Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2023-006**	**Zaaknummer:**	**1352170**
Onderwerp:	**Vaststellen Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland**		
Korte inhoud:	Voorgesteld wordt de verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' vast te stellen en de bestaande stimuleringslening duurzaamheid voor particuliere woningen eigenaren in te trekken.		

Datum B&W:	14 maart 2023	**Portefeuillehouder:**	R. Windhouwer

Voorstel:	De Verordening Duurzaamheidslening in te trekken en de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland vast te stellen conform bijgaand raadsbesluit.

Inleiding

Stichting Stimuleringsfonds volkshuisvesting (SVn) verstrekt en beheert namens de gemeente onder meer de duurzaamheidsleningen en biedt, sinds 2019 samen met de provincie Gelderland, ook de Toekomstbestendig Wonen-lening (TBW) aan. De regeling Toekomst bestendig Wonen Gelderland biedt woningeigenaren een aantrekkelijke financiering voor vier typen maatregelen: energiemaatregelen, asbestsaneringen, maatregelen om langer thuis te kunnen blijven wonen en funderingsmaatregelen.
De samenwerking tussen de gemeente en de SVn is geregeld in een 'deelnemersovereenkomst'. De overeenkomst bestaat uit een basisdocument en twee verordeningen, die voor de Starterslening en de Duurzaamheidslening. Voorgesteld wordt om de verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' vast te stellen en de bestaande stimuleringslening Duurzaamheidslening in te trekken.

Beoogd effect

Voortzetting en stimulering van het lokale klimaatbeleid in samenwerking met SVn door het verstrekken van Toekomstbestendig Wonen-leningen voor een grotere en bredere doelgroep dan tot nu toe.

Argumenten

1.1. *Belang van de nieuwe leenvorm*

In het kader van de landelijke energiebespaardoelen voor 2030 is het van belang dat zoveel mogelijk woningen in Nijkerk verduurzaamd en geïsoleerd worden. De provinciale regeling biedt meer leenvormen voor meer maatregelen en door cofinanciering vanuit de provincie kunnen we de bestaande fondsen langer inzetten.

1.2. *Geactualiseerd aanbod*

Inwoners maken in toenemende mate gebruik van de duurzaamheidslening (meer dan een verdubbeling van 2021). Dat er na jaren Duurzaamheidslening een modernisering van de leenvorm aangeboden wordt is niet meer dan logisch. Het geactualiseerde aanbod van de TBW-lening past bij de vraagstukken in de huidige samenleving (naast isolerende maatregelen ook asbestverwijdering, maatregelen om langer thuis te kunnen wonen bijvoorbeeld badkamer aanpassen, kamer op begane grond, inductieplaten, geen maximum leeftijd meer, elektrische laadpalen e.d.). De realisatie van energiedoelen blijft wel het vertrekpunt en is een basisvoorwaarde voor het verkrijgen van een lening. Een overzicht van maatregelen waarvoor geleend kan worden is te vinden in bijlage 4. De lijst met maatregelen is in de vorm van een nadere regel door het college vastgesteld.

1.3. *Cofinanciering door Provincie Gelderland*

De Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen wordt door Provincie Gelderland aangeboden in samenwerking met SVn. De SVn is een betrouwbare overheidspartner met veel financiële expertise.

Per lening onttrekt SVn de helft van het leenbedrag uit de rekening courant van de gemeente en de andere helft aan provincie Gelderland. Hierdoor kunnen er, zonder dat de rekening courant van de gemeente sneller leeg raakt, meer en hogere bedragen geleend worden waardoor er meer verduurzamende maatregelen getroffen kunnen worden door een grotere doelgroep.

1.4. *Mogelijke extra middelen en ondersteuning*
Om te zorgen voor voldoende fondsmiddelen om aan de vraag te blijven voldoen, onderzoekt provincie Gelderland de mogelijkheden om extra middelen aan te trekken voor de regeling. Ze kijken hierbij ook naar mogelijkheden om de gemeente hierin te ondersteunen.

1.5. *Werkwijze blijft onveranderd*
Indien gemeenten particuliere woningeigenaren willen stimuleren én willen meeliften op de cofinanciering van de provincie, dient bijgevoegde verordening te worden vastgesteld. Het proces van uitvoering is overeenkomstig met dat van de bestaande regeling van de Duurzaamheidslening voor particuliere woningeigenaren.

Kanttekeningen

1.1 *Gekozen zou kunnen worden om de huidige Duurzaamheidslening in stand te houden.*
Echter, door de cofinanciering van de provincie van 50% in zowel kosten als revolverend budget is deelname aan de provinciale regeling aantrekkelijker: met dezelfde middelen kunnen voor een langere periode meer beleidsdoelen worden gerealiseerd.

1.2 *De mogelijk toenemende vraag naar leningen zorgt voor meer afhandelingen van aanvragen.*
Hier staat tegenover dat de gemeente daadwerkelijk helpt bij een grote maatschappelijke vraag, namelijk naar (meer) middelen om duurzame maatregelen te kunnen treffen.

