Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000140879
Datum:	20 juni 2023
Opsteller:	T. Leusink
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Doorstart Toekomstbestendig Wonen Lening

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen in 2023 een bedrag van € 1.000.000,- beschikbaar te stellen om het fonds bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) opnieuw te vullen en hiervan eenmalig € 500.000,- te bestemmen voor particulieren en eenmalig € 500.000,- te bestemmen voor VvE's.
2. De raad voor te stellen de eigen rentelasten van dit bedrag te dekken uit de lopende begroting.
3. De raad voor te stellen de Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's gemeente Harderwijk vast te stellen.
4. De raad voor te stellen de Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's gemeente Harderwijk niet ter inzage te leggen.
5. De maatregelenlijst aan te passen naar een inspiratielijst.
6. Een campagne in te zetten ter stimulering van levensloopbestendige maatregelen en asbestsanering.

Inleiding

Aanleiding

Sinds januari 2020 kunnen inwoners tegen aantrekkelijke voorwaarden een Toekomstbestendig Wonen Lening (TBW-lening) aanvragen bij gemeente Harderwijk en Provincie Gelderland. De gemeente toetst de aanvraag aan haar verordening en de SVn voert een krediettoets uit en beheert het fonds. Inwoners kunnen deze inzetten voor drie soorten investeringen in hun woning:

1. Verduurzaming.
2. Levensloopbestendige maatregelen.
3. Asbestsanering.

Eind 2019 heeft gemeente Harderwijk € 500.000,- beschikbaar gesteld voor het fonds. Elke leningaanvraag wordt voor de helft gefinancierd uit het gemeentelijke fonds en voor de helft uit het provinciale fonds. Afgelopen november was het gemeentelijke fonds leeg. Sindsdien kunnen inwoners geen TBW-lening meer aanvragen. Het provinciale fonds is onlangs nog aangevuld met € 50 miljoen. Voorlopig heeft de provincie dus voldoende budget voor cofinanciering. Afgelopen september heeft provincie Gelderland besloten dat VvE's in het vervolg ook gebruik mogen maken van de TBW-lening. Gemeenten kunnen hier zelf een keuze in maken.

Kader

Woonvisie 2017-2027 – Kansen benutten en de basis op orde
Collegeprogramma 2022-2026 – Vandaag bouwen aan morgen

Alternatieven

- Geen budget beschikbaar stellen. Hiermee stopt het stimuleren van toekomstbestendige investeringen via leningen. Dit strookt niet met de ambities uit het collegeprogramma. Ook kunnen we dan geen gebruik meer maken van de cofinanciering van de provincie.
- Een hoger bedrag beschikbaar stellen. Hiermee kan het fonds langer vooruit. Nadeel is dat het onzeker is hoe lang inwoners behoefte hebben aan de lening en hoe lang de cofinanciering van de provincie beschikbaar is. We kunnen geen geld reserveren uit het provinciale budget.

- Een lager bedrag beschikbaar stellen. Met dit alternatief is het budget naar verwachting relatief snel op en zal er op korte termijn opnieuw geld beschikbaar gesteld moeten worden. Dit is niet praktisch dus dit wordt afgeraden.
- De rentelasten dekken uit het woon- en duurzaamheidsfonds. Deze fondsen zijn eenmalig beschikbaar gesteld en kunnen de lasten niet op de lange termijn dekken. Deze vorm van tijdelijke dekking wordt afgeraden.

Beoogd effect
Het toekomstbestendig maken van de koopwoningvoorraad in gemeente Harderwijk. De meerwaarde van deze regeling ligt in het integrale karakter. Door woningeigenaren de ruimte te bieden energiemaatregelen te koppelen aan andere doelen, wordt het draagvlak voor investeringen in de energietransitie verbreed. Voorwaarde vanuit de provincie is minimaal één energiemaatregel mee te nemen.

Argumenten
1. Om de TBW-lening opnieuw beschikbaar te stellen voor inwoners is er budget nodig. In 2020 en 2021 is er bij elkaar circa € 387.000,- uitgeleend. In 2022 (tot november) is er circa € 617.000,- uitgeleend. De forse toename in 2022 komt waarschijnlijk door de oorlog in Oekraïne en de daaruit volgende energiecrisis. Deze crisis duurt voort en inwoners hebben nog steeds behoefte aan leenmogelijkheden. Tegelijkertijd zijn er onzekerheden:
    - De duur van de oorlog in Oekraïne en de energiecrisis.
    - De behoefte van inwoners en VvE's om te investeren in hun woningen en daarvoor geld te lenen. Zie ook argument 3.
    - De beschikbaarheid van het provinciale budget.

