

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen Toekomstbestendig Wonen Lening VvE's en nieuwe verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Wijchen

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. De Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE's Wijchen (bijlage 1) vast te stellen.
2. De Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Wijchen (bijlage 2) vast te stellen.
3. De verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Wijchen vastgesteld op 21 mei 2019 (bijlage 3) in te trekken.
4. Voor de uitvoering van de verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE's Wijchen een budget van maximaal € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van revolverende geldleningen.
5. De dekking van de structurele kosten voor beheersvergoedingen en rente aan SVn in eerste instantie te bekostigen uit de rente inkomsten van SVn. Indien dit niet mogelijk is deze kosten te dekken uit het budget klimaatbeleid.
6. Om vast te houden aan de door de raad vastgestelde dekkingsgraad van 7,5% de reserve Duurzaamheidleningen te verhogen met € 22.756 naar € 457.500.
7. De dotatie aan de reserve duurzaamheidlening (810016) te dekken uit de egaliseringsreserve Duurzaamheid (810023).

Aanleiding

Sinds 2019 verstrekt de gemeente Wijchen de 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland - gemeente Wijchen 2019'. De provincie heeft de lening ontwikkeld, om zoveel mogelijk inwoners van Gelderland te stimuleren energiebesparingsmaatregelen te nemen en dit eventueel te combineren met levensloopbestendige maatregelen en andere noodzakelijke werkzaamheden. De lening is succesvol: er wordt veel gebruik van gemaakt. De regeling draagt bij aan het verminderen van CO₂-uitstoot en inwoners besparen op hun energieverbruik.

Inwoners kunnen een lening aanvragen bij de gemeente Wijchen. De gemeente toetst de aanvraag aan haar verordening, waarna SVn de kredietbeoordeling uitvoert. Provincie en gemeenten dragen beiden 50% bij aan de financiering van de lening.

Provinciale Staten hebben besloten om de Toekomstbestendig Wonen Lening te verruimen en aan te passen. Besloten is dat Verenigingen van Eigenaren (VvE's) in het vervolg ook gebruik kunnen maken van de regeling. Om onze inwoners gebruik te kunnen laten maken van deze nieuwe mogelijkheden moet er een nieuwe verordening door de raad worden vastgesteld.

Tevens wordt de bestaande Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Wijchen vernieuwd. Het belangrijkste doel hiervan is om dat lening te verruimen voor gebruik door kleine verhuurders.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
21-5-2019	Raadsbesluit 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland - gemeente Wijchen 2019'

Gewenst resultaat

Het vaststellen van twee nieuwe verordeningen en het intrekken van een oude verordening. Hiermee stimuleren wij

- het toekomstbestendig maken van VvE's
- het toekomstbestendig maken van particuliere huurwoningen

en daarmee de energie/warmtetransitie en verduurzaming van woningen.

Argumenten*1.1 Meer inwoners komen in aanmerking voor de Toekomstbestendig Wonen Lening.*

Wanneer ook VvE's gebruik kunnen maken van de lening, kunnen we het ook voor deze groep inwoners makkelijker maken om aanpassingen te doen in hun woning. De Toekomstbestendig Wonen Lening is een financieel voordelige regeling, met een lagere rente (1,6%) dan bij een bank. Betaalbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor maatschappelijk draagvlak, en daar draagt deze lening aan bij.

1.2 Ook kleine VvE's komen in aanmerking voor de lening.

De lening voor kleine VvE's (tot maximaal 8 appartementsrechten) is ook onderdeel van de nieuwe verordening. De financieringsmogelijkheden voor (met name kleine) VvE's in de markt zijn beperkt. Veel banken zijn terughoudend: te veel administratieve rompslomp voor relatief kleine leningen. Bovendien verloopt de besluitvorming bij kleinere VvE's vaak moeizamer. Dit heeft tot gevolg dat kleine VvE's vaak te kampen hebben met achterstallig onderhoud of achterblijven met verduurzamen. SVn heeft in samenwerking met NHG een stimuleringslening voor kleine VvE's opgetuigd voor waarbij het mogelijk is een lening aan te vragen met NHG-borg. Hierdoor kunnen kleine VvE's kiezen voor extra financiële zekerheid bij het aangaan voor een lening.

1.3 Met de lening kunnen zowel energiebesparingsmaatregelen als levensloopbestendige maatregelen genomen worden.

De Toekomstbestendig Wonen Lening is een ruime regeling waarin bijvoorbeeld ook levensloopbestendige maatregelen, asbestsanering en sloop is meegenomen, mits één energiebesparingsmaatregel genomen wordt. Inwoners die gebruik maken van de lening voor levensloopbestendige maatregelen zorgen ervoor dat er meer levensloopgeschikte(re) woningen in Wijchen komen. Dit is wenselijk voor de langere termijn. Voor het levensloopgeschikt maken van woningen op de particuliere markt zijn we namelijk afhankelijk van het eigen initiatief van woningeigenaren.

2.1 De actualisering van de Toekomstbestendig Wonen Lening Gelderland gemeente Wijchen stimuleert de verduurzaming van particuliere verhuur.

Als gevolg van de actualisering van de verordening worden kleine particuliere verhuurders gestimuleerd om de door hen verhuurde woningen toekomstbestendig te maken en energetisch te verbeteren.