Financiën

De verwachting is dat er meer TBW-leningen dan DZH-leningen aangevraagd zullen worden met gemiddeld een iets hoger leenbedrag. Het voordeel van de TBW-lening is echter dat de provincie voor de helft meefinanciert, waardoor het gemeentefonds minder snel leeg raakt. Op basis van de huidige verordening is de verwachting dat de beschikbaar gestelde middelen voor de revolverende fondsen van totaal € 4 miljoen voldoende zijn tot midden 2023. Per 1 januari 2023 was er nog € 1.000.000,-- beschikbaar van het eerder door de gemeenteraad beschikbaar gesteld bedrag van € 4.000.000,-- voor duurzaamheidsleningen. Half januari is hiervan € 500.000,-- overgemaakt naar SVn. Resteert nog € 500.000,-- voor de rest van 2023 *). Vanaf 2022 loopt het aantal aanvragen voor leningen fors op.
Voor 2024 is nog er geen budget beschikbaar gesteld, omdat het budget tot nu toe niet jaar-gebonden was.
Bij de Kadernota 2024 willen we inzicht geven in de verstrekte leningen tot dan toe en, indien nodig, aan de gemeenteraad voorstellen voorleggen om toekomstbestendig wonen-leningen na 2023 beschikbaar te blijven stellen.

*) Tot nu toe zijn de volgende bedragen door de gemeenteraad beschikbaar gesteld:

Juli 2017	€ 1.000.000,-- (betaald aan SVn juni 2018);
Oktober 2018	€ 1.000.000,-- (betaald aan SVn december 2018: € 300.000,-- en juni 2019: € 700.000,--);
September 2019	€ 2.000.000,-- (betaald aan SVn juli 2022: € 500.000,--, november 2022: € 500.000,-- en januari 2023: € 500.000,--). Resteert nog € 500.000,-- voor de rest van 2023.

Communicatie

De stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen en de verordening worden via een persbericht, de verschillende websites, het Energieloket, de energiecoaches en social media kenbaar gemaakt aan de inwoners.

Vervolg
De Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland wordt bekend gemaakt in het elektronisch Gemeenteblad en treedt de dag na bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad in werking.

Bijlagen

1. Brief Provincie Gelderland d.d. 23.01.2019 over de Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen
2. Folder Toekomstbestending Wonen Gelderland
3. Brochure Leenvormen Toekomstbestendig Wonen-lening
4. Besluit van het college van B&W van de gemeente Nijkerk houdende nadere regels omtrent stimuleringsmaatregelen Toekomstbestendig Wonen lening (m.b.t. argument 1.2)

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de locoburgemeester,

de heer D.J. van Huizen mevrouw mr. M. Broekman-van der Pers

RAADSBESLUIT
Nummer: 2023-006

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van gemeente Nijkerk 14 maart 2023;

b e s l u i t :

De Verordening Duurzaamheidslening in te trekken en de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Nijkerk als volgt vast te stellen:

Verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland'

gemeente Nijkerk

Artikel 1 Begrippen

Deze Verordening verstaat onder:

a) *Aanvrager:* een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 2 lid 1;2 en 3, die een aanvraag doet voor een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
b) *Aanvraag:* het door aanvrager ingediende verzoek om een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk
d) *'Toekomstbestendig Wonen Lening'*: een Stimuleringslening die consumptief of hypothecair wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de verbeteringsmaatregelen;
e) *'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening':* een Verzilverlening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen.
f) *'Toekomstbestendig Wonen* Maatwerklening': deze Maatwerklening is beschikbaar voor noodzakelijke investeringen ten behoeve van de energietransitie, asbestsanering en/of funderingsherstel. De Toekomstbestendig wonen Maatwerklening is een hypothecaire lening, bedoeld voor aanvragers die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een lening zoals beschreven in lid d en e; In geval van investeringen in het kader van de energietransitie is deze lening uitsluitend mogelijk indien uit de toewijzing de noodzakelijkheid blijkt én de noodzakelijke investeringen deel uitmaken van een wijk/collectieve aanpak.
g) *Maatregelen:* maatregelen die het college toestaat en kunnen worden gefinancierd met de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'; De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' is alleen beschikbaar voor noodzakelijke investeringen, zoals asbestsanering, funderingsherstel en de energietransitie in geval van complex gewijze aanpak, een proeftuin aanpak.
h) *Werkelijke kosten:* de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van de maatregelen alsmede de kosten die gepaard gaan met het aanvragen en aangaan van de Toekomstbestendig Wonen Lening, Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening of Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening;
i) Toewijzing: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Stimuleringslening Toekomstbestendig Wonen (consumptief/hypothecair), Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening of Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening bij SVn.
j) *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen, waarvan:

1. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' consumptief een eigenaar of eigenaar-bewoner is van de gemeente Nijkerk. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Eén van beide aanvragers is jonger dan 76 jaar. De peildatum hiervoor is de datum waarop de aanvraag bij SVn binnenkomt.
2. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' hypothecair een eigenaar of eigenaar-bewoner is van de gemeente Nijkerk. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
3. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' een eigenaar-bewoner is van de gemeente Nijkerk. De minimale leeftijd is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd (58+) en kent geen maximum leeftijd. Indien er twee aanvragers zijn geldt dit voor beiden.
4. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' een eigenaar-bewoner is van de gemeente Nijkerk die niet in aanmerking komt voor een van de andere lening vormen uit deze regeling. Dit blijkt uit afwijzingen hiertoe bij SVn. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
5. Voor het treffen van maatregelen in bestaande bouw en nieuwbouw met bijgebouwen.

Artikel 3 Kenmerken

A. 1. De 'Toekomstbestendig Wonen lening' die consumptief wordt verstrekt:

- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 30.000,-
- Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000,- en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 15.001,-
- Heeft een rentepercentage van 1,6%
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
- De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die consumptief wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

A. 2. De 'Toekomstbestendig Wonen lening' die consumptief wordt verstrekt voor maatregelen t.b.v. NOM, aardgasvrij en asbest:

- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
- Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000,- en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 15.001,-
- Heeft een rentepercentage van 1,6%
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot.
- De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die consumptief wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

B. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die hypothecair wordt verstrekt:

- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
- Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 25.000,- en maximaal 20 jaar voor bedragen vanaf € 25.001,-
- Heeft een rentepercentage van 1,6% bij een looptijd van 10 jaar en 1,8% bij een looptijd van 20 jaar
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
- De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die hypothecair wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

C. De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening':

- Wordt hypothecair verstrekt
- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
- Heeft een rentepercentage van 1,7%
- Wordt verstrekt van uit een bouwdepot
- De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' kent geen rente en aflossingsverplichting gedurende de looptijd. De hoofdsom met samengestelde rente is opeisbaar bij verkoop. De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Verzilverlening van SVn.

D. De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening':

- Wordt hypothecair verstrekt
- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
- De looptijd is maximaal 30 jaar
- Heeft een rentepercentage van 0,0 %

- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
- De Maatwerklening wordt verstrekt met een restschuldgarantie door gemeente en provincie.
- De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Maatwerklening van SVn.

Artikel 4 Wijzigingen
De rentepercentages genoemd in deze verordening kunnen wijzigen wanneer de renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven. Dit geldt ook voor productspecificaties en uitvoeringsregels. De productspecificaties en uitvoeringregels van SVn zijn leidend.

Artikel 5 Maatregelen
1. Te realiseren maatregelen die bijdragen aan het meer toekomstbestendig maken van de (te bouwen) woning met aanhorigheden en betrekking hebben op het verduurzamen en het levensloopbestendig maken van de (te bouwen) woning met aanhorigheden, asbestsanering, en/of sloop van opstallen in combinatie met energiemaatregelen. De investeringen dienen te allen tijde gecombineerd te worden met minimaal één energiemaatregel.
2. Het college kan de in het eerste lid vermelde beleidsdoelen nader specificeren en wijzigen.

Artikel 6 Budget
1. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' en de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
2. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.

Artikel 7 Bevoegdheid college
Het college toetst de aanvraag aan artikel 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 'Toekomstbestendig Wonen Lening', een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of een 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'.

Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing
1. Een aanvraag voor een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en/of 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door de gemeente aangewezen website/portal en gaat onder opgave van:
   a. De te treffen maatregelen.
   b. Een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes.
   c. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
3. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die door middel van een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
4. Uit overschrijding van de in het derde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
5. De in lid 3 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 9 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing
Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en/of 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' bij SVn in, indien:
   a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
   b. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
   c. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
   d. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
   e. de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', en/of de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
   f. De werkzaamheden die gepaard gaan met de investering waarvoor de lening wordt aangevraagd al zijn begonnen of al zijn gerealiseerd.

Artikel 10 Financiële toets, verstrekken en beheer 'Toekomstbestendig Wonen' door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Toekomstbestendig Wonen Lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' uit het provinciale en/of het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn, productspecificaties Verzilverlening van SVn of de productspecificaties van de Maatwerklening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' 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 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' en de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn, en vervolgens eventueel bij het KifiD, of zich wenden tot de bevoegde burgerlijk rechter.

Artikel 11 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 12 Hardheidclausule

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 gemotiveerd afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 13 Intrekken Verordening Duurzaamheidslening en overgangsbepaling

1. De Verordening Duurzaamheidslening wordt ingetrokken met ingang van de datum zoals genoemd in artikel 14.
2. Op verstrekte leningen op grond van de verordening bedoeld in het eerste lid blijven de bepalingen van de verordening Duurzaamheidslening van kracht.

Artikel 14 Inwerkingtreding

Deze verordening de dag na bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad in werking.

Artikel 15 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Nijkerk'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 20 april 2023.

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA