Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: 121481

Beslisnota voor de Gemeenteraad

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

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. De Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE's Druten (bijlage 1) vast te stellen.
2. De Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Druten (bijlage 2) vast te stellen.
3. De verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Druten vastgesteld op 27 juni 2019 (bijlage 3) in te trekken.
4. Voor de uitvoering van de verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE's Druten een budget van maximaal € 500.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van revolverende geldleningen.
5. De structurele kosten voor beheersvergoedingen en rente aan SVn in eerste instantie te dekken uit de rente inkomsten van SVn. Indien dit niet toereikend is, deze kosten te dekken uit het budget milieubeheer.
6. Het mandaat voor aan te trekken leningen verhogen met € 500.000 en dit te verwerken in de begroting.

Aanleiding
Sinds 2019 verstrekt de gemeente Druten de lening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland - gemeente Druten 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 Druten. 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 Druten aangepast. Het belangrijkste doel hiervan is om dat lening te verruimen voor gebruik door kleine verhuurders.

Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: 121481

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit**
27-6-2019	Raadsbesluit 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland - gemeente Druten 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- en 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 (1,8%) 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 Druten 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 Druten 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.
3.1 De huidige verordening dient te worden ingetrokken.
We actualiseren door de nieuwe Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Druten 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 van de Toekomstbestendig Wonen Lening (1,8%) 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 beheervergoeding. Deze kosten zijn de afgelopen jaren gedekt uit de ontvangen rente-inkomsten vanuit SVn. Om de € 500.000 beschikbaar te kunnen stellen, trekken we leningen aan. De rentekosten dekken we uit de rente-inkomsten. Als blijkt dat de kosten voor de beheervergoeding en de rentekosten hoger zijn dan de rente-inkomsten dan vind dekking plaats uit het budget milieubeheer.

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.

Openbaar Zaaknummer: 121481

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

Uitvoering of Vervolgstappen
- De verordening wordt bekendgemaakt via overheid.nl. De dag na bekendmaking treedt de verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Druten in werking. De verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE's treedt in werking op 1 september 2023.
- 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