

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2023 / 2023-039714
Raadsvergadering d.d. : 30 mei 2023
Portefeuillehouder : Gerben Wiersma
Programma : (5) wenjen en umjouwing
Programmaonderdeel : duurzaamheid
Naam opsteller : A. van Hijum (E-mail: a.vanhijum@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp : Verordeningen SVn
Begrotingswijziging : ja

Vorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld het (de) volgende besluit(en) te nemen:

1. De volgende verordeningen vast te stellen :
 - a. Verordening Maatwerklening Geryflik Noflik Dantumadiel 2023
 - b. Verordening Stimuleringslening Kleine VvE Geryflik Noflik Dantumadiel 2023
 - c. Verordening Verzilverlening Geryflik Noflik Dantumadiel 2023
 - d. Verordening Stimuleringslening Geryflik Noflik Dantumadiel 2023
2. De "Verordening Duurzaamheidslening gemeente Dantumadiel 2016" en de "Verordening Stimuleringslening non-profitorganisaties gemeente Dantumadiel 2016" in te trekken.
3. De benodigde werkzaamheden vanwege de uitvoering te beleggen bij de aan te stellen medewerker(s).
4. Vanaf het jaar 2023 gedurende 10 jaren totaal €2.000.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van leningen.
5. Ten behoeve van de uitvoering van het leningstelsel €35.000 beschikbaar te stellen
6. De begroting tot en met 2033 hier op aan te passen (waaronder het opnemen van € 60.000 rentekosten per jaar).

Inleiding

Gezien het feit dat de gemeente staat voor een grote opgave ten aanzien van verduurzamen en gasloos maken van de woningvoorraad, het verbeteren van woningen en het verduurzamen van maatschappelijk en zakelijk vastgoed is het voorstel is om bij de SVn € 2.000.000 uit te zetten voor de vorming van een revolverend fonds ten behoeve van leningen voor de verduurzaming en verbetering van woningen en maatschappelijk en zakelijk vastgoed. Naast het verduurzamen is het ook noodzaak de woningen levensloopbestendig te maken en de mogelijkheid te geven te lenen t.b.v. restauratie van panden.

Het voorstel is om ook de mogelijkheid te bieden te lenen voor o.a. restauratie en levensloopbestendigheid van de panden, regenwatergebruik, groene daken en bij verwaarloosde panden voor de sloop van de panden. Daarnaast wordt de doelgroep verbreed, ook het mkb en verenigingen /stichtingen kunnen er gebruik van maken.

Daarom is het voorstel de duurzaamheids- en stimuleringslening welke al van kracht is te verbreden, zodat deze kan worden ingezet voor meer dan alleen het toepassen van energetische maatregelen.

Het voorstel is om inwoners de verzilver-, stimulerings-, maatwerklening wijkaanpak en de verordening kleine VvE aan te bieden. In de loop van 2023 zal er nog een asbestlening aan het leningstelsel toegevoegd worden.

Beoogd effect

Het doel van de verordeningen is om particulier, stichtingen, verenigingen, VvE en mkb leningen aan te bieden tegen een zeer gunstig tarief, zodat zij over kunnen gaan tot verduurzaming en verbetering van panden. Zo worden de exploitatiekosten ook gedrukt, zodat het financieel haalbaar blijft om woningen en maatschappelijk en zakelijk vastgoed te verwarmen/ verlichten.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

Momenteel zijn de duurzaamheidslening, de stimuleringslening voor stichtingen en verenigingen en de starterlening van kracht in de gemeente Dantumadiel. Met name van de duurzaamheidslening wordt veel gebruik gemaakt. Het voorstel is de leningen te verbreden zodat ze voor meer doeleinden kunnen worden

gebruikt dan alleen verduurzaming. En verschillende typen leningen aan te bieden zoals de verzilverlening welke speciaal is voor 57 plussers die geen verhoging van de maandlasten tot gevolg heeft door deze lening. Dit voorstel past binnen het programma 5 Wenjen en omjouwing, met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan de acties en doelstellingen die daarin worden genoemd

1.2 Het is een revolverend fonds, het geld komt dus uiteindelijk weer terug zodat we er weer meer inwoners mee kunnen helpen. Dit heeft de voorkeur boven het verlenen van subsidies.

1.3 Door het verbreden van de voorgestelde verzilver- en stimuleringslening met onderstaande onderdelen kan de inwoner en mkb de lening voor meer doeleinden inzetten, hiermee worden naast duurzaamheidsdoelen dus ook doelen op het gebied van wonen en leefbaarheid nagestreefd.

Duurzaamheid:

- 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.

- Regeling verlaagd tarief/ postcoderoos

Voor het verduurzamen van een wijk of dorp kan deze regeling ook uitkomst bieden. 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.

- Vegetatiedak

Een vegetatiedak is goed voor een gezond en leefbaar stedelijk gebied. Op lokaal niveau verbeterd een groen dak het plaatselijke klimaat. Het helpt om wateroverlast te voorkomen en zorgt dat er minder last is van de hittestress.

- Gebruik regenwater /grijswater circuit

Het gebruik van schoon drinkwater is voor sommig huishoudelijk gebruik niet noodzakelijk, daarvoor kan regenwater of grijswater worden ingezet, zoals voor het wassen van kleding en het doorspoelen van het toilet. Een voorziening van 2500 liter is via de lening te financieren.

- Asbestverwijdering

Het stimuleren van het vervangen van asbesthoudende dakbedekking. Asbest is nog steeds een gezondheidskundig probleem.

Wonen:

- Levensloopbestendigheid/ huishoudelijke hulp, tuinonderhoud

Om zo lang mogelijk in het eigen huis te blijven wonen, vraagt de woning om aanpassingen. De woning kan levensloopbestendig worden gemaakt waardoor er langer zelfstandig in het eigen huis gewoond kan worden. Vanuit het WMO worden niet alle aanpassingen meer vergoed voor iedereen. Vanuit dit beleidsveld staat men positief tegenover deze leningsmogelijkheid. Daarnaast past het goed binnen de woonvisie omdat het gaat om beperkte ingrepen, die niet de doorstroming op de woningmarkt in de weg staan. Daarnaast kan er voor tuinonderhoud en huishoudelijke hulp maximaal een bedrag van €5.000,- worden geleend. Door deze maatregelen op te nemen geven we inwoners de gelegenheid om oud te kunnen worden in de eigen woonomgeving.

- Gift aan kinderen ten behoeve van de aankoop van een eigen woning in de gemeente

In de verzilverlening is deze maatregel nog extra opgenomen, ouders kunnen van de overwaarde van hun eigen woning een bedrag schenken aan hun kinderen voor de aankoop van hun eigen huis in de gemeente Dantumadiel.

- Renovatie panden

In sommige gebieden in de gemeente staan oudere woningen waarvan de gevel en/of het dak zou kunnen worden verbeterd. Dit bevordert de leefbaarheid van het gebied en de verkoopbaarheid van panden. Door het pand goed te onderhouden, wordt geïnvesteerd in een prettige leefomgeving. Zo kunnen er bijvoorbeeld scheuren in de gevel worden hersteld en een pand worden gerestaureerd. De constructieve verbetering van het pand draagt ook bij aan de duurzaamheid van het pand.

- Sloop

Soms is de enige oplossing voor dergelijke panden dat ze worden gesloopt en dat er nieuw wordt gebouwd. Voor dergelijke situaties kan een sloopleening ook uitkomst bieden. Deze lening kan niet hypothecair worden verstrekt, het maximaal te lenen bedrag hiervoor is €15.000. Deze kan onderhands aan een particulier of rechtspersoon worden verstrekt. Door het slopen van panden welke in een slechte staat verkeren, wordt er weer ruimte gecreëerd voor duurzame nieuwbouw.

- CPO

Voor een collectief particulier opdrachtgeversschap waar het voornemen is om een aantal huizen te bouwen kan een startkapitaal vaak uitkomst brengen. Hiervoor is in de stimuleringslening een bedrag opgenomen van €15.000 per te bouwen woning om de ontwikkelkosten te kunnen voorfinancieren.

1.4 Door de leningen voor verschillende doelgroepen ter beschikking te stellen, worden meer inwoners geholpen, naast de particulier ook rechtspersonen zoals verenigingen en stichtingen en het MKB en VvE's.

1.5 De maatwerklening wijkaanpak heeft als speciaal voordeel dat er geen kredietoets is. Dit is speciaal bedoeld voor mensen die niet mee kunnen in de energietransitie, als er in een dorp een wijkuitvoeringsplan wordt uitgerold om van het gas af te gaan. Hiervoor staat de gemeente dan garant. Alleen degenen die niet voor de energiebespaarhypotheek/ energiebespaarlening in aanmerking komen, kunnen deze lening afsluiten. Deze lening is een hypothecaire lening. De rente wordt jaarlijks kwijtgescholden gedurende 3 jaar waarna er een financiële hertoets plaatsvindt, deze hertoets vindt elke 3 jaar plaats. De periode waarin de rente wordt kwijtgescholden kan worden verlengd zolang dit nodig is. Het leendeel blijft open staan tot uiterlijk 30 jaar en zal moeten worden afgelost uit de overwaarde bij verkoop. De doelen waarvoor geleend kan worden is iets breder dan bij het warmtefonds omdat bij de verduurzaming van panden ook mogelijk bijkomende kosten moeten worden gemaakt zoals bijvoorbeeld dakrenovatie bij het aanbrengen van zonnepanelen.

1.6 de verordening kleine VvE is in samenwerking met SVn en NHG ontwikkeld en regelt dat kleine VvE met garantstelling van de NHG kunnen lenen voor een gunstig tarief bij de gemeente. Omdat de NHG borg staat loopt de gemeente hierop geen enkel risico.

3.1 Door de uitvoering van het leningstelsel bij de eigen ambtelijk organisatie te beleggen kan er directe invloed worden uitgeoefend op de voortgang van de processen en kan een vlotte afhandeling worden gewaarborgd. Er zal extra ondersteuning zijn voor inwoners die hulp nodig hebben bij de aanvraag van de leningen zodat er optimaal gebruik van gemaakt kan worden.

4.1 De gemeente kan lenen voor ca 0,5 %, de SVn vraagt een geïndexeerde beheervergoeding (prijsspeil 2023 0,57%) en een opslag bij consumptieve stimuleringsleningen van 0,9%. Hiermee zijn de kosten zeer beperkt.

4.2 het voorstel is om voor alle leningen 1,7 % te rekenen, zo blijft het voor de gemeente betaalbaar en voor de inwoner is dit een percentage wat aantrekkelijk genoeg is. Bovendien is het een eenduidig tarief voor alle leningen, dat is duidelijker voor de inwoner.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Vooral op de maatwerklening wijkaanpak is er het risico dat deze niet worden terugbetaald. Het is lastig te zeggen hoeveel dit zal betreffen. Voor de overige leningen is een heel klein risico van wanbetaling, lager dan 0.1 % . Met het accepteren van dit voorstel wordt het risico op oninbaarheid expliciet geaccepteerd.

4.1 Er wordt voor gekozen de afhandeling van de aanvragen van de leningen niet uit te besteden aan SNN (Stichting samenwerkingsverband Noord Nederland) omdat de gemeente dan minder uitvloed kan uitoefenen op de voortgang. Dit betekent wel dat er binnen de ambtelijke organisatie capaciteit moet worden gereserveerd van ca. 0,5 fte voor uitvoering van de leningen.