    Ondanks deze onzekerheden kunnen we verwachten dat de leenbehoefte de komende jaren blijft bestaan. Als gemeente Harderwijk € 1 miljoen beschikbaar stelt, dan wordt dat met cofinanciering van provincie € 2 miljoen. Naar verwachting kunnen we met dit budget in ieder geval een jaar vooruit. Daarnaast is het fonds revolverend. Dit houdt in dat het geld van aflossing en rente van inwoners opnieuw wordt uitgeleend. Het geld dat we verstrekken, komt terug als we de regeling stoppen.

    Voorstel is de TBW-lening ook beschikbaar te stellen voor VvE's, zie beslispunt en argument 3. Voorafgaand aan het aanvragen van een TBW-lening zal een VvE een besluitvormingstraject moeten doorlopen. Dit kan een tijdrovend traject zijn. Particulieren kunnen veel sneller tot een aanvraag komen. Om te voorkomen dat het fonds leeg raakt door leningaanvragen van particulieren, wordt de helft van het budget bestemd voor VvE's en de helft voor particulieren.

    De SVn biedt geen mogelijkheid voor gescheiden rekeningen-courant. Als gemeente kunnen we de bestemmingen eenvoudig zelf bijhouden. Omdat het fonds revolverend is, vloeien aflossing en rente van zowel particulieren als VvE's op dezelfde rekening-courant terug. Administratief is het ingewikkeld en tijdrovend om bij te houden welk deel van het teruggevloeide geld van particulieren is en welk deel van VvE's. Voorstel is daarom de bestemmingen eenmalig te verwezenlijken. Geld dat terugvloeit is voor beide doelgroepen beschikbaar.

2. De liquiditeitsbehoefte past binnen de liquiditeitsplanning van de gemeente. De rentelasten worden gedekt uit de lopende begroting. De liquiditeit is voldoende om deze lasten te kunnen dekken. Er wordt afgeraden de rentelasten op een andere manier te dekken, zie laatste punt onder kopje 'Alternatieven'.

3. Om VvE's in aanmerking te laten komen, dient een nieuwe verordening te worden vastgesteld. De bestaande verordening voor particulieren blijft bestaan. Inwoners die onder een VvE vallen, kunnen net zo goed de behoefte hebben hun woning toekomstbestendig te maken. De financieringsmogelijkheden in de markt voor (met name kleine) VvE's zijn beperkt. Veel banken zijn terughoudend: te veel administratieve lasten voor relatief kleine leningen. Hierdoor kampen VvE's soms met achterstallig onderhoud en blijven ze achter met verduurzaming. De TBW-lening maakt het mogelijk onderhoud en

verduurzaming wel te realiseren. In het collegeprogramma wordt genoemd dat iedereen, waaronder VvE's, de kans krijgt mee te doen aan verduurzaming. Er wordt daarom geadviseerd geen onderscheid te maken tussen particulieren en VvE's en de TBW-lening ook voor VvE's beschikbaar te stellen.

Kanttekening is dat het moeilijk te voorspellen is hoeveel VvE's gebruik willen maken van de lening. Harderwijk telt ruim 120 VvE's waarvan de helft klein is (≤7 woningen) en de helft groot (>7 woningen). Als een aantal grote VvE's een aanvraag doet, dan kan het budget snel op zijn. In principe is dat niet erg, er worden immers net zo veel woningen toekomstbestendig gemaakt. Wel kan het betekenen dat er op korte termijn gekeken moet worden of er nieuw budget beschikbaar kan worden gesteld. Dit wordt gemonitord en teruggekoppeld in de evaluatie.

4. De SVn heeft een modelverordening beschikbaar gesteld. Om aanspraak te kunnen maken op cofinanciering van de provincie voor VvE's, dient de verordening te worden vastgesteld zoals aangeleverd. Met de cofinanciering verdubbelen we het bedrag dat voor inwoners beschikbaar komt. Er wordt daarom geadviseerd de verordening vast te stellen zoals aangeleverd. Het heeft dan geen zin om de verordening ter inzage te leggen omdat er geen wijzigingen mogelijk zijn. Verder komt de nieuwe verordening inhoudelijk in grote mate overeen met de reeds bestaande verordening voor particulieren.

5. In de huidige verordening, artikel 5 lid 2, en de nieuwe verordening voor VvE's, artikel 4 lid 2, is bepaald dat het college de maatregelen waarvoor de lening gebruikt kan worden, nader kan specificeren en wijzigen. In de praktijk blijkt dat de huidige limitatieve lijst met maatregelen beperkend werkt. De technologische ontwikkelingen op gebied van duurzaamheid en levensloopbestendigheid gaan hard. Dit kunnen we ondervangen door een niet-limitatieve inspiratielijst te gebruiken, zoals gemeente Elburg bijvoorbeeld doet. In de uitvoering beoordelen we zelf of een maatregel passend is. In de huidige verordening is reeds bepaald dat de maatregelen in ieder geval betrekking dienen te hebben op verduurzaming, levensloopbestendig maken en asbestsanering, in combinatie met minimaal één energiemaatregel.

   De inspiratielijst is ook bedoeld voor VvE's. Naast genoemde maatregelen is in de verordening voor VvE's bepaald dat VvE's ook maatregelen mogen treffen voor funderingsherstel en renovatie. Bij renovatie moet minimaal 25% van de investering bestaan uit eerder genoemde maatregelen.

6. In totaal zijn er 87 leningen verstrekt sinds 2019. Drie daarvan zijn deels gebruikt voor asbestsanering en één deels voor een levensloopbestendige maatregel. Alle andere leningen zijn enkel ingezet voor verduurzaming. De doelgroepen voor wie levensloopbestendige maatregelen en asbestsanering relevant zijn, kunnen we met een campagne actief informeren over het bestaan van de lening. Via de SVn zijn gratis doelgroepgericht beeldmateriaal, folders en mediaberichten beschikbaar.

Omgevingswet
De invloed op de fysieke leefomgeving is dat woningen toekomstbestendig gemaakt worden door verduurzaming, levensloopbestendige maatregelen in en rond de woningen, en door asbestsanering.

Financiën
SVn rekent een beheersvergoeding die bestaat uit een vast en variabel bedrag. Het vaste bedrag is € 3.435,- ex. BTW en wordt jaarlijks geïndexeerd. Wanneer we als gemeente de 50.000 inwoners bereiken wordt dit € 4.294,- ex. BTW. Het vaste bedrag wordt jaarlijks gefactureerd en geldt voor alle fondsen die we bij SVn hebben lopen. Dit bedrag wordt dus gedeeld met de starterslening. Het variabele bedrag is 0,57% op jaarbasis van de uitstaande leningen. Dit wordt maandelijks van onze rekening-courant bij de SVn afgetrokken. Daarnaast ontvangen we maandelijks rente op onze rekening-courant bij de SVn over ons huidige saldo. Voor financiële toelichting op de rentelasten, zie argument 2.

De kosten voor de campagne worden gedekt uit de bestaande middelen van Wonen.

Duurzaamheid
Het voorstel heeft invloed op de energietransitie en klimaatadaptatie. De TBW-lening biedt huiseigenaren die bijvoorbeeld zelf de financiële middelen niet hebben de mogelijkheid om toch mee te gaan in de energietransitie en te investeren in klimaatadaptatie.

Communicatie
De raadsbesluiten worden gecommuniceerd via persbericht, Gemeentepagina, eigen website en sociale media. Ook worden inwoners en VvE's geïnformeerd via het duurzaamheidsloket van de gemeente, het regionaal energieloket. Daarnaast wordt een campagne ingezet voor extra stimulering van levensloopbestendige maatregelen en asbestsanering.

Uitvoering
De Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's treedt in werking de dag na bekendmaking. Uitvoering van de TBW-lening blijft zoals voorheen: de gemeente verstrekt toewijzingen aan inwoners en de SVn voert de krediettoetsen uit en verstrekt de leningen.

Evaluatie
De regeling wordt geëvalueerd wanneer de bestedingsruimte binnen één van beide bestemde bedragen onder de € 100.000,- dreigt te raken. Daarnaast wordt de regeling behandeld in de voortgangsrapportage duurzaamheid.

Bijlagen
1. Concept Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's gemeente Harderwijk.
2. Inspiratielijst – Toekomstbestendig Wonen Lening Harderwijk.