

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 7 maart 2023
Registratie nummer	: GZDGWB/813066
Voorstelnummer	: RV2023-015
Portefeuillehouder	: Govert van Bezooijen
Bijlage(n)	: Verordening lening maatschappelijk vastgoed West Betuwe
Onderwerp	: Lening maatschappelijk vastgoed West Betuwe

Onderwerp

Verordening lening maatschappelijk vastgoed West Betuwe en
Aanvulling budget "toekomstbestendig wonen leningen" voor particulieren.

Beslispunten

1. De "Verordening lening maatschappelijk vastgoed West Betuwe" vast te stellen.
2. De verwerking van zowel de declaraties voor de "lening maatschappelijk vastgoed West Betuwe" als voor de "toekomstbestendig wonen lening" door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, hierna SVn, te laten uitvoeren.
3. Voor de uitvoering van de leningen maatschappelijk vastgoed 2.750.000 euro over maken naar onze rekening courant bij de SVn waaruit de leningen via een revolverend fonds worden verstrekt.
4. Om de uitvoering van de toekomstbestendig wonen regeling voor particulieren te continueren, het bestaande budget aan te vullen met 1.000.000 euro. Dit bedrag over maken naar onze rekening courant bij de SVn waaruit de leningen via een revolverend fonds worden verstrekt.

Inleiding

Met de "Verordening lening maatschappelijk vastgoed West Betuwe" willen we de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed faciliteren. De Verordening heeft als doelgroep non-profitorganisaties die maatschappelijke doeleinden nastreven en de lening is ook aan te vragen door niet eigenaren. De leningen zijn bedoeld voor de verduurzaming van gebouwen en sportterreinen (gebouwen en verlichtingsvoorzieningen) niet in eigendom van de gemeente. De bandbreedte is minimaal 10.000 euro en maximaal 75.000 euro per aanvraag, terug te betalen binnen 10-15 jaar. De gemeente zal de leningsaanvragen toetsen aan de verordening. SVn handelt de leningen af. De leningen zijn voor de doelgroep aantrekkelijk door de lage rente van 1,6%. De leningen zullen via een revolverend fonds door de SVn worden verstrekt. Dit houdt in dat het uitgeleende geld terug komt zodat het weer opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen. Door de rente worden de beheerskosten van de SVn gedekt.

Naast de nieuwe leningsvorm voor maatschappelijk vastgoed is er aanvulling nodig van het budget voor de toekomstbestendig wonen regeling. Deze leningsvorm is voor particulieren en veel inwoners van de gemeente West Betuwe maken reeds gebruik van de lening voor het financieren van: verduurzamen, asbestsanering, funderingsherstel en maatregelen om langer in een woning te kunnen verblijven. Om deze lening te continueren is een verhoging van het budget nodig.

Samenvatting

De drempel te verlagen voor rechtspersonen met maatschappelijk vastgoed (of hier gebruik van maken), in de gemeente West Betuwe om te investeren in energiebesparende maatregelen aan gebouwen en sportterreinen (gebouwen en verlichtingsvoorzieningen) of te investeren in de opwekking van duurzame energie.

Besluitgeschiedenis

Op 23 april 2019 is de toekomstbestendig wonen regeling door de raad vastgesteld.

Beoogd effect

Lening maatschappelijk vastgoed West Betuwe;

Gemeente West Betuwe heeft de ambitie om in 2050 energie neutraal te zijn. Om ook de rechtspersonen met maatschappelijk vastgoed handvatten te geven om te verduurzamen is kapitaal benodigd. Naast bestaande subsidieregelingen willen we de mogelijkheid bieden om onder gunstige omstandigheden geld te lenen.

Toekomstbestendig wonen lening ten behoeve van particulieren;

De belangstelling voor de "toekomstbestendig wonen lening" voor particulieren huiseigenaren neemt toe. Vooral in de tweede helft van 2022 zien we een forse stijging van de aanvragen. Het is zeer aannemelijk dat de recente energiecrisis hierin een grote bijdrage heeft geleverd. Daarnaast zijn de leenbedragen hoger dan voorgaande jaren doordat de woningen intensiever verduurzaamd worden. Door het budget aan te vullen zorgen we ervoor dat particulieren onder gunstige voorwaarden geld kunnen blijven lenen om woningen te verduurzamen.

Argumenten

1.1 non-profitorganisaties kunnen met deze leningen relatief goedkoop geld lenen en zo besparen op de energierekening.

Met een lening kunnen rechtspersonen met maatschappelijk vastgoed gevestigd in West Betuwe tegen gunstigere voorwaarden geld lenen dan bij commerciële banken, om energiebesparende maatregelen te treffen. Door energiebesparende maatregelen uit te voeren kunnen ze besparen op de energierekening en tegelijkertijd bijdragen aan de gemeentelijke duurzaamheids- en energiedoelstellingen.

1.2 Door deze verordening vast te stellen neemt de gemeente de regie.

De gemeente zit met deze regeling zelf aan de knoppen. Hiermee kan er een rentepercentage worden vastgesteld en kan indien nodig het budget worden aangevuld. De provincie is ook een revolverend fonds aan het ontwikkelen waarbij een bedrag beschikbaar wordt gesteld tussen de 5.000.000 – 10.000.000. Een eventueel provinciaal fonds kan snel uitgeput zijn en wellicht niet aangevuld worden.

1.3 SVn heeft gunstige voorwaarden en veel ervaring met de uitvoering van de gemeentelijke leningen (starterslening, duurzaamheidslening etc.).

De ervaringen met de SVn zijn positief, de voorwaarden gunstig en het risico's voor de gemeente laag. Bij deze leningen stellen gemeenten een bedrag ter beschikking in een revolverend fonds bij

SVn. Belangrijk is dat de rente gedurende de gehele looptijd van de lening vast staat en dat er boetevrij extra mag worden afgelost.

2.1 Door de verwerking van de declaraties bij de SVn onder te brengen worden uren vrijgemaakt voor de aanvragen van de nieuwe lening.

Door de verdere administratieve afhandeling van de declaraties uit te besteden, worden de uren vrijgemaakt die nodig zijn voor de behandeling van de aanvragen voor de leningen maatschappelijk vastgoed. Op dit moment toetst de gemeente de declaraties nog zelf en verstrekt de SVn toestemming om uit te betalen. Aan de uitbesteding van de afhandeling van de declaraties zijn geen kosten verbonden.

3.1 Door 2.750.000 euro in te brengen worden faciliteiten geboden aan het maatschappelijk vastgoed om te verduurzamen.

De gemeente West Betuwe heeft 150 verenigingen, 19 dorpshuizen (niet in eigendom) en 45 religieuze(gebouw)en. Bij aanvragen van 50.000 euro kunnen 55 aanvragen (25% van het maatschappelijk vastgoed) gehonoreerd worden.

4.1 Door het budget voor de "toekomstbestendig wonen lening" aan te vullen kunnen particulieren gebruik blijven maken van deze regeling.

Door de hoge energieprijzen wordt er door particuliere huiseigenaren veelvuldig gebruik gemaakt van deze lening. Ook zien we een stijging van de aanvragen die 0 op de meter realiseren. Deze regeling draagt bij aan de ambities van West Betuwe om in 2050 energie neutraal te zijn. Om deze regeling te continueren is extra budget benodigd.

Kanttekeningen

1.1. Er wordt een provinciaal fonds voor maatschappelijk vastgoed ontwikkeld.

De Provincie is bezig met een leningsfonds voor maatschappelijk vastgoed. Kapitaal wordt volledig ingebracht door de provincie. Op 17 november 2022 gaf de provincie hierover aan dat Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten nog moeten besluiten. Verwachting is dat dit fonds na de zomer 2023 wordt ingericht en dat de rente 2% zal bedragen. Er wordt tussen de 5.000.000 en 10.000.000 euro beschikbaar gesteld en maximaal 250.000 euro per aanvraag toegewezen.

2.1 De declaraties voor zowel de "lening maatschappelijk vastgoed West Betuwe" als voor de "toekomstbestendig wonen lening" worden door de SVn afgehandeld.

De SVn toetst de declaraties niet inhoudelijk aan de verordening. Het zou dus kunnen dat er declaraties worden ingediend die niet in de aanvraag zijn goedgekeurd. Ervaring met de duurzaamheidsleningen voor particulieren heeft uitgewezen dat dit zelden voorkomt. De aanvrager moet de uitgevoerde werkzaamheden verantwoorden door middel van foto materiaal.

3.1 Oninbare vorderingen op een lening komen ten laste van het fonds.

SVn voert een consumptieve of onderhandse krediettoets uit, zoals dat voor geldverstrekkers gebruikelijk is in de markt. Dat betekent dat gekeken wordt naar de inkomsten en de uitgaven en of er ruimte is om de maandlasten van de lening te dragen. De mate waarin de energienota wordt verlaagd, wordt buiten beschouwing gelaten. Een risico betreft de (on)inbaarheid van de leningen bij de particulieren. SVn geeft aan dat sinds zij in 2009 met de duurzaamheidslening is begonnen voor circa 0,05% van de leningen sprake is van een betalingsprobleem. Alhoewel dit risico laag is,

wordt hier in de ontvangen rentevergoedingen geen rekening mee gehouden. Het risico van oninbaarheid komt daarmee volledig voor rekening van de gemeente. We hanteren daarom het uitgangspunt dat oninbare vorderingen ten laste van het fonds gebracht worden (geld dat niet terugbetaald wordt, kan dus niet meer uitgeleend worden). Wij gaan het verloop van het fonds, de ontwikkeling van de rentelasten en gevolgen en omvang van niet-terugbetaalde leningen monitoren.

3.2 Het gevraagde budget is 2.750.000 euro.

De gemeente West Betuwe heeft 150 verenigingen, 19 dorpshuizen (niet in eigendom) en 45 religieuze(gebouw)en. Bij aanvragen van 50.000 euro kunnen 55 aanvragen (25% van het maatschappelijk vastgoed) gehonoreerd worden.

4.1 Naast budget voor de lening maatschappelijk vastgoed West Betuwe wordt ook gevraagd om aanvullend budget voor de "toekomstbestendig wonen leningen".

Het budget voor de toekomstbestendig wonen lening voor particuliere huiseigenaren is op dit moment 356.765 euro. Zoals geschetst in de raadsinformatie nota (op de lijst van ingekomen stukken van 31 januari 2023) zien we een stijging van de aanvragen. Daarnaast is het aangevraagde leenbedrag vele malen hoger. Dit komt onder andere door de hoge energieprijzen en hogere kosten voor benodigd materiaal.

Financiën

SVn sluit met de gemeente een rekeningcourant af. Rente en aflossing vloeien maandelijks terug. Deze worden revolverend ingezet. SVn berekent verder variabele beheerskosten van 0,57% over de verstrekte leningen en vaste beheerskosten van 4.294 euro. Dekking van deze kosten komen uit het fonds.

Communicatie en participatie

Het is van belang om te communiceren over deze verordening. Het draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Voor wat betreft de publicatie van de verordening is de officiële bekendmakingsprocedure van toepassing. De gemeente zet de gebruikelijke communicatiemiddelen in om over de regeling te communiceren. Het gaat dan om de gemeenterubriek, sociale media en het updaten van de informatie op de website. Ook worden partners, zoals Energie Samen Rivierenland op de hoogte gebracht. Tevens wordt na besluitvorming een persbericht verstuurd over de nieuwe regeling. De beoogde doelgroep zal per brief geïnformeerd worden over deze lening.

