Voorstel aan de raad

Nummer: 58

Portefeuille:	D.A. Grimbergen
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023

Voorgesteld besluit

1. De Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023 vast te stellen.
2. De Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023 van kracht te laten worden op de dag na publicatie, onder gelijktijdige intrekking van de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

Voornemen project Woningverbetering Lelystad-Oost

Inleiding

De gemeente Lelystad faciliteert voor verschillende beleidsdoelen leningen aan particuliere woningeigenaren. Leenmogelijkheden voor het toekomstbestendig maken van de woning zijn geregeld in de Verordening en Nadere Regels Toekomstbestendig Wonen.
Binnen het binnenkort te starten project Woningverbetering Lelystad-Oost worden eigenaren van woningen in het projectgebied geholpen bij de verbetering van de woning. Hiervoor is uitbreiding van deze leenfaciliteit van belang.

Argumenten

1. De Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023 vast te stellen.

1.1 De raad is bevoegd verordeningen vast te stellen

1.2 De beoogde woningverbeteringen in Lelystad-Oost passen niet allemaal binnen de huidige financieringsmogelijkheden
Naast isolatie maakt curatief onderhoud deel uit van de beoogde verbetering van de woningen in Lelystad-Oost. Curatief onderhoud past niet binnen de beleidsdoelen van de huidige Verordening.

1.3 Voor verbetering van zoveel mogelijk woningen in Lelystad-Oost zijn Maatwerkleningen nodig
We verwachten dat niet alle eigenaren binnen het projectgebied genoeg financiële ruimte hebben voor een reguliere lening. Dat zou kunnen betekenen dat deze eigenaren hun woning niet kunnen laten opknappen. Met toevoeging van Maatwerkleningen, specifiek voor dit project, wordt de omvang van deze groep zoveel mogelijk beperkt.

1.4 Met het beleidsdoel 'curatief onderhoud' wordt de kwaliteit van woningen elders in de stad verbeterd
Eén van de ambities in de Woonvisie met betrekking tot de bestaande stad is: *"De kwaliteit van woningen en de woonomgeving te verbeteren. Onder kwaliteit wordt verstaan dat woningen goed onderhouden zijn, zo veel mogelijk levensloopbestendig zijn en voldoen aan de beoogde duurzaamheidseisen."* Met toevoeging van het beleidsdoel 'curatief onderhoud' kunnen ook eigenaren elders in de stad hieraan bijdragen.

1.5 Door ook enkele andere wijzigingen in de Verordening door te voeren wordt de regeling geactualiseerd.
Een overzicht van de wijzigingen en de onderbouwing hiervan is opgenomen in de bijlage bij dit voorstel.

1.6 Het verstrekken van leningen heeft nauwelijks gevolgen voor de begroting
Het verstrekken van de leningen drukt op de begroting voor zover de rente baten van de verstrekte leningen kleiner zijn dan de rente lasten die de gemeente heeft om deze leningen te financieren. Vooralsnog is het rente percentage van de verstrekte leningen altijd hoger dan de rentevoet waartegen de gemeente leent, omdat gemeenten tegen gunstigere rente kunnen lenen. Kortom de baten zijn hoger dan de lasten. Het huidige saldo van de uitstaande leningen is inmiddels grotendeels gefinancierd met langlopende leningen. Mochten de effecten van verstrekken van leningen in de toekomst wijzigen door bijvoorbeeld marktontwikkelingen en/of financieringsstructuur van de gemeente, zal dit aan de raad worden voorgelegd in de reguliere besluitvormingsprocessen zoals de kadernota en/of de begroting.

1.7 Het risico van het verstrekken van leningen via SVn blijft beperkt
Op de manier waarop renterisico's moeten worden beperkt is veel wet en regelgeving voor gemeenten van toepassing. De gemeente wordt daar jaarlijks in het kader van interbestuurlijk toezicht op getoetst door de provincie. Om de renterisico's te spreiden zijn er verschillende leningen afgesloten met verschillende looptijden en rentepercentages. De verwachting is dat met huidige beheersmaatregelen vanuit treasury het renterisico beperkt is.

2. De Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023 van kracht te laten worden op de dag na publicatie, onder gelijktijdige intrekking van de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021.

2.1 Om de Verordening rechtskracht te geven moet deze worden gepubliceerd.

2.2 Door de oude Verordening in te trekken wordt verwarring over de geldende regels voorkomen.

Kanttekeningen

1. Tegen de in de Verordening opgenomen procedure waarbij een aanvrager wordt doorverwezen naar de SVn, kan de aanvrager geen bezwaar en beroep indienen
Wanneer aan de voorwaarden van de verordening wordt voldaan, verwijst het college de aanvrager door naar de SVn voor de financiële afwikkeling. Die doorverwijzing is geen besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. Daarom kan de betrokkenen tegen deze verwijzing hooguit een klacht indienen bij de gemeente wanneer de aanvrager niet doorverwezen wordt, en een klacht bij de SVn wanneer de lening niet verstrekt wordt. Alleen in het geval de gemeente op advies van de SVn een afwijzing moet bepalen, of iets moet terugvorderen is dat een besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep open staat.

