening consumptief.

Artikel 3 Maatregelen

1. Tot de maatregelen worden gerekend:
 - a. Maatregelen om de woning levensloopbestendig te maken;
 - b. Duurzaamheidsmaatregelen in de woning die dienen om het energieverbruik terug te dringen, het gebruik van aardgas te vervangen en/of duurzame energie op te wekken;
 - c. Maatregelen die de onderhoudsstaat van de woning verbeteren;
 - d. Het vernieuwen van de badkamer en/of keuken, indien deze maatregel wordt gecombineerd met een maatregel die de onderhoudsstaat van de woning verbetert;
 - e. Een groen dak aanleggen of een regenwatertank plaatsen voor het opvangen en hergebruiken van regenwater.
2. Het college kan de in het eerste lid vermelde lijst van maatregelen uitbreiden en/of inkorten.

Artikel 4 Beleidsdoelen

De gemeente Westerwolde heeft als doelstelling:

- a. Het verbeteren van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad;
- b. Inwoners in staat stellen langer zelfstandig in de eigen woning te kunnen blijven wonen;
- c. Het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen;
- d. Het verminderen van uitstoot van broeikasgassen;
- e. Het realiseren van een klimaatbestendige omgeving.

Artikel 5 Budget

1. De raad van de gemeente Westerwolde stelt het budget vast dat beschikbaar is voor Stimuleringsleningen.
2. Stimuleringsleningen zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
3. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.

Artikel 6 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2, 3, 4 en 5 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een Stimuleringslening.

Artikel 7 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Stimuleringslening wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door de gemeente aangewezen website en gaat onder opgave van:
 - a. De te treffen maatregelen;
 - b. De werkelijke kosten van het treffen van de maatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave, middels bijvoorbeeld offertes;
 - c. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
 - d. Indien noodzakelijk een omgevingsvergunning.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. De in het zesde lid bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Artikel 8 Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag voor een Stimuleringslening af, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
 - b. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
 - c. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
 - d. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzing Stimuleringslening in, indien:
 - a. de Stimuleringslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - b. de Stimuleringslening niet tot stand komt.

Artikel 9 Financiële toets, verstrekken en beheer Stimuleringslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Stimuleringslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Stimuleringslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente Westerwolde en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Stimuleringslening vast en bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Stimuleringslening. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
5. De rente voor de Stimuleringslening bedraagt 1,7% en is gekoppeld aan het SVn-rentetarief van de Verzilverlening. Wanneer de renteontwikkelingen van dien aard zijn dat SVn haar tarieven verhoogt of verlaagt, dan zal ook deze rente vergelijkbaar worden aangepast.
6. De lening wordt verstrekt via een bouwdepot. Uitbetaling vindt plaats door SVn op basis van facturen.
7. Bij verkoop van de woning dient de restschuld ineens en volledig te worden afgelost.

Artikel 10 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 11 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 12 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na publicatie.
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de Verordening Stimuleringslening gemeente Westerwolde, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Westerwolde op 18 december 2018, en de Verordening Blijverslening gemeente Westerwolde, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Westerwolde op 21 april 2021, ingetrokken.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening Stimuleringslening gemeente Westerwolde'.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 31 januari 2024.

Namens de raad,

Patrick Dave Nap CMC
raadsgriffier

Jaap Velema
voorzitter