Uitvoering/Planning

Na vaststelling door de raad moet de 'Verordening lening maatschappelijk vastgoed West Betuwe' worden bekend gemaakt in het elektronische Gemeentebled en zal er budget beschikbaar gesteld worden aan de SVn. De 'Verordening lening maatschappelijk vastgoed West Betuwe' treedt dan in werking op de dag na bekendmaking. Zodra de Verordening in werking is getreden, kan de gemeente leningen toekennen.

Evaluatie

Jaarlijks kijken we of het beschikbare budget toereikend is. Indien bijstelling van het budget nodig is informeren wij de raad tijdig.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Oninbare vordering	Financieel	Klein	Er kunnen minder leningen verstrekt worden	Toetsing SVn, afschrijving fonds
SVn toetst declaraties niet inhoudelijk	De juiste maatregelen worden niet getroffen door de aanvrager	Klein	Er kunnen declaraties worden gedaan voor maatregelen die niet onder de verordening vallen	Verplichte bewijslast voor uitgevoerde werkzaamheden

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
de secretaris, Philip Bosman
de burgemeester, Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 januari 2023,

Besluit:

1. De “verordening lening maatschappelijk vastgoed West Betuwe” vast te stellen.
2. De verwerking van zowel de declaraties voor de “lening” als voor de “toekomstbestendig wonen lening” door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, hierna SVn, te laten uitvoeren.
3. Voor de uitvoering van de leningen maatschappelijk vastgoed 2.750.000 euro over maken naar onze rekening courant bij de SVn waaruit de leningen via een revolverend fonds worden verstrekt.
4. Om de uitvoering van de toekomstbestendig wonen regeling voor particulieren te continueren, het bestaande budget aan te vullen met 1.000.000 euro. Dit bedrag over maken naar onze rekening courant bij de SVn waaruit de leningen via een revolverend fonds worden verstrekt.

Verordening lening maatschappelijk vastgoed West Betuwe

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: een rechtspersoon zonder winstoogmerk gevestigd in de gemeente West Betuwe zoals omschreven in artikel 2 die een aanvraag voor een lening doet en:
 1. Die uitoefening van een door NOC*NSF erkende tak van sport als doelstelling heeft; of
 2. Die een gemeenschapshuis (dorpshuis, multifunctioneel centrum (MFC) of een vergelijkbaar object) exploiteert voor maatschappelijke activiteiten; of
 3. Religieus gebouw exploiteert voor maatschappelijke activiteiten.
- b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe;
- c) *Lening*: een zakelijke lening die onderhands wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen;
- d) *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 3;
- e) *Werkelijke kosten*: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen;
- f) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoewelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunning nummer 12013647; en
- g) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de lening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

1. Voor een lening die zakelijk wordt verstrekt voor het treffen van maatregelen bij sportaccommodaties, religieuze gebouwen en gemeenschapshuizen die maatschappelijke activiteiten organiseren in de gemeente West Betuwe, zonder winstoogmerk.
2. De aanvrager van een lening is een in de gemeente West Betuwe gevestigde rechtspersoon in de vorm van een vereniging of stichting zonder winstoogmerk die een aanvraag doet.
3. Voor het treffen van maatregelen als bedoeld in artikel 3, om maatschappelijk vastgoed waaruit maatschappelijke activiteiten ontplooid worden in de gemeente West Betuwe, te verduurzamen.
4. Het rentepercentage voor de lening bedraagt 1,6%. Rente wordt ieder kalenderjaar door het college vast gesteld.
5. De looptijd van de lening bedraagt 10 jaar tot een bedrag van 25.000 euro. Voor leningen vanaf een bedrag van 25.001 euro is de looptijd 15 jaar.
6. De lening is annuïtair.
7. De volgende kosten komen naast de maatregelen genoemd in artikel 3 in aanmerking voor de lening:
 - Advieskosten in verband met aangaan van de lening.
 - Advieskosten ten behoeve van aanpassen van het gebouw/verlichtingsvoorziening.
 - Afsluitkosten SVn.
 - Legeskosten ten behoeve van de uitvoering van de maatregelen zoals beschreven in artikel 3.
8. De lening wordt verstrekt in de vorm van een bouwdepot.

Artikel 3 Maatregelen

1. De maatregelen die in aanmerking komen voor een lening dienen bij te dragen aan de beleidsdoelen genoemd in artikel 4.
2. Tot de maatregelen worden onder andere gerekend:
 - Dakisolatie, Rc-waarde volgens de normen van het Bouwbesluit.
 - Vloerisolatie, Rc-waarde volgens de normen van het Bouwbesluit
 - Gevelisolatie, Rc-waarde volgens de normen van het Bouwbesluit
 - Spouwmuurisolatie, Rc-waarde volgens de normen van het Bouwbesluit
 - Minimaal HR++ glas
 - Zonnepanelen
 - (Combi) zonneboiler
 - Hybride cv-ketel
 - Lage Temperatuur (LT) verwarming
 - (Combi) warmtepomp
 - Warmte Terug Winning (WTW) systeem
 - Waterontharder
 - Mechanisch ventilatiesysteem
 - LED verlichting

Ook andere duurzaamheidsmaatregelen die naar het oordeel van het college aantoonbaar bijdragen aan een beperking komen in aanmerking voor een lening. Denk daarbij aan een

beperking van de energievraag, een vermindering van de CO2-uitstoot van het gebouw/verlichtingsvoorziening, of een verhoging van het aandeel duurzame energiebronnen in de energievoorziening van het gebouw/verlichtingsvoorziening.

3. De lening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten. Het college stelt de hoogte van de lening vast, met een minimum van 10.000 euro en een maximum van 75.000 euro. Indien de werkelijke kosten minder dan 10.000 euro bedragen wordt er geen lening verstrekt.
4. Het college kan de in het eerste lid vermelde lijst van maatregelen uitbreiden en/of inkorten.
5. Het college kan nadere voorwaarden stellen aan de maatregelen of maatregelen gemotiveerd afwijzen.

Artikel 4 Beleidsdoelen

Indien uit de aanvraag blijkt dat met het treffen van de maatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende beleidsdoelen, kan het college besluiten een aanvrager te verwijzen naar SVn voor het aanvragen van een lening:

- a) Een beperking van de energievraag;
- b) Een vermindering van de CO2-uitstoot.

Artikel 5 Budget

1. De raad van de gemeente West Betuwe stelt het budget vast dat beschikbaar is voor leningen.
2. Leningen zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgesteld 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 de artikelen 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 lening.

Artikel 7 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een lening wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door het college beschikbaar gesteld formulier en gaat onder opgave van:
 - a. De te treffen maatregelen genoemd in artikel 3 en een energiescan door een onafhankelijke partij met daarin een indicatie van de te verwachten energiebesparing en/of productie van duurzame energie.
 - b. Een overzicht van de maatschappelijke activiteiten.
 - c. De werkelijke kosten van het treffen van de maatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave, bijvoorbeeld offertes.
 - d. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
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, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
5. Het college handelt complete 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 lid 6 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 lening af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een lening bij SVn in, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
 - b. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
 - c. de werkelijke kosten minder bedragen dan 10.000 euro of meer dan 75.000 euro;
 - d. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - e. aan de aanvrager al eerder een lening maatschappelijk vastgoed West Betuwe is toegekend en met de nieuwe aanvraag het maximale leenbedrag van 75.000 euro (inclusief btw) wordt overschreden.
 - f. wanneer de investeringen al zijn gedaan of zijn begonnen.
 - g. er onvoldoende bewijslast is van de uitgevoerde maatregel(en).
2. Het college trekt een toewijzing lening in, indien:
 - a. de lening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - b. de lening niet tot stand komt.

Artikel 9 Financiële toets, verstrekken en beheer lening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een lening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een lening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties lening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente West Betuwe en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de lening 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 lening. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en/of kan de aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

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

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening lening maatschappelijk vastgoed West Betuwe".

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 7 maart 2023, nummer 2023-015,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop