



## BESLISVOORSTEL RAAD BLARICUM

### **Besluitvormend orgaan**

Gemeente Blaricum – Gemeenteraad

### **Gemeentecode**

Blaricum

### **Onderwerp**

Borgstelling duurzaamheidslening VvE De Wetering

### **Portefeuillehouder?**

A.M. Kennis (Blaricum) en L. Boersen-de Jong

### **Openbaar**

Ja

### **Korte inhoud**

De VvE De Wetering heeft een plan klaar liggen voor de verduurzaming van het Weteringcomplex. De benodigde financiering hiervoor bedraagt negen miljoen. Het Nationaal Warmtefonds is bereid om dit te financieren, mits de gemeente garant wil staan voor 1,7 miljoen euro.

### **Besluiten**

- 1 De Raad besluit positief over de gevraagde borgstelling.
- 2 De Raad besluit om 10% van de borgstelling, € 167.250, aan te houden als risicobuffer in de reserve Volkshuisvesting.

### **Inleiding**

De VvE De Wetering is de afgelopen jaren bezig met een plan om het totale Weteringcomplex te verduurzamen. Over de financiering zijn al eerdere gesprekken gevoerd met de gemeente waarbij het college zich terughoudend heeft opgesteld zolang het ging om het verstrekken van leningen. Het verzoek is inmiddels gewijzigd naar een borgstelling. Het Nationaal Warmtefonds wil op verzoek van de VVE meer lening verstrekken dan ze normaal zou doen\*, mits de gemeente borg staat voor 50% van het surplus aan financiering. De benodigde lening bedraagt in totaal negen miljoen en de gevraagde borgstelling is € 1.672.500.

De VVE vraagt meer dan het oorspronkelijke norm bedrag voor de verduurzaming omdat ze gelijktijdig een renovatie wil doorvoeren. Het Warmtefonds is er in principe niet voor het financieren van onderhoud, maar ervaart wel dat bij VVE's verduurzaming en

renovatie samen een logische stap is om het pand langer en beter te laten profiteren van de verduurzaming. Met deze projectaanpak gericht op renovatie en verduurzaming is Seinenergie zowel in de Gooi en Vechtstreek als landelijk koploper. Bijkomend voordeel is dat de renovatie het mogelijk maakt dat de lening over een langere looptijd wordt verstrekt dan alleen bij duurzaamheidsmaatregelen, namelijk 30 jaar in plaats van 15 jaar. Dit zorgt ervoor dat de financieringslasten voor de eigenaren aantrekkelijker zijn.

\*maximum norm bedrag voor duurzaamheid per eigenaar 65.000 euro X 78 eigenaren is = 5.655.000 euro

## **Doel**

1 Met een borgstelling bijdragen aan het landelijke klimaatbeleid.

## **Toelichting besluit (argumenten)**

1.1 Een borgstelling is de enige mogelijkheid om langdurige financiering rond te krijgen voor VvE's.

Op het gebied van verduurzaming zijn er wel financieringsmogelijkheden voor VvE's (SVn, Warmtefonds). Het gaat dan om leningen met een looptijd tot 15 jaar en voor kosten die worden gemaakt voor de verduurzaming. Voor VvE's is het lastiger om financiering te krijgen voor onderhoud. De VvE de Wetering heeft voor aanvullende financiering contact gezocht met een aantal banken. Bij banken wordt echter elke aanvraag beoordeeld als een individuele hypotheekaanvraag. Binnen de VvE zijn er een paar leden die dan niet in aanmerking komen voor een hypotheek waardoor de hele financiering niet doorgaat. Deze problematiek om bredere en langdurige (30 jaar) financiering rond te krijgen voor VvE's speelt landelijk en er zijn initiatieven om die financiering mogelijk te maken. Eén van de resultaten daarvan is dat het Nationaal Warmtefonds al duurzaamheidsleningen aanbiedt over 30 jaar. De stap naar een bredere financiering waarin ook onderhoud zit, wordt nu ook genomen, maar dan wel met een gedeeltelijke borgstelling. Dit is overigens geen staand beleid van het Warmtefonds, elk geval wordt apart beoordeeld. Tot dusver zijn er een handvol VvE's die met ondersteuning van leningen of borgstellingen van gemeenten en provincies een brede financiering voor 30 jaar hebben rondgekregen.

