RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1445644
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Bastiaan de Deckere
telefoonnummer	035 629 2374
onderwerp:	Actualisatie verordening Duurzaam Wonen Lening en nieuwe verordening voor kleine en grote VvE's

Voorstel

1. De nieuwe verordening 'Duurzaam Wonen Lening Hilversum 2024' vast te stellen, onder gelijktijdige intrekking van de verordening 'Duurzaam Wonen Lening Hilversum'
2. De nieuwe verordening 'Stimuleringslening kleine en grote VvE's Hilversum 2024', inclusief de maatregelenlijst, vast te stellen
3. Het fonds dat leningen op basis van de verordening Stimuleringslening kleine en grote VvE's Hilversum 2024 kan verstrekken te voeden met € 5 miljoen en beschikbaar te houden door het college te mandateren het fonds, wanneer nodig, tot een maximum van € 10 miljoen op te hogen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Verordening Duurzaamheidsfonds	*Het duurzaamheidsfonds en de bijbehorende verordening 'Verordening Duurzaamheidslening/ Stimuleringslening gemeente Hilversum' zijn vastgesteld*			*Raad 26 juni 2013*
Gewijzigde verordening Duurzaamheidslening	*Een gewijzigde verordening is vastgesteld.*			*Raad 11 mei 2016*
Ophogen fonds Duurzaamheidsleningen	*Het fonds is opgehoogd naar bijna 3 miljoen euro*			*College 29 september 2020*
Vaststellen nieuwe verordening Duurzaam Wonen Lening Hilversum				*Raad 10 november 2021*
Ophogen fonds Duurzaamheidsleningen	*Het fonds is opgehoogd naar bijna 4 miljoen euro*			*College 14 februari 2023*
Ophogen fonds Duurzaamheidsleningen	*Het fonds is opgehoogd naar bijna 5 miljoen euro*			*College 10 september 2024*

Samenvatting

Hilversum heeft een duurzaamheidsfonds voor leningen aan particuliere woningeigenaren en kleine Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Het fonds is revolverend, dat wil zeggen dat geld in de vorm van een lening beschikbaar wordt gesteld en via aflossingen terugvloeit in het fonds. Het fonds is bedoeld om door het verstrekken van laagrentende leningen de financiering van de verduurzaming van woningen te stimuleren.

Aanvragen worden door de gemeente op dit moment beoordeeld aan de hand van criteria welke vastgesteld zijn in de vigerende verordening "Duurzaam Wonen Lening Hilversum". De huidige verordening biedt geen mogelijkheden om leningen te verstrekken aan VvE's groter dan 7 appartementen. Hier is juist wel veel vraag naar.

Het beheer van het fonds is belegd bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Het SVn toetst de kredietwaardigheid van de aanvrager. De middelen die de gemeente ter beschikking stelt aan het fonds zijn te beschouwen als een verstrekte lening aan SVn en worden meegenomen in de bepaling van de totale financieringsbehoefte van Hilversum zelf. Met de ervaringen in de laatste jaren en de signalen die ons bereiken stellen we voor om ook voor grotere VvE's leningen ter beschikking te stellen.

Daarom dient de huidige vigerende verordening te worden aangepast zodat deze alleen voor particuliere woningeigenaren gebruikt kan worden. Deze nieuwe verordening heet "Duurzaam Wonen Lening Hilversum 2024".Om zowel de kleine als de grote VvE's te kunnen bedienen is de verordening "Stimuleringslening kleine en grote VvE's" opgesteld. Hiervoor wordt bij het SVn dan ook een nieuw fonds geopend. Met dit voorstel wordt het fonds voor VvE's met € 5 miljoen gevoed en wordt het college gemandateerd om het fonds op te hogen tot een bedrag van € 10 miljoen.

Inleiding

Woningeigenaren en kleine VvE's kunnen tegen een laag tarief een duurzaamheidslening voor energiebesparende maatregelen bij de gemeente Hilversum aanvragen volgens de verordening Duurzaam Wonen Lening Hilversum. In het nieuwe fonds Stimuleringslening kleine en grote VvE's Hilversum 2024 wordt het ook mogelijk voor grotere VvE's om een lening aan te vragen.

Probleemstelling/doel

De huidige vigerende verordening Duurzaam Wonen Lening Hilversum dient aangepast te worden en een nieuwe verordening Stimuleringslening voor kleine en grote VvE's dient opgesteld te worden. Beide dienen door de raad te worden vastgesteld. Omdat de huidige verordening Duurzaam Wonen Lening Hilversum geen mogelijkheden biedt voor grotere VvE's kan met de nieuwe verordening Stimuleringslening kleine en grote VvE's Hilversum 2024 de doelgroep van grotere VvE's bediend gaan worden.
Wegens de te verwachten populariteit van de lening vragen we de raad om een startinleg van € 5 miljoen en het college te mandateren het fonds verder op te hogen tot een maximum van € 10 miljoen.

Argumenten

1.1 De huidige verordening biedt geen mogelijkheden voor VvE's groter dan 7 appartementen
Uit de stad komen bij de gemeente en 1 van onze ketenpartners in de energietransitie, het Energiedienstenbedrijf (EDB), veel vragen binnen of de gemeente financieringsproducten beschikbaar heeft voor VvE's groter dan 7 appartementen. Binnen de verordening Duurzaam Wonen Lening Hilversum is dit nu niet mogelijk.

1.2. Natuur inclusief bouwen wordt gestimuleerd.
Een van de vormen van natuur inclusief bouwen, het aanleggen van groene daken, wordt al gedekt door de duurzaamheidslening. Verduurzaming van woningen, met name woningisolatie, kan directe gevolgen hebben voor de verblijfplaatsen van beschermde diersoorten zoals de vleermuis, huismus of gierzwaluw. Vanuit het beleid voor natuur inclusief bouwen zijn de volgende posten mee te nemen in de duurzaamheidslening:

- Ecologisch onderzoek en mitigerende maatregelen (zoals natuurvrij maken van woning door ecoloog) bij omgevingsvergunning en ontheffing Wet natuurbescherming (kosten hiervoor zijn € 2.000 - € 8.000).
- Het meefinancieren van voorzieningen voor gebouw bewonende diersoorten. (kosten liggen tussen de € 50 - € 2.000 per voorziening).
- Verbeteringen in de direct omgeving van de woning zoals groene gevels of een groen dak. Deze maatregelen hebben tevens een isolerende werking dus passen ook in de verduurzamingsopgave.

Kanttekeningen

1.1 Er is een landelijke mogelijkheid leenopties voor VvE's van het Nationaal Warmtefonds.
Ook Het Nationaal Warmtefonds verstrekt leningen aan VvE's en ook zij zijn meer mogelijkheden aan het openzetten, zodat meer mensen financiering kunnen regelen voor het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. De Hilversumse duurzaamheidslening bestaat al jaren naast de leningen van het Warmtefonds. Het is juist goed dat er gelijk opgetrokken wordt met het Warmtefonds. Het Warmtefonds eist dat er twee verschillende maatregelen worden genomen, de Hilversumse lening kent deze eis niet, waardoor ook meer Hilversummers financiering kunnen regelen voor het nemen van een duurzaamheidsmaatregel. Daarnaast is de rente bij de Hilversumse lening een stuk lager dan bij het Warmtefonds waardoor VvE's die kijken naar de financieringslasten lagere maandlasten hebben.

1.2 Verduurzaming van woningen kan leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb).
In gebouwen kunnen beschermde diersoorten voorkomen, zoals bijvoorbeeld de vleermuis. Vleermuizen leven onder andere in spouwmuren. Door het isoleren kan hun leefomgeving worden aangetast en soms kunnen er zelfs dieren overlijden. De omgevingswet stelt hier eisen aan.

Particulieren kunnen hun woning laten isoleren zonder de wet te overtreden, door het zogenaamde Natuurvriendelijk isoleren toe te passen. Het proces dat een VVE moet doorlopen om te isoleren zonder de wet te overtreden, bestaat uit de volgende stappen:

1. Uitvoeren van een quickscan flora en fauna. Als de uitkomst is dat er geen schade te verwachten is, kan zonder vergunning geïsoleerd worden. Anders dient vervolgonderzoek uitgevoerd te worden.

2. Uitvoeren van vervolgonderzoek waarbij op een aantal momenten gedurende het jaar geschouwd wordt naar de aanwezigheid van soorten. Als de uitkomst is dat er geen schade te verwachten is, kan zonder ontheffing geïsoleerd worden.

3. Als er tijdens het jaarrond onderzoek is vastgesteld dat de werkzaamheden tot natuurschade kunnen leiden, moet de VVE een vergunning aanvragen.

1.3. Lenen kost geld
Alle leningen kosten geld, dus ook het aangaan van Duurzaam Wonen lening of Stimuleringslening VvE. Er wordt informatie gegeven door de SVn met het betrekking tot de leningen. Voor financieel advies worden Hilversummers doorverwezen naar hun eigen financieel adviseur.

1.4. Het SVn is verantwoordelijk voor het verstrekken en beheren van de leningen.
Deze leningen worden pas verstrekt aan de eigenaren, wanneer deze door het SVn op hun kredietwaardigheid beoordeeld zijn en kredietwaardig zijn bevonden. Het kan gebeuren, dat een eigenaar niet aan zijn betaalverplichtingen kan voldoen. Dit is de afgelopen jaren in Hilversum nog niet voorgevallen. Dan voert het SVn actief debiteurenbeheer om schade te beperken. Er bestaat een klein risico, dat een lening niet wordt terugbetaald; ook niet nadat de gebruikelijke invorderingsinspanningen zijn gepleegd. Vanzelfsprekend wordt elke aanvrager getoetst op kredietwaardigheid alvorens een lening te verstrekken. De ervaring van het SVn is, dat het aantal wanbetalers gering is en dat de daaruit voortvloeiende derving ruimschoots wordt gecompenseerd door de rente op de overige uitstaande leningen. Het kan zijn dat het SVn, na beëindiging van het fonds, niet in staat is om de verstrekte middelen terug te betalen aan Hilversum. Dit zal alleen optreden, als de eigenaren niet aan de betaalverplichtingen aan het SVn hebben voldaan.

Financiën, middelen & capaciteit

De € 5 miljoen aan middelen die in het nieuwe fonds voor VvE's worden toegevoegd, worden beschouwd als een verstrekte lening en vormen daarmee een balanspost. Bij de berekening van de financieringsbehoefte in de gemeentebegroting 2024 is geen rekening gehouden met dit voorstel. De gemeente gaat uit van het systeem van totaalfinanciering. Dit betekent dat alle uitgaven worden opgeteld ongeacht om wat voor soort uitgaven het gaat. Hiertegenover worden dan alle inkomsten gezet. Als blijkt dat de uitgaven hoger zijn dan de inkomsten, dan is sprake van een financieringsbehoefte. Bij totaalfinanciering zijn leningen niet gekoppeld aan specifieke uitgaven of investeringen, maar aan het saldo van wat de gemeente in totaal uitgeeft en binnenkrijgt. De toe te rekenen kosten voor het lenen van € 5 miljoen bedraagt momenteel € 50.000. De rentelasten worden in 2024 doorberekend via een omslagrente van 1% en worden bij de eindejaarsrapportage 2024 en de voorjaarsnota 2025 verwerkt.

Uitvoering

. Na instemming met dit voorstel

1. Treden de verordeningen in werking op de dag na die van de op de voorgeschreven wijze van bekendmakingen en wordt er een persbericht uitgedaan welke via brede communicatie met de doelgroep gedeeld wordt.
2. Het college doet elk jaar in het jaarplan energietransitie verslag over de uitputting, stortingen in het fonds en welke elementen van verduurzaming door de leningen uitgevoerd zijn.

16 oktober 2024

Burgemeester en wethouders van Hilversum,	
de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Verordening Duurzaam Wonen Lening Hilversum 2024
2. Verordening Stimuleringslening kleine en grote VvE's Hilversum 2024
3. Lijst van verduurzamingsmaatregelen artikel 5 Verordening Stimuleringslening kleine en grote VvE's