



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 504832

Onderwerp:	Verordeningen Toekomstbestendig Wonen Lening
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Eva Boswinkel	
Inlichtingen bij:	Galen, Sabine van	
	Tel: 0628037893	E-mailadres: s.vangalen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Ruim
Programmabegrotingswijziging:	Nee
Programmabegrotings-wijzigingsnummer:	

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1

De bijgaande Verordening *Toekomstbestendig Wonen VvE's gemeente Zutphen 2023* vast te stellen.

2

De bijgaande Verordening *'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Zutphen 2023* vast te stellen.

3

Als cofinanciering voor leningen € 3.000.000,- gefaseerd in te leggen in een nieuw te openen rekening courant bij SVn van de gemeente Zutphen voor de "Toekomstbestendig Wonen gemeente Zutphen VvE" lening, onder het voorbehoud dat de raad de Verordening *Toekomstbestendig Wonen VvE's gemeente Zutphen 2023* vaststelt.

Inleiding

In Zutphen kunnen particuliere huiseigenaren sinds 2020 een Toekomstbestendig Wonen Lening (TWL) aanvragen om hun woning te verduurzamen. Dit is een lening tegen een aantrekkelijke rente voor energiebesparende maatregelen al dan niet in combinatie met klimaat adaptief, levensloopbestendig en/of asbestvrij maken van de woning, of herstel van de fundering. De TWL is een provinciale regeling waar gemeente Zutphen aan meedoet. De provincie stelt de kaders, die vastliggen voor gemeenten. De provincie Gelderland maakt het sinds kort mogelijk om de TWL uit te breiden naar kleine verhuurders en Vereniging van Eigenaars (VvE's) (bijlage 1).

Het voorstel is om de TWL ook mogelijk te maken voor kleine verhuurders en VvE's in Zutphen. Hiermee is er een Zutphens Energiefonds voor het verduurzamen van particuliere woningen.

Dit voorstel sluit aan bij het coalitieakkoord 'Natuurlijk betrokken, gelijk vooruit' waarin is afgesproken om een Zutphens Energiefonds op te richten om de verduurzaming van woningen voor iedereen bereikbaar te maken. Via dit fonds kunnen particuliere huiseigenaren een lening afsluiten voor het verduurzamen van hun woning. Zo gaan de energierekeningen van deze inwoners sneller omlaag, waarmee geld bespaard wordt om over een aantal jaren de lening terug te betalen.

Om deze uitbreiding van de TWL naar kleine verhuurders en VvE's mogelijk te maken, is het nodig om:

1. de Verordening *Toekomstbestendig Wonen VvE's gemeente Zutphen 2023* vast te stellen (bijlage 2), en
2. de Verordening *'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Zutphen 2023* vast te stellen waarmee gelijk de huidige Verordening *Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019* wordt ingetrokken (bijlage 3), en
3. budget vrij te maken om per lening 50% te kunnen inleggen. De provincie Gelderland legt de andere 50% in.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om gefaseerd € 3.000.000,- bij Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) te storten op een nieuw te openen Zutphense rekening courant voor de "Toekomstbestendig wonen lening gemeente Zutphen VvE".

Beoogd effect

Met het Zutphens Energiefonds is er voor alle particuliere woningeigenaren een mogelijkheid om een geldlening af te sluiten voor het verduurzamen van hun woning.

Argumenten

1.1 Met dit Zutphens Energiefonds is er voor alle particuliere woningeigenaren een mogelijkheid om een geldlening af te sluiten voor het verduurzamen van hun woning

Eigenaren hoeven dan niet in één keer de investering voor verduurzaming te betalen, maar kunnen dit doen via termijnen van de geldlening. In bijlage 4 is uitgelegd hoe de TWL werkt.

De TWL is aantrekkelijker dan de al bestaande Energiebespaarlening van het Rijk. Bij die lening lopen VvE's namelijk vaak vast. Dit komt omdat het Rijk een relatief hoge rente hanteert (4 tot 4,5%), met een maximum van slechts € 30.000,- per appartementsrecht, en een limitatieve maatregelenlijst.

De TWL hanteert daarentegen een aantrekkelijke rente van 1,8% en biedt tot € 50.000,- per appartementsrecht aan lening aan. Bovendien werkt de TWL voor VvE's met een inspiratielijst, omdat elke limitatieve lijst voor VvE's van vandaag al snel achterhaald is. Daarnaast kunnen met de TWL naast energiemaatregelen ook klimaatadaptatie- en levensloopbestendige maatregelen, asbestsanering, funderingsherstel én renovatiemaatregelen gefinancierd worden. Maximaal 75% van het geleende bedrag mag aan renovatie besteed worden, de rest aan de overige maatregelen.

Vaak wordt een lening voor meerdere maatregelen aangevraagd, elk met een eigen levensduur. Vanwege de betaalbaarheid voor VvE's heeft de provincie gekozen voor vaste looptijden van de leningen.

1.2 De TWL wordt steeds vaker aangevraagd door individuele woningeigenaren

Sinds de start in 2020 hebben al zo'n 220 Zutphense woningeigenaren een TWL toegewezen gekregen. Ook woningeigenaren binnen een VvE kunnen deze lening aanvragen, maar dan alleen voor maatregelen in hun woning die niet onder de VvE vallen. Uw gemeenteraad heeft in 2019 besloten € 2.000.000,- te reserveren voor de TWL voor individuele woningeigenaren. Op dit moment is de helft hiervan aan leningen verstrekt. Omdat de provincie 50% per lening bijdraagt, staat in totaal bijna € 2.000.000,- aan leningen uit.

Door de hoge energieprijzen, de wens om voor gas niet van andere landen afhankelijk te zijn, en groeiende zorgen over het klimaat, zien we een versnelling in het aantal aanvragen. Ook in het aantal VvE's dat wil verduurzamen. Dit blijkt ook uit een drukbezochte informatiebijeenkomst over verduurzamen van VvE's die wij eind vorig jaar hebben georganiseerd.

1.3 De TWL is ook voor kleine VvE's en VvE's met huurwoningen

De financieringsmogelijkheden voor kleine VvE's (tot 8 appartementen) zijn in de markt 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.

De TWL biedt hierin een oplossing. Bovendien biedt SVn kleine VvE's tegen een relatief kleine opslag de mogelijkheid bij het afsluiten van een TWL te kiezen voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit biedt extra financiële zekerheid: als een VvE-lid de lening niet meer kan betalen, staat NHG in veel gevallen borg voor een mogelijke betalingsachterstand op de lening bij SVn. Omdat NHG een kwijtscheldingsregeling hanteert, zal de VvE de achterstand vaak niet alsnog hoeven te betalen.

2.1 Met de nieuwe TWL voor individuele woningeigenaren kunnen ook kleine verhuurders lenen

De provincie wil naast individuele eigenaar-bewoners en VvE's, ook kleine particuliere verhuurders (met maximaal drie verhuurde objecten) stimuleren om hun huurwoningen te verduurzamen. Om dit in Zutphen mogelijk te maken, is het nodig om de Verordening *Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019* in te trekken en te vervangen door de Verordening *'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Zutphen 2023*.

3.1 € 3.000.000,- is nodig, omdat de investeringen bij VvE's snel oplopen en er al geïnteresseerde VvE's zijn
Waar bij individuele woningen leningen worden verstrekt tot € 50.000,- per woning (gemiddeld € 9.000,- per woning), kan het bedrag bij (middel)grote VvE's al snel oplopen naar € 1.000.000,- of € 2.000.000,-, waarbij de gemeente en provincie elk 50% inleggen. Zutphen kent ruim 200 middelgrote of kleinere VvE's.

Van drie middelgrote Zutphense VvE's is bekend dat zij vergaande verduurzamingsplannen hebben. Voor hen is financiering hiervan via de TWL belangrijk. Daarom wordt voorgesteld om € 3.000.000,- gefaseerd in te leggen in een nieuw te openen rekening courant bij SVn van de gemeente Zutphen voor de "Toekomstbestendig Wonen gemeente Zutphen VvE".

VvE's kunnen daarnaast een subsidie bij het Rijk aanvragen op grond van de Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE). Hierbij is subsidie mogelijk voor advieskosten van een energieadviseur, twee energiebesparende isolatiemaatregelen, en een oplaadpuntenadvies. De provincie ondersteunt daarnaast VvE's sinds 2023 bij de voorbereiding en besluitvorming als zij willen verduurzamen. Hiervoor kunnen VvE's een adviseur van SVn gratis inschakelen.

3.2 De gemeentelijke € 3.000.000,- komt weer terug door aflossing van de leningen

Het fonds bij SVn is revolverend, waarbij de leningen met rente worden terugbetaald. Dit betekent dat het geld weer terugkomt in het fonds en langzaam opnieuw uitgeleend kan worden.

Kanttekeningen

1.1 Moeten VvE's niet zelf sparen voor het verduurzamen van hun woningen?

VvE's zijn verplicht om te sparen voor gezamenlijk onderhoud en restauratie aan de betrokken woningen. Ook als VvE's dit goed hebben gedaan, wil dat niet zeggen dat ze middelen voor verduurzaming zo op tafel leggen. Het gaat om grote investeringen, die in kortere tijd niet zijn op te brengen. Ook was de prijsstijging

van de afgelopen jaren niet te voorzien. Net als “gewone” huiseigenaren, hebben VvE's de middelen voor verduurzamingsplannen daardoor niet altijd beschikbaar.