1.2 De projectaanpak van de volledige verduurzaming van de VvE de Wetering past binnen het landelijke klimaatbeleid.

Vanuit landelijke duurzaamheidsbeleid is in juli 2019 de klimaatwet aangenomen. De Klimaatwet stelt vast met hoeveel procent ons land de CO<sub>2</sub>-uitstoot moet terugdringen. De Klimaatwet moet burgers en bedrijven zekerheid geven over de klimaatdoelen: 49% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990.

Om dit doel te halen, hebben de overheid, bedrijven en maatschappelijke organisaties een Klimaatakkoord gesloten. Voor de gebouwde omgeving betekent dit dat in 2050 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af moeten. Voor Blaricum betekent dit dat we vanaf 2021 ongeveer 165 huizen op jaarbasis moeten verduurzamen (naar aardgasvrij). Eind 2021 moet Blaricum een transitievisie warmte klaar hebben.

Daarin staan voorstellen voor duurzaam aardgasvrij verwarmen en koken. De projectaanpak van de volledige verduurzaming van de VVE de Wetering past binnen in het huidige landelijke duurzaamheidsbeleid en de toekomstige vast te stellen Transitievisie warmte.

1.3 Verduurzamen van VVE's is onderdeel van uitvoeringsplan 2020.

In het uitvoeringsplan 'Energie Transitie Blaricum 2020' staat onder project 13: Verduurzamen VVE's. De gemeente stimuleert met het uitvoeringsplan de verduurzaming van VVE's. De projectaanpak van Seinenergie is met haar plannen zowel in Gooi en Vechtstreek als landelijk koploper, een icoonproject in de regio en een ervaring waar andere VVE's van kunnen leren.

1.4 Door de bredere financiering in zowel onderhoud als vergaande duurzaamheidsmaatregelen (NOM renovatie) kan er optimaal worden geprofiteerd van de duurzaamheidsmaatregelen.

Uit een onderzoek van Platform 31 en Stroomversnelling blijkt dit veelal een betere investering dan het treffen van enkelvoudige maatregelen: duurzame woningverbetering leidt tot substantiële besparing op energie (en onderhoudskosten). Als wordt gekozen voor enkelvoudige maatregelen, veelal de aanpak bij instandhouding van het gebouw, dan is de VvE op termijn veel duurder uit en worden de kosten voor de leden van de VvE op termijn onbetaalbaar. Dat geldt in het bijzonder voor de complexen met slechte energielabels. Bij die complexen is vaak ook sprake van achterstallig onderhoud. Een integrale aanpak zal dan veel kostenefficiënter zijn dan het nemen van individuele maatregelen.

### **Vastgesteld wettelijk- en beleidskader**

In de wet fido, art 2.1 is geregeld dat gemeente garanties mogen verstrekken ten behoeve van de uitoefening van de publieke taak. In de gemeentewet art 160, e staat dat het college de bevoegdheid heeft om deze 'privaatrechtelijke rechtshandeling' te verrichten.

### **Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie**

Het voorstel heeft geen relatie met andere gemeenten. Voor Eemnes en Laren liggen er niet dergelijke verzoeken.

### **Kanttekeningen**

1.1. Er is een financieel risico.

Wanneer het Nationaal Warmtefonds de lening niet of slechts gedeeltelijk krijgt terugbetaald, dan zal het warmtefonds bij de gemeente aankloppen voor een deel van het tekort. Het risico wordt lag ingeschat, omdat de kosten voor de eigenaren min of meer gelijk blijven aan de kosten die er zonder duurzaamheidsmaatregelen zouden zijn. De onzekerheid over het effect van verduurzaming, de toekomstige woonlasten en de uitvoering van het onderhoudsplan vormen voor het Warmtefonds ook een risico waarop is geanticipeerd door de plannen door te laten rekenen door onafhankelijke instanties.