Financiën

Het voorstel is om in 2023 € 2 miljoen beschikbaar te stellen. Daarvan zal 1 miljoen in de bestemmingsreserve worden gehouden en 1 miljoen direct gestort op de rekening van SVn. De toe te rekenen rentekosten voor de gemeente worden gesteld op 0,5%. Dit is in lijn met de rekenrente in de lopende begroting. De overige kosten betreffen de SVn geïndexeerde beheervergoeding, (momenteel 0,57% - prijspeil 2023) over het fonds van 0,5%. Voor de consumptieve vorm wordt daarnaast 0,9% renteopslag berekend. De kosten van de consumptieve leningsvorm zijn daarmee in totaal 1,97%. De kosten van een stimuleringslening hypothecair, net als de kosten van een verzilverlening 1%.

Het voorstel is om een maximum rente van 1,7% te hanteren. De hypothecaire en verzilverlening hebben daardoor voor de gemeente een netto opbrengst van 0,7%, de consumptieve lening kent een nettoverlies voor de gemeente van 0,27%. Het college is bevoegd de budgetten anders vast te stellen, mocht dit in de toekomst noodzakelijk blijken.

Gezien de looptijd van het beschikbare bedrag, alsmede de looptijd van de leningen is het onrealistisch dat de gemeente de gehele looptijd tegen 0,5% rente kan lenen. Op basis van de huidige marktrente (BNG) is daarom budget nodig om de rentekosten meerjarig te dekken. Het advies is om hiervoor € 60.000 (3% van € 2 miljoen) op te nemen in de meerjarenbegroting.

Uitvoeringsbudget voor uitvoering van de leningen is €35.000 voor een 0,5 fte voor het jaar 2023. Dit kan worden gedekt uit de Tijdelijke regeling capaciteit decentrale overheden voor klimaat- en energiebeleid, de gemeente kan dit aanvragen voor de jaren 2023 t/m 2025. De uitkering is voor deze jaren respectievelijk € 353.212, € 356.416, € 359.620.

Vervolg en planning

-Er zullen medewerker(s) worden aangewezen die de uitvoering van het leningstelsel op zich zullen nemen.
-Er zal op de gemeentelijke website aanvraagformulieren worden geplaatst en hierover zal in de plaatselijke kranten worden gecommuniceerd.

Communicatie + Participatie

Met de inwoners zal worden gecommuniceerd middels lokale media. Ook zullen er flyers worden ontwikkeld waarop de verschillende leningen staan beschreven. Die kunnen worden verspreid bij bijv. bibliotheken.

Bijlagen

1. Verordening stimuleringslening
2. Verordening verzilverlening
3. Verordening maatwerklening
4. Verordening kleine VvE

Bij meerdere bijlagen deze nummers.

Damwâld, 28 maart 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis

de burgemeester, N.L. Agricola

Raadsbesluit

2023 / 2023-039714



De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 maart 2023;

gelet op het bepaalde in de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet

Besluit:

1. De volgende verordeningen vast te stellen :
 - a. Verordening Maatwerklening Geryflik Noflik Dantumadiel 2023
 - b. Verordening Stimuleringslening Kleine VvE Geryflik Noflik Dantumadiel 2023
 - c. Verordening Verzilverlening Geryflik Noflik Dantumadiel 2023
 - d. Verordening Stimuleringslening Geryflik Noflik Dantumadiel 2023
2. De "Verordening Duurzaamheidslening gemeente Dantumadiel 2016" en de "Verordening Stimuleringslening non-profitorganisaties gemeente Dantumadiel 2016" in te trekken.
3. De benodigde werkzaamheden vanwege de uitvoering te beleggen bij de aan te stellen medewerker(s).
4. Vanaf het jaar 2023 gedurende 10 jaren totaal €2.000.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van leningen.
5. Ten behoeve van de van de uitvoering van het leningstelsel €35.000 beschikbaar te stellen
6. De begroting tot en met 2033 hier op aan te passen (waaronder het opnemen van € 60.000 rentekosten per jaar).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering
d.d. 30 mei 2023

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

M. Jonker

N.L. Agricola