2.2 We sorteren hiermee voor op de invulling van de motie Verduurzaming particuliere huurwoningen.

Op 10-10-2022 werd de motie Verduurzaming particulier huurwoningen van de fractie van GroenLinks, CDA, Kernachtig Wijchen en PvdA aangenomen. In de motie wordt het college van B&W onder meer opgeroepen om te onderzoeken hoe particuliere verhuurders kunnen worden gestimuleerd hun huurwoningen te verduurzamen en daarbij ook te kijken naar duurzaamheidsleningen. Door middel van de aanpassing van de Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening Gelderland gemeente Wijchen wordt aan een deel van de motie gehoor gegeven. Het overige deel behandelen wij separaat in een informatienota.

3.1 De huidige verordening dient te worden ingetrokken.

We actualiseren door de nieuwe Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Wijchen te laten vaststellen en de oude in te trekken. De voornaamste wijzigingen in de nieuwe verordening zijn:

- Een verruiming van de doelgroep: voortaan kunnen ook kleine verhuurders van de regeling gebruik maken.
- De maatwerklening tegen rentepercentage van 0%. De maatwerklening is alleen beschikbaar voor minder draagkrachtige inwoners (draagkracht wordt getoetst). Deze lening kan alleen worden ingezet voor noodzakelijke investeringen zoals funderingsherstel en asbestsanering of bij bepaalde maatregelen voor de energietransitie in complexgewijze aanpakken of proeftuinsituaties.

Tegenargumenten en risico's

1.1 VvE's hebben ook de mogelijkheid om via het Warmtefonds een lening aan te vragen.

Veel aanvragen van VvE's worden echter afgewezen in verband met het acceptatiebeleid van het Nationaal Warmtefonds waarbij een limitatieve lijst van verduurzamingsmaatregelen wordt gehanteerd. Met de regeling Toekomstbestendig Wonen hebben gemeenten meer beleidsruimte en zijn koppelkansen mogelijk met levensloopbestendigheid, asbestsanering en funderingsherstel. Koppelingen die bij het Nationaal Warmtefonds niet worden geaccepteerd. De Toekomstbestendig Wonen Lening biedt VvE's dus meer mogelijkheden. Bovendien zijn de rentepercentages (1,6%) van de Toekomstbestendig Wonen Lening lager dan de rente van het Warmtefonds. Dit maakt het aantrekkelijker voor VvE's om te gaan verduurzamen.

Financiële gevolgen

De leningen worden revolverend verstrekt. Dit betekent dat na verloop wordt afgelost en dat dit opnieuw kan worden ingezet voor het verstrekken van leningen.

Voor de dienstverlening van SVN betalen we een beheersvergoeding. Deze kosten zijn de afgelopen jaren gedekt uit de ontvangen rente-inkomsten vanuit SVN.

Als blijkt dat de kosten (beheer en rente) hoger zijn dan de rente inkomsten dan vindt dekking plaats uit het budget klimaatbeleid.

In de reserve duurzaamheid is op dit moment een bedrag opgenomen van € 434.744 voor risicodekking duurzaamheidsleningen.

Uitgaande van de door de raad eerder vastgestelde dekkingsgraad van 7,5% is dit bedrag niet voldoende om te totale leningscapaciteit te verhogen van € 5.100.000 (huidig budget duurzaamheidsleningen inclusief budget ondernemers) naar € 6.100.000. De minimale reserveomvang bedraagt na deze verhoging € 457.500.

Om vast te houden aan de door de raad vastgestelde dekkingsgraad van 7,5% dient de reserve duurzaamheidsleningen (810016) te worden verhoogd met € 22.756. Wij stellen voor om de dekking van deze verhoging te halen uit de egalisereserve duurzaamheid (810023). Het saldo van deze reserve bedraagt op 31-12-22 € 457.437.

In de praktijk bedraagt het risico van wanbetaling volgens opgave SVN minder dan 1%.

Communicatie

In het najaar 2023 (vanaf medio september/oktober) starten wij met een campagne gericht op VvE's en particuliere verhuurders. Globaal heeft deze campagne het volgende doel:

Particuliere verhuurders

- Erop wijzen dat vanaf 2030 geen woningen met slechte labels meer verhuurd mogen worden.
- Aanmoedigen om de woningen in overleg met huurders aan te pakken.
- Informeren over de Toekomstbestendig Wonen Lening

VvE's

- Informeren over de Toekomstbestendig Wonen Lening voor VvE's
- Aanmoedigen om de VvE aan te pakken.
- VvE's begeleiding bieden.

Inwonersparticipatie

In de energietransitie moeten inwoners vaak zelf stappen zetten. Gemeente informeert, stimuleert, faciliteert en ontzorgt.

Uitvoering of Vervolgstappen

- De verordeningen worden bekendgemaakt via overheid.nl. De dag na bekendmaking treedt de verordening in werking. De oude verordening wordt gelijktijdig ingetrokken.
- We maken de website gereed voor de aanvraag.
- De uitvoering wordt gedaan door de productondersteuner van het domein Fysieke Leefomgeving in overleg met de beleidsadviseur energietransitie.
- Om VvE's en particuliere verhuurders te informeren over de regeling communiceren we via lokale bladen, brieven, de website, sociale media en het Energieloket.
- Voor VvE's gaan we informatiebijeenkomsten organiseren en ondersteuning aanbieden.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Advies

Voor dit voorstel is advies gevraagd aan:

- Team Fin
- Team JZ