

Notitie Leningstelsel gemeente Noardeast- Fryslan

INHOUD

1	Aanleiding	3
2	Bestaand beleid.....	3
2.1	Duurzaamheid	3
2.2	Wonen	3
2.3	Sociaal domein	4
3	Huidige of toekomstige landelijk beschikbare leningen duurzaamheid	5
3.1	Particuliere woningvoorraad	5
3.2	Maatschappelijk vastgoed en ondernemingen	5
3.3	Midden- en klein bedrijf	5
4	Huidige of toekomstige landelijk beschikbare leningen asbest	6
4.1	Particuliere woningvoorraad	6
5	Doelen om leningen voor in te zetten.....	6
5.1	Beleidsveld Duurzaamheid/ milieu.....	6
5.1.1	Energetisch verbeteren panden	6
5.1.2	Participatie in een postcode roosregeling	6
5.1.3	Groene daken	6
5.1.4	Gebruik regen of grijswatervoorziening	6
5.1.5	Asbestsanering	7
5.2	Beleidsveld Wonen.....	7
5.2.1	Reparatie panden	7
5.2.2	Verbeteren levensloopbestendigheid panden	8
5.2.3	Slopen van panden	8
5.2.4	Starters op de woningmarkt.....	8
6	Doelgroepen.....	9
7	SVN Leningvormen.....	10
7.1	SVn.....	10
7.2	Stimuleringslening zakelijk / particulier	10
7.3	Starterslening/combinatielening.....	10
7.4	Verzilverlening.....	11
7.5	Kosten SVn.....	11
8	Kosten gemeente	12

8.1	Rentepercentages.....	12
8.2	publieke en private toets.....	12
9	Communicatie	13
10	Conclusie	14

1 AANLEIDING

De raad van Noardeast-Fryslân heeft op 4 juli tijdens de PPN bespreking via een motie en op 7 november 2019 via een amendement op die motie voorgesteld 250.000 van de enecogelden die beschikbaar komen in 2021 in te zetten in een Fonds duurzaamheidsprojecten.

Naar aanleiding hiervan is onderzocht wat de mogelijkheden zijn om middels het aanbieden van leningsvormen aan de inwoners, MKB, verenigingen en stichtingen doelen te realiseren op het gebied van duurzaamheid, wonen en het sociaal domein. Want duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen, aldus de definitie van de VN-commissie Brundtland uit 1987. Bij duurzame ontwikkeling is dus sprake van een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen. Alle ontwikkelingen die op technologisch, economisch, ecologisch, politiek of sociaal vlak bijdragen aan een gezonde aarde met welvarende bewoners en goed functionerende ecosystemen zijn duurzaam.

Het voorgestelde leningstelsel middels dit Fonds sluit aan op het door het college vastgestelde Plan van Aanpak energietransitie inclusief het Plan van Aanpak Transitievisie Warmte, welke op 29 september 2020 is vastgesteld.

2 BESTAAND BELEID

2.1 DUURZAAMHEID

De (lokale) overheid heeft een opgaaf op het gebied van duurzaamheid. Op grond van het klimaatakkoord maar ook op grond van het ANNO beleid wat de gemeente DDFK-raden hebben vastgesteld is het noodzakelijk uitvoeringsbeleid te formuleren wat bevordert dat meer duurzame maatregelen worden genomen. In het document “Energietransitie ANNO Uitvoeringsprogramma 2017-2020” om in 2025 totaal voor de gehele regio 40 % duurzame energie op te wekken, welke door de raden van DDFK is vastgesteld, is het belangrijk onder andere verduurzaming van panden te faciliteren.

De gemeente heeft ook het Klimaatakkoord ondertekend, deze is vertaald naar de Klimaatwet 2019. De opgave is daarin in 2030 een reductie van de CO₂ uitstoot te realiseren tot 49% t.o.v. van 1990. De opgave is groot en vraagt veel van de gemeentelijke organisatie en haar inwoners. Bijvoorbeeld de opgave om woningen te verwarmen zonder de toepassing van aardgas, vraagt investeringen in het verbeteren van de isolatie van woningen. Dit geldt eveneens voor overige panden in de gemeente zoals het maatschappelijk vastgoed en bedrijfspanden.

2.2 WONEN

In de concept- Woonvisie 2020-2025 welke in de gemeenten Dantumadiel en Noardeast-Fryslân nog moet worden vastgesteld wordt het volgende genoemd. “Gelet op het grote aandeel van de particuliere woningvoorraad in onze gemeente is het steeds meer zaak dat particuliere woningeigenaren gestimuleerd worden om aan de slag te gaan met het verbeteren van de energetische kwaliteit, woonaantrekkelijkheid en levensloopgeschiktheid van hun woning”. Daarnaast is ook iets gezegd over starters op de woningmarkt. “We vinden het belangrijk dat er voor starters voldoende mogelijkheden blijven op de woningmarkt om een woning in onze gemeente te kopen of huren”

Ook is de volgende tekst opgenomen in de woonvisie in hoofdstuk 5 “Uitwerken instrumentarium met partner SVn. “Ook willen we samen met het SVn een voor de gemeente passend financieel instrument ontwikkelen als aanvulling op landelijke regelingen, waarbij bestaande gemeentelijke leenconstructies worden heroverwogen.” Dit beleid betreft dus niet alleen duurzaamheidsdoelen, maar ook het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de woningen en woonomgeving, in- en doorstroom naar andere woningen en de mogelijkheid langer in de eigen woning te blijven wonen.