1.2 Het risico bestaat dat VvE's hun lening niet terugbetalen

SVn verwacht dat de kans hierop klein is. SVn heeft veel ervaring met het financieren van VvE's sinds 1996. Het percentage VvE's met een betalingsachterstand is 0,08%. Dat betekent dat er dan een betalingsachterstand is van drie maanden. Sinds het bestaan van SVn is er nog geen lening helemaal afgeboekt. VvE's kunnen bijna niet failliet door de structuur van servicekosten, en de eigenaars in de VvE, zoals de hoofdelijke aansprakelijkheid van individuele eigenaren voor hun eigen deel van schulden of leningen.

3.1 Het budget kan in de (nabije)toekomst ontoereikend zijn

Als er veel vraag is naar de TWL voor VvE's en individuele woningeigenaren, kan ons college voorstellen extra middelen in te zetten. Leningen worden daarnaast alleen verstrekt als hiervoor zowel vanuit onze gemeente als vanuit de provincie Gelderland voldoende budget beschikbaar is.

3.2 Het solvabiliteitssaldo en de netto schuldquote worden slechter

Door € 3.000.000,- aan leningen te verstrekken, stijgt (verslechtert) de netto schuldquote met 1,4%. We blijven hiermee in de minst risicovolle categorie. Op het moment dat de gemeente extra middelen moet aantrekken om dit te realiseren, verslechtert het solvabiliteitssaldo met 0,5%. We blijven hiermee in de midden categorie. Op dit moment heeft de gemeente nog genoeg liquide middelen beschikbaar, zodat er nog geen extra middelen geleend hoeven te worden. Het moment dat we wel (langlopende) leningen moeten aantrekken, komt hierdoor wel dichterbij.

Het solvabiliteitssaldo en de netto schuldquote zijn twee van de verplichte kengetallen die in de begroting en jaarstukken worden opgenomen. Deze kengetallen zeggen iets over de (financiële) positie van de gemeente. Voor de beoordeling van de financiële positie van de gemeente maakt de provincie gebruik van deze kengetallen. Dit is niet onoverkomelijk, maar wel belangrijk om te beseffen.

Financiën

Het fonds bij SVn is revolverend. Dit wil zeggen, dat de leningen die zijn uitgegeven aan VvE's en individuele woningeigenaren door aflossing weer terugkomen in het fonds. De invloed hiervan op de exploitatie is nihil.

De SVn rekent ons 0,57% beheerskosten over het uitstaande bedrag. Hiervoor verstrekt SVn leningen, incasseert rente en aflossing, stuurt -indien nodig- een incassobureau of deurwaarder, en rapporteert de stand van zaken. Voor de rente sluiten we aan bij de actuele rentetarieven van SVn voor stimuleringsleningen. De rente van SVn ligt iets hoger dan de rente die wij als gemeente moeten betalen. Het positieve renteverschil zetten we in ter dekking van de beheerskosten van de SVn. Dus feitelijk is de regeling budgettair neutraal en kost het de gemeente niets.

Communicatie

De Verordening *Toekomstbestendig Wonen VvE's gemeente Zutphen 2023* met inspiratielijst en de Verordening *'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Zutphen 2023* met maatregelenlijst treden in werking twee weken na bekendmaking in het elektronische Gemeenteblad. We nemen de verordeningen ook op in onze Regelingendatabank. De bekendmaking, verordeningen, maatregelenlijst en inspiratielijst zijn daarna via www.overheid.nl in te zien. Vanaf dan kunnen VvE's en kleine verhuurders ook een aanvraag voor een lening doen via de website van de gemeente Zutphen

Uitvoering

Het toetsen van de aanvragen op de verordening past binnen de reguliere werkzaamheden van het Subsidiebureau.

Evaluatie

De aangevraagde en uitstaande leningen worden uitgebreid gemonitord, zodat onder meer inzichtelijk is voor welke maatregelen welk bedrag is aangevraagd, en welke leenbedragen uitstaan. Elk half jaar wordt

geëvalueerd of we meer bekendheid aan de Toekomstbestendig Wonen Lening moeten geven of eventueel moeten voorstellen om het fonds aan te vullen.

Bijlage(n) raad

504832 - bijlage 1 - Besluit provincie - aanpassing Toekomstbestendig Wonen Lening ook voor VvE's

504832 - bijlage 2 - Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's gemeente Zutphen 2023

504832 - bijlage 3 - Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2023

504832 - bijlage 4 - Werkwijze Toekomstbestendig Wonen Lening

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met nummer 504832;

gelet op titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1

De bijgaande Verordening *Toekomstbestendig Wonen VvE's gemeente Zutphen 2023* vast te stellen.

2

De bijgaande Verordening *'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Zutphen 2023* vast te stellen.

3

Als cofinanciering voor leningen € 3.000.000,- gefaseerd in te leggen in een nieuw te openen rekening courant bij SVn van de gemeente Zutphen voor de "Toekomstbestendig Wonen gemeente Zutphen VvE" lening, onder het voorbehoud dat de raad de Verordening *Toekomstbestendig Wonen VvE's gemeente Zutphen 2023* vaststelt.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,