Een ander risico kan zijn dat er leegstand optreedt of dat alle bewoners tegelijk een inkomensterugval krijgen. De leegstand voorzien we niet in de huidige woningmarkt, zeker niet met de upgrade van de woningen. Een algemene inkomensterugval zou kunnen (pensioenkortingen, algehele crisis). De verwachting is dat dit dan tijdelijk is en gelijk aan de financiële crisis in 2007 op den duur weer recht trekt.

Tot op heden zijn er overigens geen betalingsachterstanden geweest bij leningen verstrekt aan VvE's door het Warmtefonds of de SVN.

Om op de hoogte te blijven van de betalingsmoraal worden met het Warmtefonds afspraken gemaakt over de informatieverstrekking hierover.

#### 1.2 Er is mogelijk een precedentwerking

Als er andere VvE's aankloppen met vergelijkbare omstandigheden, bijvoorbeeld een Nul op de Meter-renovatie en een aanvullend verzoek vanuit het vanuit Warmtefonds voor een garantstelling, dan zullen we als gemeente daar vergelijkbaar mee om moeten gaan. In totaal zijn er zo'n 22 VvE's in Blaricum. Een beperkt gedeelte daarvan komt in aanmerking voor een soortgelijke aanpak. De reden hiervoor is dat de business case voor een dergelijke investering alleen haalbaar is als sprake is van een zeer lage energielabel (dus hoge energierekening) en een groot aantal appartementen die meedoen. Het aantal VvE's in Blaricum dat hiervoor in aanmerking komt is beperkt. De verwachting is ook wel dat er in de nabije toekomst landelijk of regionaal bredere financieringsmogelijkheden worden opgezet voor VvE's waardoor individuele verzoeken voor borgstellingen aan de gemeente niet meer noodzakelijk zijn. Een voorbeeld hiervan is een initiatief vanuit regio Gooi en Vechtstreek voor de uitvoering van een onderzoek naar de haalbaarheid van een regionaal VvE garantstellingsfonds. Voor particuliere woningeigenaren speelt deze precedentwerking niet. Voor particulieren zijn er voldoende financieringsmogelijkheden om vergaande duurzaamheidsrenovatie te financieren.

#### **Financiën**

De garantiestelling wordt verstrekt in de vorm van een borgstelling. De gemeente gaat een overeenkomst aan met het Nationaal Warmtefonds waarin ze aangeeft garant te staan voor een deel van de lening. Hier zijn geen kosten aan verbonden. Om eventuele claims te dekken wordt voorgesteld om een deel van de reserve volkshuisvesting hiervoor te reserveren. De reserve is momenteel 4,3 miljoen hoog. Conform de systematiek van de berekening van de risico's voor het weerstandsvermogen achten wij 10% (kleine kans) van de uitstaande lening voldoende om aan te houden als buffer in de reserve. Dat betekent dat € 167.250,- wordt aangehouden als noodzakelijke buffer.

#### **Begrotingswijziging nodig?**

Nee

**Uitvoering**

Bij een positief besluit zal de borgstelling worden afgewikkeld door de treasurer van de BEL Combinatie in overleg met de financiële portefeuillehouder. De tekenbevoegdheid ligt bij de burgemeester.

**Communicatie**

Na de raadsvergadering zullen het Nationaal warmtefonds en de VvE op de hoogte worden gesteld van het besluit. Vanuit de gemeente wordt verder niet actief gecommuniceerd over de borgstelling. Wel kan het project worden gebruikt binnen het klimaatbeleid als een voorbeeld aanpak om VvE's te verduurzamen.

**Bijlagen**

1 Rapport maatregelen De Wetering

**Steller**

B. Luttekes(blutte) en K.J. Mauritz

**Registratiedatum**

1 december 2020