Daarnaast is er nog beleid gericht op woonaantrekkelijkheid. De Dorpsontwikkelingsmaatschappijen (DOM's) in de vier beschermde dorpsgezichten van de oud-gemeente Dongeradeel zijn destijds opgericht om onder andere het aanzicht van panden in de kern te verbeteren. Inmiddels is het experiment afgerond, maar werken de DOM's verder aan de ontwikkeling van hun dorp. Voor de vier oude DOM's namelijk Ee, Metslawier, Paesens- Moddergat en Holwerd is er de subsidie voor de verbetering van het aangezicht van panden en een laagrentende lening. Hiervoor was circa 1,5 miljoen euro beschikbaar gesteld. Ongeveer 200 panden hebben van de subsidie gebruik van gemaakt. De subsidie was eind 2019 op maar de regeling voor het afsluiten van een laagrentende lening loopt nog door. Er zijn 10 leningen verstrekt. De inwoners uit de genoemde 4 oude Dom dorpen kunnen nog steeds gebruik maken van de lening om het aangezicht van panden te verbeteren. Deze regeling is 50 jaar van kracht. Deze lening zal niet opgaan in de voorliggende leningsvoorstel omdat hiervoor cofinanciering van de provincie is gekregen, speciaal voor beschermde dorpsgezichten.

2.3 SOCIAAL DOMEIN

Ook is de startnotitie integraal en kindgericht armoedebelief vastgesteld. Dit is een document waarin een breed scala aan armoedeproblematiek aan de orde komt, waaronder ook de sociale energietransitie. Uit eerder onderzoek weten we dat een combinatie van gebrekkig inkomen, ontoereikende woonomstandigheden en hoge energieprijzen vaak de basis vormen van energiearmoede (Huybrechts, Meyer & Vranken, 2011). De verwachting is dat met name particuliere woningeigenaren met een smalle beurs onvoldoende mee kunnen komen in de energietransitie, met alle consequenties van dien. Het is de taak van de overheid er voor te waken dat bepaalde doelgroepen, bij voorbaat, worden uitgesloten om deel te nemen in de energietransitie. Inwoners uit alle lagen van de bevolking zullen moeten meegenomen worden in de energietransitie, om zo de internationale, nationale en gemeentelijke reductiedoelstellingen te halen.

3 HUIDIGE OF TOEKOMSTIGE LANDELIJK BESCHIKBARE LENINGEN

DUURZAAMHEID

3.1 PARTICULIERE WONINGVOORRAAD

Voor wat betreft de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad is onder andere het nieuwe Nationaal Warmtefonds (voorheen het Nationaal Energiebespaarfonds) beschikbaar. Het Nationaal Warmtefonds is een landelijk fonds waar eigenaar bewoners en VvE's een gunstige lening kunnen afsluiten voor de verduurzaming van hun woning of VvE gebouw. De uitvoeringsorganisatie is het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De provincie Fryslân heeft geld beschikbaar gesteld zodat er een rentekorting van 0,5% op het landelijk tarief van de Energiebespaarlening geldt, dit heeft zij gecommuniceerd via het Aanvalsplan Energiebesparing. De looptijd van het provinciale Aanvalsplan Energiebesparing is t/m 31 december 2022 of zoveel eerder als de beschikbare middelen uitgeput zijn.

Om enig inzicht in de rentetarieven te geven: momenteel zijn de rente-percentages van de Energiebespaarlening voor Fryslân:

7 jaar 1,1 % (bedragen tot € 5000,-)

10 jaar 1,3 % (bedragen van 5000 tot 15.000)

15 jaar 1,5% (vanaf 15.000 tot 65.000)

20 jaar 1,6%

Ten aanzien van de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad is er dus landelijk al een leenmogelijkheid. Voor de zg. niet-kunners komt het Warmtefonds daarnaast in 2021 met een mogelijkheid om toch te kunnen meedoen met de energietransitie, waarbij de inwoners dan een lening krijgen tot maximaal € 25.000, waarvoor ze worden vrijgesteld van rente- en aflossing voor zo lang ze dat niet kunnen betalen.

3.2 MAATSCHAPPELIJK VASTGOED EN ONDERNEMINGEN

Het BNG duurzaamheidsfonds is een zelfstandig landelijk werkend fonds, op initiatief van de Bank Nederlandse Gemeente. Het fonds werkt met 5 thema's: sport, energie, circulair, mobiliteit en leefomgeving. Het fonds kent voor sportverenigingen een zogenaamde sportlening voor leningen tussen de € 10.000 en € 500.000 met een looptijd van maximaal 15 jaar tegen een rente van 1,95%. Ook heeft het BNG Duurzaamheidsfonds de standaardlening voor aanvragen van € 50.000,- tot € 100.000,- tegen een rente van 3,5% met een looptijd van maximaal 10 jaar vast. En voor aanvragen van € 100.000 - € 2.500.000,- is er de maatwerklening met een maximale looptijd van 15 jaar en een rentepercentage van 3% tot 5%.

3.3 MIDDEN- EN KLEIN BEDRIJF

Voor het MKB zijn er nauwelijks mogelijkheden, behoudens onder stringente voorwaarden bij FSFE en/of BNG Duurzaamheidsfonds. Maar hier kunnen vooral de kleinere MKB-ondernemingen niet mee uit de voeten.

4 HUIDIGE OF TOEKOMSTIGE LANDELIJK BESCHIKBARE LENINGEN ASBEST

4.1 PARTICULIERE WONINGVOORRAAD

Het Rijk heeft zich als doel gesteld om het mensen op korte termijn zo eenvoudig en aantrekkelijk mogelijk te maken hun asbestdak te verwijderen. Door onder andere leningen te verstrekken, de kosten te beperken, hulp van gemeenten met speciale ervencoaches en asbestdaken gezamenlijk te verwijderen. Om particuliere dakeigenaren te helpen bij het verwijderen van hun asbestdak, wordt een landelijk fonds opgericht waaruit leningen verstrekt kunnen worden. De uitwerking hiervan is echter nog niet gerealiseerd. De landelijke overheid is van plan voor 12 miljoen euro bij te dragen aan dit fonds. Gemeenten en provincies moeten de overige 88 miljoen bijdragen aan het fonds om partner te kunnen worden en hun inwoners deze lening aan te kunnen bieden. Hoeveel geld dit betreft voor de gemeente Noardeast-Fryslan is nog niet bekend. Door asbestsanering op te nemen in de gemeentelijke leningen is dit door de gemeente Noardeast-Fryslan dan al geregeld voor haar inwoners, van het rijk zal dan nog cofinanciering worden ontvangen.

5 DOELEN OM LENINGEN VOOR IN TE ZETTEN

5.1 BELEIDSVELD DUURZAAMHEID/ MILIEU

5.1.1 Verduurzamen panden

Deze lening helpt bij het energiebesparen en om de maandelijkse lasten te verlagen. Door te investeren in energiebesparende en producerende maatregelen (zoals zonnepanelen of dakisolatie) wordt een pand verduurzaamd wat ook bijdraagt aan een beter milieu. Op bijlage A behorend bij de notitie staan de duurzame maatregelen genoemd waarvoor men de lening kan aanvragen. Deze lening kan worden gebruikt door een stichting, vereniging zoals bijvoorbeeld een school, voetbalclub, dorpshuis of MKB. De particulier kan via het Warmtefonds lenen hiervoor of via de verzliverlening.

5.1.2 Postcoderoosregeling

Voor het verduurzamen van een wijk of dorp kan de postcoderoosregeling ook uitkomst bieden. Deze regeling wordt ook wel de Regeling Verlaagd Tarief genoemd. Met deze regeling krijgen leden van een coöperatie een energiebelastingkorting op zijn of haar energienota voor lokaal en duurzaam opgewekte elektriciteit. Door deze landelijke regeling van de overheid kunnen inwoners van een wijk of dorp met elkaar op een financieel rendabele manier aan de slag met lokaal en duurzame energie.

5.1.3 Groene daken

Een groen dak is goed voor een gezond en leefbaar stedelijk gebied. Hierdoor kan het beter tegen problemen met het klimaat. Het helpt om wateroverlast te voorkomen en zorgt dat er minder last is van de hitte. Met name in de stedelijke gebieden zoals Dokkum en de dorpskernen kan een groen dak zinvol zijn voor het opvangen van pieken in de waterbelasting en voor het bevorderen van de biodiversiteit. Ook kan groen dak in combinatie met zonnepanelen zinvol zijn. Door het groene dak wordt de temperatuur omlaag gebracht waardoor de zonnepanelen meer rendement leveren. Zonnepanelen hebben namelijk een groter rendement als het kouder is.

5.1.4 Gebruik regen of grijswatervoorziening

Het gebruik van schoon drinkwater voor het doorspoelen van het toilet, het wassen van kleding en het bewateren van de tuin is eigenlijk niet nodig. Om tot schoon drinkwater te komen ondergaat grondwater of oppervlaktewater allerlei bewerkingen. Het is daarom ook duurzamer om voor huishoudelijk gebruik waarvoor de kwaliteit van het water geen drinkwaterkwaliteit hoeft te zijn, regen-, grond-, of grijs water te gebruiken.

Door het installeren van een regenwateropvangbak of waterput met pomp die het water naar de wc en wasmachine vervoerd wordt een regenwatercircuit gerealiseerd in de woning die dit regenwater benut als spoelwater voor toiletten, waswater voor de wasmachine, gietwater voor gewassen e.d. Daarnaast is het ook mogelijk om afvalwater van het bad of de douche te hergebruiken voor het doorspoelen van toilet, dit wordt een grijswatercircuit genoemd.

Om de keuze hiervoor te stimuleren is het mogelijk om voor een dergelijke voorziening ook te lenen. De eis is dat de voorziening een omvang heeft van 2500 liter zodat er goed gebruik kan worden gemaakt van het regen- of grijswater.

5.1.5 Asbestsanering

Uit het advies van de Gezondheidsraad uit 2010 bleek dat asbest gevaarlijker is dan voorheen werd gedacht, en dat asbestdaken de laatste grootste bron van asbestvezels zijn. Asbest is inmiddels al meer dan 25 jaar verboden. Asbest wordt niet meer gebruikt in nieuwe producten, maar werd vroeger veel gebruikt als onder meer bouw materiaal veelal in daken. De gezondheidsschade van asbest is groot. In 2019 heeft de Eerste Kamer een wetvoorstel om asbestdaken te verbieden per 2028 verworpen. Het hebben van een asbestdak blijft nog steeds een probleem.

Voor eigenaren van een asbestdak wordt het probleem in de toekomst groter doordat verzekeraars asbestdaken uitsluiten, en met een onverzekerd asbestdak kan je geen hypotheek krijgen.

5.2 BELEIDSVELD WONEN

5.2.1 Re restauratie panden

In sommige gebieden in de gemeente staan oudere woningen waarvan de constructies zoals de gevel of het dak zou kunnen worden verbeterd. Dit bevordert de leefbaarheid van het gebied en de verkoopbaarheid van panden. Hierbij zou gedacht kunnen worden aan een lening ten behoeve van verbeteringen aan de dragende constructies en bouwdelen, de gehele buitenschil van de woning, met inbegrip van lood en zinkwerk, voor leidingen voor gas, water en elektriciteitsvoorziening en de afvoer van afvalhemelwater met de riolering.

Voor de 4 Doms namelijk Ee, Metslawier, Paesens- Moddergat en Holwerd is al een lening van kracht die restauratie van panden faciliteert. Er zijn inmiddels 10 DOMs bijgekomen in de gemeente Noardeast-Fryslân, namelijk Burdaard, Ferwert-Hegebeintum, Hantumer-Hantumeruitburen, Oosternijkerk, Niawier, Morre- Lioessens en Kollum en de WAT (Westergeast, Aldwâld, de Trieme-) regio.

Hiervoor geldt de bestaande lening niet, maar de behoefte is er wel om woningen te verbeteren. De dorpencoördinatoren geven aan dat de inwoners wel behoefte hebben aan een dergelijke lening.

De constructieve verbetering van het pand draagt ook bij aan de duurzaamheid van het pand, voor de specifieke duurzaamheidsmaatregelen kan worden geleend via het wamtefonds door de particulier of via de stimuleringslening door stichtingen, verenigingen en MKB.

5.2.2 Verbeteren levensloopbestendigheid panden

Een ander doel is de levensloopbestendigheid van een woning. Dit is de mate waarin een woning geschikt is voor een oudere bewoner. In de Woonvisie is al gesteld dat ouderen langer in hun eigen woning willen blijven wonen en deze ook geschikt maken voor bewoning. Ouderen blijven in meer dan 90 procent van de gevallen zelfstandig wonen tot hun overlijden. Enerzijds komt dit door de wijzigingen in de landelijke regelgeving maar anderzijds is dit omdat zij het zelf willen en kunnen. Vrijwel de meeste koopwoningen zijn met relatief beperkte middelen geschikt te maken om oud in te worden: wegnemen van drempels, trapliften, sanitair beneden, etc. Ouderen kiezen daar vaak zelf ook voor. Daarmee zijn de woningen fysiek geschikt om er oud in te worden en met een zorgvraag te leven, maar is de zorg zelf nog niet georganiseerd. Vanuit de WMO worden soms maatregelen vergoed, maar dit is lang niet in alle gevallen zo. Inwoners van de gemeente wordt ook geacht zelfvoorzienend te zijn op dit vlak. Een lening om deze voorzieningen te betalen kan dus wel een uitkomst zijn voor bewoners. Vanuit het WMO beleidsveld staat men positief tegenover deze leningsmogelijkheid. Daarnaast past het goed binnen de woonvisie omdat het gaat om beperkte ingrepen namelijk het rollatorgeschikt maken van de woning, die niet de doorstroming op de woningmarkt in de weg staan. Het is ook duurzaam om inwoners de gelegenheid te geven oud te kunnen worden in de eigen woonomgeving, er is dan sprake van sociale duurzaamheid.

5.2.3 Slopen van panden

In de Woonvisie wordt hier het volgende over gezegd. “Met name in de woningen met een matige en slechte energetische kwaliteit van de woningvoorraad zal naar verwachting op de langere termijn sprake zijn van achterblijvende prijsontwikkeling, moeilijke verkoopbaarheid en kans op leegstand. Hierdoor neemt de kans op verkrotting en verpaupering toe met alle gevolgen van dien. Ondanks het feit dat elke woningeigenaar zelf een eigen verantwoordelijkheid heeft, zullen we door voorlichting als een vorm van preventief beleid moeten voorkomen dat in de dorpen de leefbaarheid verslechtert.”

De voorkeur gaat in principe uit naar het verbeteren van bestaande panden, in sommige gevallen zal echter sloop de enige oplossing zijn. Door het slopen van panden welke in een slechte staat verkeren, wordt er weer ruimte gecreëerd voor duurzame nieuwbouw. Daarom dient het slopen van deze panden ook het duurzaamheidsdoel.

