

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 6224-2025

Medewerker	:	Alfons Ganzevles
Team	:	Ruimte en Samenleving
Datum	:	24 april 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ memo gebruik SVn leningen, (6219-2025); ☒ raadsvoorstel beëindiging regeling Toekomstgericht Wonen, (6224-2025);
AFSTEMMING MET ☒ team Bedrijfsvoering en Communicatie ☒ Cluster Communicatie ☒ Cluster Financiën
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Wijziging SVn leningen

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Het tekort op de Starterslening aan te vullen door gelden over te hevelen vanuit andere budgetten (€ 147.657,41 vanuit Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en € 57.236,09 vanuit de nog openstaande Duurzaamheidsrekening);
2. De Raad voorstellen om de regelingen voor de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en de Verzilverlening in te trekken en de dan nog resterende budgetten over te hevelen naar de Starterslening.

SAMENVATTING

De gemeente Olst-Wijhe heeft verschillende typen leningen vanuit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Het gaat om de Starterslening, de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en de Verzilverlening Toekomstgericht Wonen.

Op de Starterslening heeft de gemeente een fors negatief saldo, namelijk- € 358.380,21. Daarover dient voor een deel extra debetrente betaald te worden. Daarom is het nodig om het tekort aan te vullen.

De Starterslening is de afgelopen jaren goed gebruikt. Niet verwonderlijk, want zeker in deze tijd van oplopende koopprijzen kan de Starterslening voor de doelgroep starters belangrijk zijn om aan een koopwoning te komen. Door de animo is er echter geleidelijk een steeds groter tekort ontstaan. Waardoor extra debetrente moet worden betaald. Tegelijk wordt er nauwelijks een beroep gedaan op de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en de Verzilverlening.

Om het tekort op de Starterslening te verminderen kunnen gelden uit de andere twee typen leningen overgeheveld worden naar de Starterslening. In de bijgevoegde memo wordt toegelicht hoe dit kan. Verder wordt via bijgevoegd raadsvoorstel aan de raad voorgesteld om, na overheveling van de gelden, de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en de Verzilverlening te beëindigen.

AANLEIDING

De gemeente biedt via SVn al jarenlang de Starterslening aan. In de praktijk blijkt dit nog steeds in een behoefte te voorzien. In bijgaande memo is het gebruik over de afgelopen jaren in beeld gebracht. De Starterslening wordt zowel bij nieuwbouw als bestaande bouw gebruikt. Door het gebruik in de afgelopen jaren is een tekort ontstaan dat nu is opgelopen naar een bedrag van - € 358.380,21.

Op de andere producten, De Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en de Verzilverlening, is het gebruik minimaal. In bijgevoegde memo wordt dit verder toegelicht. Gelet op het minimale gebruik, wordt het college gevraagd om een principebesluit te nemen over het stopzetten van die regeling en dit aan de raad voor te leggen ter definitieve besluitvorming.

BEOOGD RESULTAAT

- Overhevelen budget naar het fonds voor de Starterslening;
- Stopzetten van de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en de Verzilverlening;
- Raad voorstellen de Verordening Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen in te trekken.

KADER

- Bestuurlijke focus op wonen;
- Woonvisie;
- Afspraken met SVn;

ARGUMENTEN VOOR

Op dit moment betalen we extra rente over een deel van het tekort op de Starterslening (vanaf een tekort van - € 166.667). Dat is een ongewenste ontwikkeling die ons geld kost. Daarnaast hebben we de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en de Verzilverlening waar nauwelijks gebruik van wordt gemaakt.

De belangrijkste aspecten en afwegingen geven we hier samengevat weer:

- De Starterslening wordt goed gebruikt, maar het fonds kent een stevig tekort en moet aangevuld worden; in ieder geval tot een bedrag dat geen extra debetrente betaald hoeft te worden;
- De Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en de Verzilverlening zijn minimaal gebruikt; in de praktijk is er weinig animo en de regeling blijkt in de praktijk ingewikkeld; gezien het minimale gebruik is heroverweging van deze lening vormen logisch;
- De Stimuleringslening en Verzilverlening zijn vooral bedoeld voor het levensloopbestendig maken van de woning, met de optie om dat te koppelen met verduurzaming. Er is niet gekozen voor een regeling die primair op verduurzaming is gericht, want er is al een bestaande landelijke regeling vanuit het warmtefonds, Energiebespaarlening voor particulieren - Warmtefonds;
- uit vragen van particulieren naar onze regelingen blijkt dat er meer aandacht is voor verduurzaming dan voor het levensloopbestendig maken van de woning;
- Intensivering van de communicatie en vereenvoudiging van de Stimuleringslening en de Verzilverlening zal leiden tot meer ambtelijke inzet; daarnaast zullen deze fondsen dan ook na enige tijd aangevuld moeten worden als het gebruik toeneemt; dat vraagt dan dus ook (naast het aanvullen van het tekort op het fonds Starterslening) om het aantrekken van gelden via een lening om die regelingen aan te vullen;
- Als alle resterende gelden ingezet worden op het fonds voor de Startersleningen, dan resteert er nog een tekort van – € 83.692,25