2.. Woningeigenaren buiten het projectgebied hebben minder leenmogelijkheden
Binnen het project Woningverbetering Lelystad-Oost sluiten de maatregelen aan op de projectdoelen en de subsidieregeling. Deze worden op dit moment uitgewerkt en zullen naar verwachting vrijwel

volledig overlappen met de maatregelen voor de andere beleidsdoelen. Specifiek voor het projectgebied is er de mogelijkheid voor een Maatwerklening waar dit noodzakelijk is.
De financierbare maatregelen voor eigenaren buiten het projectgebied zullen naar verwachting slechts op detailniveau afwijken. Groot verschil is het ontbreken van de mogelijkheid van een Maatwerklening. Dit is niet op te lossen. De mogelijkheid om Maatwerkleningen beschikbaar te stellen is zeer beperkt. Voor asbestdaken heeft dit te maken met de noodzakelijkheid van de verwijdering wegens gezondheids- en milieurisico's en voor Lelystad-Oost is deze gekoppeld aan de projectmatige aanpak. En zelfs dan wordt moet per aanvraag de noodzaak van maatwerk worden onderbouwd en beoordeeld.

3. Met de aanpassing verwachten we meer aanvragen
Onder de nieuwe verordening kunnen meer eigenaren een lening aanvragen

- een particuliere eigenaar/verhuurder kan een consumptieve of hypothecaire Stimuleringslening aanvragen
- een huurder kan een consumptieve Stimuleringslening aanvragen
- voor de Maatwerklening wordt ze zelfbewoningsplicht iets minder streng.

Met de toevoeging van curatief onderhoud worden de werkzaamheden waarvoor een lening gevraagd kan worden uitgebreid.
Daarnaast krijgen eigenaren die asbest willen verwijderen van hun dak of gevel en eigenaren in Lelystad-Oost ondersteuning bij de voorbereiding van de werkzaamheden.
Dit alles leidt waarschijnlijk tot extra aanvragen, maar we kunnen niet voorspellen hoeveel.

4. Er bestaat een risico dat de leningen niet terugbetaald kunnen worden en deze leningen moeten worden afgeboekt
Al vanaf de invoering van de regelingen via Stimuleringsfonds Volkshuisvestingsfond Nederlandse gemeenten (SVn) in 2007 worden de verstrekte leningen beoordeeld door de SVn en het gemiddelde risico van leningen is door SVn ingeschat op kleiner dan 1%. Vooralsnog is het op basis van de analyse van SVn nog niet nodig gebleken om een voorziening te treffen voor dubieuze debiteuren. Mocht dat wel zo zijn dan zal dit eerst ten laste komen van de ontvangen rentebaten op totaal niveau van verstrekte leningen, pas daarna ten laste van het beschikbare budgetplafond.

Financiën

Ruim de helft van het budgetplafond is nog beschikbaar
Het budgetplafond biedt voorlopig nog genoeg ruimte. Bovendien is er sprake van een revolverend fonds, wat betekent dat aflossingen opnieuw leenruimte bieden binnen het budgetplafond.
Bij de samenvoeging van de leningen voor asbestverwijdering en het verduurzamen en levensloopbestendig maken van woningen is het budgetplafond op 6 juli 2021 door het college vastgesteld op € 9.331.973,00. Dit betreft de som van de voorgangers.
Er staat ongeveer € 3,7 miljoen aan leningen uit (stand eind december 2022). Er is dus nog € 5,6 miljoen beschikbaar voor nieuwe leningen.
Hoewel de maximale leensom (hypothecair) €75.000 is, worden meestal bedragen van tien tot vijftien duizend euro aangevraagd. Sinds de vaststelling van de Verordening Toekomstbestendig Wonen was de gemiddelde leensom over 140 aanvragen €11.394. Ervan uitgaand dat de gemiddelde leensom iets stijgt – worst case scenario – zou u met een gemiddelde leensom van €15.000 nog ongeveer 370 leningen kunnen verstrekken. Doordat er in de tussentijd rente en aflossing binnenkomt ligt het werkelijke aantal hoger.
Als het budgetplafond uitgeput dreigt te raken zal het college, binnen de kaders van de begroting en de nota leningen en garantstellingen, overwegen of verhoging mogelijk is.

Bij het verstrekken van Maatwerkleningen zal jaarlijks aan de hand van de totale uitstaande restschuld worden beoordeeld of de risicovoorziening moet worden bijgesteld.
Sinds de instelling van het landelijke Asbestfonds in december 2020 kan bij het verstrekken van Maatwerkleningen voor asbestverwijdering van daken en gevels een risicobijdrage van 25% van de leensom aangevraagd worden.
Op de 'gewone' leningen voor woningverbetering (Asbest-, Duurzaamheids- en Blijverslening) is het aflossingsgedrag zeer goed. Landelijk komt bij slechts 0,1% van de leningen een betalingsachterstand langer dan 3 maanden voor. Bij de Duurzaamheidsleningen is dit zelfs 0,05%, Lelystad wijkt hier niet van af.

Vervolg

Na vaststelling van de Verordening door uw raad zal het college de ‘Nadere Regels Toekomstbestendig Wonen’ (Nadere Regels) actualiseren en vaststellen. Vervolgens zullen de Verordening en de Nadere Regels gezamenlijk worden bekendgemaakt zodat deze in werking zullen treden. Op voorstel zullen de oude regelingen gelijktijdig worden ingetrokken.

Bijlagen

Toelichting aanpassingen Verordening Toekomstbestendig Wonen
Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023

Lelystad, 14 maart 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*