5.2.4 Starters op de woningmarkt

Starters op de woningmarkt kunnen worden geholpen met de aankoop van hun eerste huis om in en doorstroom op de woningmarkt te stimuleren. Sommige jongeren willen graag in het eigen dorp blijven wonen, maar niet in alle gebieden zijn betaalbare woningen voor de starters. In de concept woonvisie wordt ook nog gesproken over het verbeteren van de doorstroom. Het helpen van starters om hun eerste woning te kopen helpt dat te realiseren. Omdat de gemeente de starter wil stimuleren om direct na aankoop meer energetische verbeteringen toe te passen, wil ze dit stimuleren door de maximale kostengrens te verhogen tot € 230.000,- waardoor er maximaal 30.000 kan worden geleend voor het toepassen van duurzame maatregelen. Daarnaast wordt de

mogelijkheid geboden om via een gift door de ouders de kinderen bij verduurzaming van hun eerste woning te helpen via de verzilverlening.

6 DOELGROEPEN

De doelgroepen waarop in het beleid kan worden ingezet zijn:

- Particulieren met een persoonlijke lening of met een hypothecaire lening
- Nonprofitinstellingen zoals verenigingen en stichtingen met een zakelijke lening (consumptief of hypothecair)
- MKB met een zakelijke lening (consumptief of hypothecair)

Het is aan het college welke doelgroepen zij wil stimuleren. Wel dient te worden opgemerkt dat bij zakelijke leningen er een groter risico voor non-betaling is. Ervaringscijfers van SVn leren dat over de gehele bij SVn uitgezette portefeuille in rek.crt.) < 1% afboekingsrisico ligt. Met name veroorzaakt door zakelijke leningen. Op de particuliere leningen wordt nauwelijks afgeboekt.

7 SVN LENINGVORMEN

7.1 SVN

Een lening om beleidsdoelen te helpen realiseren is een goed instrument. Vooral als de lening weinig rente vraagt dan gaat men eerder over tot het doen van een investering, dan als eigen middelen moeten worden aangewend. Ook voor burgers en instellingen zonder eigen geld is een laagrentende lening een mogelijkheid om toch te kunnen investeren in de eigen woning of het clubhuis. Om de lening aantrekkelijk aan te kunnen bieden is het belangrijk geen drempelverhogende voorwaarden op te nemen, maar een zo ruim mogelijke regeling op te stellen. Ook ouderen met heel weinig of geen inkomen, maar wel “overwaarde” in hun eigen woning kunnen we met een lening helpen.

Het SVn (Stichting Volkshuisvesting Nederland) is een Stichting die in samenspraak met overheden financiële regelingen ontwikkelt, beheert en uitvoert. Deze stichting is van origine ontstaan ten tijde van de zogenaamde premie A woningen. Het SVn heeft een relatie met de gemeenten en is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk. Zij staan voor duurzaam financieren met een hoog maatschappelijk rendement. De “Deelnemingsovereenkomst” tussen SVn en de gemeente, is de grondslag. Daarna volgt een raadsbesluit en verordening op beleidsniveau, waarin de regeling wordt beschreven, doel, doelgroep, toepassingsbereik, investeringsmaatregelen en kenmerken. Het SVn adviseert bij totstandkoming en voert uit en beheert de fondsen.

Het uitlenen van geld door SVn met funding door de gemeente heeft als voordeel ten opzichte van het geven van subsidie, dat het geld weer terugkomt en opnieuw kan worden ingezet; het is een revolverend fonds en er kunnen veel grotere bedragen worden uitgeleend dan aan subsidies kan worden verstrekt. De middelen komen dus uiteindelijk ook weer terug.

Als de gemeente leningvormen gaat aanbieden moet het rentepercentage concurrerend zijn met de landelijke tarieven.

Het SVN heeft een aantal leningsprodukten, hiervan worden 3 produkten toegelicht. Deze kunnen worden gebruikt om de beleidsdoelen te realiseren

7.2 STIMULERINGSLENING ZAKELIJK / PARTICULIER

Dit is een leningvorm die op maat kan worden gemaakt. Deze kan voor allerlei doelen en doelgroepen worden ingezet. Voor particuliere woningeigenaren; voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed; het verduurzamen van MKB; het verwijderen van asbest, enz . Ook kan het bijvoorbeeld worden gebruikt om de sloop van vervallen woningen te stimuleren. De looptijd en rente kan de gemeente zelf bepalen. De lening kan als consumptief krediet en als hypothecaire lening worden verstrekt. Er geldt een maximum leeftijdsgrens van de aanvrager van 75 jaar, maar daarvan mag de gemeente afwijken.

7.3 STARTERSLENING/COMBINATIELENING

De starterslening maakt het voor particulieren die een eerste eigen woning willen kopen mogelijk meer te lenen dan op grond van hun inkomen mogelijk is bij de bank. Er geldt voor een periode van tenminste 3 jaar uitgestelde betaling van rente en aflossing. Vervolgens wordt door SVn steeds om de 3-jaar getoetst op betaalcapaciteit. Ervaringscijfers geven aan dat >60% na de eerste 3 jaar al in staat blijkt te kunnen betalen, omdat hun financiële betaalcapaciteit groter is geworden. De

gemeente kan zelf een kostengrens van de woning bepalen en er kan een extra stimulans worden meegegeven door meer leenruimte te bieden bij de aankoop, waarbij tegelijkertijd ook verduurzamingsmaatregelen worden toegepast. Binnen de Tijdelijke Regeling Hypothecair krediet mag in de bestaande bouw hier maximaal € 9.000 extra worden gefinancierd, mits dit wordt besteedt aan verduurzaming. De Starterslening heeft een looptijd van 30 jaar en een rentepercentage conform gemiddelde marktrente welke momenteel 2,4 % is, voor 15 jaar vast met NHG. Het risico voor de gemeente is afgedekt door Nationale Hypotheek Garantie.

7.4 VERZILVERLENING

De Verzilverlening is een bijzondere hypothecaire financiering voor eigenaar-bewoners met een leeftijd van 57+ met overwaarde op hun woning. Vooral wanneer er een laag besteedbaar inkomen is, kan dit product uitkomst bieden. Alle genoemde beleidsdoelen kunnen worden opgenomen in deze lening, waaronder ook het doen van een schenking van ouders aan kinderen ten behoeve van het kopen van een huis door de kinderen in dezelfde gemeente. Er is geen maximumleeftijd voor het afsluiten van de Verzilverlening. Bij de Verzilverlening hoeft maandelijks geen rente en aflossing te worden betaald maar wordt de rente jaarlijks bij de schuld opgeteld. Het besteedbaar inkomen wordt hierdoor niet belast. Dit is alleen mogelijk voor eigenaren met een overwaarde op de woning, waarbij het maximum van alle schulden en tijdens de looptijd opgebouwde rente, nooit hoger mag zijn dan maximaal 80% van de woningwaarde (WOZ of taxatie). Aflossing van de lening incl. opgebouwde rente vindt plaats bij verkoop en/of overlijden. De bewoner heeft hierdoor geen maandelijkse lasten ten gevolge van de Verzilverlening. Het rentetarief is het 40-jaarstarief, momenteel 1,7%. De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn. De theoretische looptijd van de lening is maximaal 75 jaar of tot moment van overlijden van de aanvrager of verkoop van de woning.

7.5 KOSTEN SVN

Bij de hypothecaire vorm bedragen de afsluitkosten bij het SVn momenteel eenmalig €850,- voor de stimuleringslening, voor de verzilverlening €475,- en voor de starterslening € 750,-

Om risico's voor de gemeente te beperken stellen we voor om voor leenbedragen vanaf € 15.000 een hypothecaire akte te laten opstellen. zodat het gebouw als onderpand fungeert. Voor de Starterslening en de Verzilverlening wordt altijd een hypothecaire akte opgemaakt.

Daarnaast is het voor sportverenigingen mogelijk via stichting waarborgfonds sport (SWS) een borgstelling te krijgen zodat de gemeente op een andere manier is verzekerd dat zij haar geld weer terug krijgt.

De SWS vraagt hiervoor een eenmalig bedrag van 0,5% van het borgstellingsbedrag (met een minimum van € 350,-).

De afsluitkosten voor zakelijke leningen is momenteel 1,00% over de hoofdsom lening met een minimum van € 1.500,00 (prijspeil 2020).

Voor de hypothecaire lening zijn er ook notariskosten en eventuele taxatiekosten. Al deze kosten komen voor rekening van de aanvrager en kunnen worden meegefinancierd.

8 KOSTEN GEMEENTE

8.1 RENTEPERCENTAGES

De vergoeding die uw college betaald aan het SVn voor het beheren is momenteel 0,5 % op de geleende som voor de hypothecaire vorm, voor de onderhandse variant moet de beheervergoeding + de renteopslag worden betaald is (momenteel 0,5%+0,9% van het leningbedrag). Daarnaast kan worden geleend bij de Bank Nederlandse Gemeente voor ca. 1 % De rente zou dus ook niet meer hoeven bedragen dan 1,5 % om uit de kosten te blijven voor de hypothecaire vorm. Voor de onderhandse variant zou de rente 2,4 % moeten bedragen om de rentelasten helemaal te dekken met de rentebaten. Dit is echter niet wenselijk aangezien de lening dan niet meer aantrekkelijk is voor de inwoners. Momenteel geldt voor de verzilverlening een rente van 1,7 %, dit zou ook kunnen worden gehanteerd voor de stimuleringslening. De rente voor de starterslening is gebaseerd op de gemiddelde marktrente en is momenteel 2,4 % met 15 jaar vast met NHG.

Het voorstel is om een maximum rente van voor de stimuleringslening te hanteren van 1,7%. De hypothecaire en verzilverlening hebben daardoor voor de gemeente een netto opbrengst van 0,2%, de consumptieve lening kent een nettoverlies voor de gemeente van 0,7%. Omdat dit te beperken kan er een verdeling in budgetten worden gemaakt waarmee de verstrekking van de consumptieve kredietvorm wordt beperkt. Het college is bevoegd deze budgetten anders vast te stellen, mocht dit in de toekomst noodzakelijk blijken.

Om dit vast te leggen kunnen de budgetten in de verordeningen worden vastgesteld op zo'n wijze dat de kosten door de baten worden gedekt. Het budget voor consumptieve leningen wordt dan maximaal op € 1.000.000 gezet, het overige budget van € 4.000.000 is bestemd voor de hypothecaire stimuleringslening, starters en/ of de verzilverlening.

Om te kunnen sturen op de aanvragen zal er daarnaast budget worden vastgesteld voor de verschillende doelgroepen. Voor de particuliere aanvrager zal een budget van €3.000.000 worden vastgesteld voor de non profit organisaties € 1.000.000 en voor het MKB ook € 1.000.000

8.2 PUBLIEKE EN PRIVATE TOETS

Het toetsen van de binnengekomen aanvragen bestaat uit twee onderdelen; een inhoudelijke (publieke toets) en een financiële (private) toets. De financiële toets wordt door het SVn uitgevoerd, hiervoor ontvangen ze een beheervergoeding. De publieke toets wordt door de gemeente verzorgd en betreft de check of een aanvraag voldoet aan de verordening. Het is praktisch om deze toets bij het SNN (Samenwerkingsverband Noord Nederland) onder te brengen.

De belangrijkste uitgangspunten voor de kostenindicatie zijn:

- Eenmalige voorbereidingskosten om ons digitaal subsidiesysteem in te richten, formats ontwikkelen, website in te richten en een communicatiecampagne te voeren.
- Budget: € 5 miljoen
- Aantal aanvragen: 625
- Aantal verleningsbeschikkingen: 500
- Aantal vaststellingen: 500

Voorbereiding	Aantal uren	Uurtarief	Bedrag
eLoket inrichten (extern)			€ 5.000

eLoket aanpassen	20	€ 82	€ 1.640
Website inrichten	20	€ 73	€ 1.460
Advies regeling en uitvoering	40	€ 97	€ 3.880
Communicatie SNN	25	€ 82	€ 2.050
Communicatie SNN extra inzet			€ 3.450
Totaal			€ 17.480

Aanvraag	Aantal uren	Uurtarief	Bedrag
Beoordelen compleetheid, inhoudelijke toetsing, opstellen besluit en communicatie Svn (1 uur per aanvraag)	625	€ 59	€ 36.875
Totaal			€ 36.875

Overig	Aantal uren	Uurtarief	Bedrag
Projectmanagement	150	€ 97	€ 14.550
eLoket beheer (extern)			€ 5.000
Rapportages (2 uur per rapportage, 4 keer per jaar een rapportage)	80	€ 97	€ 7.760
Bezwaar	PM	€ 97 300 euro per hoorzitting	PM
Beroep	PM	€ 97	PM
Juridische ondersteuning	PM	€ 97	PM
Helpdesk (15 uur per jaar)	150	€ 59	€ 8.850
Communicatie SNN (10 uur per jaar)	100	€ 82	€ 8.200
Website updaten	50	€ 73	€ 3.650
Totaal			€ 48.010

Overzicht kosten	Bedrag
Vorbereiding	€ 17.480
Aanvraag	€ 36.875
Overig	€ 48.010
Totaal	€ 102.365

De kosten worden verdeeld over 10 jaren. De voorbereidingskosten zijn kosten die alleen in het eerste jaar gemaakt worden. De jaarlijkse kosten zijn de werkzaamheden voor de onderdelen 'Aanvraag' en 'Overig' en bedragen € 36.875 + € 48.010 = € 84.885. Dit betekent afgerond € 8.489 per jaar. Voor het eerste jaar van uitvoering komen hier de voorbereidingskosten bij. Dit betekent dat de kosten voor 2021 € 25.969 bedragen. Hieronder staat een overzicht per jaar van het budget en de uitvoeringskosten. Door afronding van het jaarlijkse bedrag komt de optelling van alle jaarlijkse bedragen uit op € 102.370. Het totaal van de jaren moet echter aansluiten op de totale kosten van € 102.365.

Overzicht jaarlijkse kosten	Budget	Bedrag
Budget 2021	€ 500.000	€ 25.969
Budget 2022	€ 500.000	€ 8.489
Budget 2023	€ 500.000	€ 8.489
Budget 2024	€ 500.000	€ 8.489
Budget 2025	€ 500.000	€ 8.489

Budget 2026	€ 500.000	€ 8.489
Budget 2027	€ 500.000	€ 8.489
Budget 2028	€ 500.000	€ 8.489
Budget 2029	€ 500.000	€ 8.489
Budget 2030	€ 500.000	€ 8.489
Totaal	€ 5.000.000	€ 102.365

Voorstel is om € 250.000 van het fonds duurzaamheidsprojecten te gebruiken als dekking voor het leningstelsel. Wanbetalers kunnen met het fonds worden afgedekt . Ervaringscijfers van SVn leren dat over de gehele bij SVn uitgezette portefeuille in rek.crt.) < 1% afboekingsrisico ligt. Met name veroorzaakt door zakelijke leningen. Op de particuliere leningen wordt heel weinig afgeboekt.

9 COMMUNICATIE

Om de leningsvormen te communiceren met de inwoners van de gemeente zal er een aantal malen in de krant een bericht over worden geplaatst en er zullen in de regio bijeenkomsten worden georganiseerd in samenwerking met het SVn om de regelingen onder de aandacht te brengen. De banken, makelaars, ouderenvertegenwoordigingen, dorpsvertegenwoordigers, energiecoöperaties, etc zijn allen partijen die we proberen aan te laten haken. Op deze manier zullen de inwoners, ook via deze tussenpersonen van de regeling op de hoogte worden gebracht.

De SNN die voor ons de regeling uitvoert zal folders ontwikkelen en een filmpje op haar website plaatsen zodat inwoners op de hoogte zijn. Deze folders zullen we verspreiden onder de partijen die als tussenpersoon belangrijk zijn om de regeling onder de aandacht van de inwoners te brengen.

10 CONCLUSIE

Omdat we een zo groot mogelijk deel van onze inwoners willen helpen bij met name de verduurzaming, maar breder kijkend ook particulier woningonderhoud en de gehele leefomgeving is dit voorstel geschreven.

Er wordt voorgesteld 3 financieringsvormen open te stellen voor de inwoners, namelijk de stimuleringslening, de verzilverlening en de starterslening.

Deze leningen kunnen worden afgesloten voor de doelen genoemd in dit document, namelijk op het gebied van duurzaamheid en wonen. Op het gebied van energiebesparende maatregelen in de eigen woning wordt landelijk aan de particulier al veel aangeboden, daarom hoeft dit niet te worden aangeboden via de stimuleringslening aan de particulier. Wel wordt dit aangeboden via de verzilverlening aan de particulier.

Op het gebied van asbest wordt landelijk budget gereserveerd voor particulieren. De gemeente dient een asbestregeling te creëren voor haar inwoners, asbestsanering is dus opgenomen in zowel de stimulerings- als de verzilverlening.

De bestaande DOM-lening voor beschermde dorpsgezichten in Holwerd, Peasens-Moddergat, Metslawier en Ee blijft naast deze voorgestelde leningsvormen bestaan. Omdat hiervoor co-financiering is van de provincie kan deze lening niet opgaan in de voorgestelde stimulerings- en verzilverlening.

Alles wat niet wordt aangeboden door het landelijk Warmtefonds is opgenomen in deze voorliggende leningsvormen.

De door gemeente Noardeast-Fryslân aan te bieden leningen:

Starterslening

Voor degene die voor de eerste keer een eigen woning willen kopen stellen we een lening beschikbaar tot een maximum van een kostengrens van € 200.000. Deze kostengrens mag worden overschreden met maximaal het bedrag genoemd in de zg. Tijdelijke Regeling Hypothecair krediet (momenteel €9.000), mits dit bedrag wordt besteed aan het verduurzamen van de aan te schaffen woning. Het hoofdbestanddeel van de financiering wordt gedaan door de reguliere geldverstrekker. Wat een koper tekort komt op basis van de zg. inkomenstoets kan tot een maximum van € 30.000 worden verkregen middels een Starterslening. Deze lening wordt verstrekt onder de voorwaarden van Nationale Hypotheek Garantie. Hiermee worden er door de gemeente geen risico's gelopen. De looptijd en rente wordt gekoppeld aan de landelijke regeling.

Stimuleringslening

Deze lening is door een woningeigenaar aan te vragen voor maatregelen te nemen aan de woning om deze in een courante positie te kunnen blijven behouden, waarbij aspecten van duurzaamheid en "langer thuis" zijn ingebed in de meest brede zin. We stellen voor om bedragen tussen € 2.500 en € 15.000 middels een persoonlijke lening te verstrekken. Hogere bedragen tot een maximum van € 50.000 kunnen uitsluitend hypothecair worden verstrekt.

Tweede doelgroep zijn MKB en maatschappelijk vastgoed eigenaren. Ook deze kunnen ten behoeve van verduurzamingsmaatregelen en leefbaarheidsaspecten, welke toegepast worden aan hun

gebouwen, een lening aanvragen tot maximaal € 50.000. Specifiek voor sportverenigingen is er nog een aanvullende garantie vanuit het SWS.

De non-betalingsrisico van deze leningen ligt op basis van ervaringscijfers van SVn (de financiële uitvoerder van de regelingen), op minder dan 1%. Waarbij met name in de zakelijke hoek meer risico ligt dan bij de particuliere woningeigenaar. Voor hypothecair gedekte leningen geldt dat er een onderpand in dekking is gegeven.

De Stimuleringslening kan tot maximaal € 15.000 worden verstrekt ter stimulering van sloop in het kader van krotopruiming.

De looptijden van de lening bedragen maximaal 15 jaar. De rente wordt gekoppeld aan het SVn-adviestarief voor de Verzilverlening (momenteel 1,7%).

SVn hanteert een maximum leeftijdscriterium van 75 jaar. De gemeente mag hiervan af wijken daarom wordt deze lening ook beschikbaar gesteld voor 75 jaar en ouder, om te voorkomen dat we deze groep inwoners zouden uitsluiten. Ook hier is het risico van niet-terugbetalen uiterst gering, zo blijkt uit de ervaring cijfers van SVn.

Verzilverlening

Dit is een bijzondere vorm van lening, waarbij de eigenaar van een woning met een leeftijd van 57+ zijn overwaarde in de woning (tot maximaal 80% WOZ) kan inzetten voor dezelfde zaken als bij de hierboven genoemde Stimuleringslening en daarnaast nog voor het doen van een gift ten behoeve van verduurzaming van de woning van de kinderen. Echter heeft de aanvrager niet te maken met een financiële draagkracht toets en niet met maandelijkse verplichtingen. Er wordt slechts gekeken naar de overwaarde in relatie met leeftijd, rente, leeftijd aanvrager, etc. om te bepalen of het acceptabel is de lening te verstrekken. Hier geldt een maximum van € 50.000 voor de lening, die een standaard theoretische looptijd kent van 75 jaar. Aflossing van lening en opgebouwde rente tijdens de looptijd vindt plaats bij verkoop of overlijden. De lening is hypothecair gedekt en er is geen maximum leeftijd voor de aanvrager. De rente is door SVn bepaald op momenteel 1,7% voor de gehele looptijd.