Het handhaven van de Starterslening is vanuit de Woonvisie een logische gedachte, aangezien we inzetten op een betere positie voor de lokale starters. Verder wordt deze regeling goed gebruikt. Het stopzetten van de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en de Verzilverlening raakt niemand op dit moment persoonlijk en is in het kader van de heroverweging een te billijken keuze. Het alternatief – de communicatie intensiveren – vraagt extra inspanningen van de organisatie en er moeten dan extra gelden worden aangetrokken (lening afsluiten) om de fondsen aan te vullen. Gezien het tekort op de

Starterslening moet dan al minimaal aan een lening van € 500.000 worden gedacht. Bij een rentepercentage van 2,5% komt dit neer op een rentelast van € 12.500 op jaarbasis.

ARGUMENT TEGEN

Wat betreft het mogelijk stopzetten van de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en de Verzilverlening verminderen we de mogelijkheden voor onze inwoners als we die regeling door de Raad laten intrekken. De animo bleek echter beperkt in de afgelopen jaren. Het toekomstbestendig wonen krijgt wel op andere wijze aandacht, o.a. via de communicatie vanuit de actielijn Langer Zelfstandig Thuis.

RISICO'S

Continuering van de Starterslening zonder tussentijdse aanvulling van dat fonds leidt tot financiële risico's. Daarom is aanvulling van dat fonds gewenst.

Een stopzetting van de Regeling Toekomstgericht Wonen en de Verzilverlening leidt niet tot risico's. Intensivering van de communicatie rond die regelingen zou tot een groter gebruik kunnen leiden met als indirect gevolg dat de gemeente dan extra geld moet lenen om de fondsen aan te vullen. Bovendien vraagt extra communicatie en inzet op die regelingen ook meer formatie. Mede in relatie tot de huidige heroverwegingsoperatie is dat geen logische keuze.

FINANCIËN

Zie de bijgevoegde memo. Als het fonds voor de Starterslening niet aangevuld wordt, dan moet de gemeente extra debetrente betalen. Concreet wordt voorgesteld om de volgende bedragen zo spoedig mogelijk over te hevelen: € 147.657,41 vanuit de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en € 57.236,09 vanuit de nog openstaande Duurzaamheidsrekening. Het tekort komt dan voorlopig op - € 153.486,71 (i.p.v. huidige tekort van - € 358.380,21). Als de regelingen door de raad worden ingetrokken en het budget van de Verzilverlening ook wordt overgeheveld, dan komt het fonds Starterslening uit op – € 83.692,25.

Na het besluit van de raad en overheveling van de budgetten, gaan we onderzoeken of het nodig is om het Startersfonds verder aan te vullen.

Het advies is afgestemd met het team Bedrijfsvoering, cluster Financiën.

DUURZAAMHEID

Er staat nog een bedrag op de zogenaamde Duurzaamheidsrekening. De regeling die er ooit was voor woningverbetering, is al in 2012 beëindigd. In 2013 was het toenmalige budget overgeheveld naar de Starterslening. Door aflossingen is het bedrag wat nu in dit fonds is gekomen geleidelijk opgelopen en bedraagt het nu € 57.236,09. Dit bedrag kan ook worden ingezet om het tekort op de Starterslening aan te vullen.

Wat betreft duurzaamheid is er nog wel een landelijke regeling via de Energiebespaarlening van het Warmtefonds.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Geen actieve communicatie rond dit collegebesluit. Bij uitwerking van de vervolgstappen aangaande stopzetting Stimuleringslening en de Verzilverlening richting gemeenteraad wel voortijdig communiceren.

Gezien het minimale gebruik van de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en de Verzilverlening is uitgebreide participatie niet nodig. Wel is tijdige communicatie van belang. Mensen die een dergelijke lening zijn aangegaan, worden er niet door benadeeld. Die lening blijft gewoon doorlopen.

PLANNING EN UITVOERING

Na het besluit door uw college kunnen de volgende stappen worden genomen:

- Overheveling budgetten zoals hierboven omschreven om het tekort op de Starterslening aan te vullen;
- Voorstel naar de raad om de Stimuleringslening en de Verzilverlening stop te zetten en daartoe de Verordening Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen 2018 in te trekken per 1 juli a.s.
- De nog resterende gelden overboeken op het fonds voor de Startersleningen en nader onderzoeken in welke mate het nog nodig is om het fonds Startersleningen aan te vullen.