Voorstel aan de raad

Nummer: 237

Portefeuille:	Economische zaken, Lelystad Next Level ,wonen en stadshart
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.3 Wonen en bouwen
Portefeuillehouders:	Elzakalai, Schoone, De Vreede

Onderwerp:
Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021

Voorgesteld besluit

1. De Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 vast te stellen.
2. In de Verordening de volgende aanpassingen ten opzichte van de bestaande situatie door te voeren:
    a. de investeringen voor asbestverwijdering, verduurzaming en levensloopbestendigheid binnen de lening combineerbaar te maken;
    b. de begrenzing van de waarde van de woning en de relatie tussen de lening en de WOZ-waarde van de woning los te laten voor duurzaamheidsmaatregelen en levensloopbestendigheidsmaatregelen
    c. de begrenzing van het bouwjaar van de te verbeteren woning op 2015 te stellen voor duurzaamheidsmaatregelen;
    d. de toegestane asbestmaatregelen uit te breiden met werkzaamheden aan de gevel voor alle leenvormen, inclusief de Maatwerklening;
    e. de rente van de Stimulerings- en Maatwerkleningen vast te stellen op 1,6% met een wijzigingsbevoegdheid voor het college;
    f. enkele kleine wijzigingen zoals uiteengezet in de bijgevoegde notitie door te voeren in de Verordening.
3. Het budgetplafond dat beschikbaar is voor de leningen voortvloeiend uit de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 vast te laten stellen door het college.
4. De Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 van kracht te laten worden op de dag na publicatie, onder gelijktijdige intrekking van de Asbestverordening 2018, Verordening SVn Duurzaamheidsleningen Gemeente Lelystad 2016 en de Verordening Blijverslening gemeente Lelystad.

Urgentie Raad

De Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 maakt het inwoners gemakkelijker om leningen ten behoeve van het toekomstbestendig maken van de woning te combineren. Daarnaast worden de voorwaarden verruimd waardoor de leningen toegankelijker zijn. Met het introduceren van de Verzilverlening voor alle beleidsdoelen sluit de gemeente aan bij de vraag naar financieringsmogelijkheden. Inwoners van Lelystad hebben in verkennende gesprekken met de adviseur stimuleringsleningen van de gemeente aangegeven dat zij geplande renovaties binnen de huidige regelingen niet kunnen financieren. Zij wachten berichtgeving vanuit de gemeente in de pers af in de hoop dat er nieuwe producten komen met verruimde kaders die wel de ruimte bieden om deze renovaties te financieren. Om in te spelen op de behoefte van de inwoners van Lelystad is het daarom wenselijk deze verordening op 7 september in de raad te behandelen.

Dit voorstel ontleent ook urgentie aan de energietransitie, de plannen zoals beschreven in Lelystad Next Level voor een aantrekkelijke stad, het Raadsakkoord en de uitgangspunten voor de Woonvisie, waarbij er ook aandacht is voor verbetering van de bestaande stad en de rol van particuliere eigenaren hierbij. Vooruitlopend op de invulling van de woningbouwambitie is het zaak om zaken nu al goed te regelen voor de bestaande voorraad.

Samenvatting

Met de vaststelling van de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 voegt de raad de Verordening SVn Duurzaamheidsleningen gemeente Lelystad (2016), de Verordening Blijverslening (2017) en de Asbestverordening (2018) samen in één nieuwe Verordening. Deze nieuwe Verordening maakt het mogelijk voor inwoners om geld te lenen om de woning toekomstbestendig te maken en daarvoor maatregelen uit bovenstaande voorgaande verordeningen te combineren. Daarnaast worden de voorwaarden verruimd, waardoor meer woningeigenaren in aanmerking komen voor deze lening. De Verzilverlening komt beschikbaar voor alle beleidsdoelen en de Maatwerklening voor Asbestverwijdering wordt afgestemd op het landelijke Asbestfonds, waardoor de gemeente een risicobijdrage van het Rijk zal ontvangen voor deze leningen. Om flexibel in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden wordt de bevoegdheid om nadere regels vast te stellen voor uitvoeringszaken en de bevoegdheid om het budgetplafond dat beschikbaar is voor de leningen vast te stellen bij het college neergelegd.

Voorgaande besluitvorming

De raad heeft, ter ondersteuning van haar beleid, voor particuliere woningeigenaren leningen beschikbaar gesteld voor verduurzaming, asbestverwijdering en het levensloopbestendig maken van de woning. Deze faciliteiten ondersteunen ook de ambities die zijn verwoord in de uitgangspunten voor LNL, Woonvisie, de Kadernota nieuwe energie en het Koersdocument 2040.

Eind 2020 is bij de verhoging van het budgetplafond dat beschikbaar is voor de Duurzaamheidslening aangegeven dat het college de wenselijkheid van een combinatieverordening en -lening zou onderzoeken.

Inleiding

Momenteel kent de gemeente Lelystad drie verordeningen die tot doel hebben om inwoners de mogelijkheid te geven de woning te verbeteren. Dit betreft de:

1) Verordening SVn Duurzaamheidsleningen gemeente Lelystad (2016), ten behoeve van beleidsdoel het verduurzamen van de woning.
2) Verordening Blijverslening (2017), ten behoeve van beleidsdoel het levensloopbestendig maken van de woning;
3) Asbestverordening (2018), ten behoeve van beleidsdoel het asbestvrij maken van de woning;

Elk van deze Verordeningen streeft een ander beleidsdoel na en omschrijft voorwaarden en kenmerken die specifiek zijn voor de bijbehorende lening. De ervaring leert echter dat renovatieplannen van woningeigenaren niet altijd binnen deze indeling passen en er daardoor meerdere leningen voor één verbouwing nodig zijn. Dit werkt drempelverhogend.

In 2020 werd voor de verstrekking van de Duurzaamheidslening het budgetplafond bereikt, waardoor er geen aanvragen meer konden worden toegekend aan woningeigenaren die een aanvraag indienden. De raad heeft toen ingestemd met het besluit om het budget voor deze lening te verhogen. In het onderliggende voorstel is de raad ook geïnformeerd over het voornemen van het college te onderzoeken of het wenselijk is om de verschillende verordeningen voor de Asbestlening, de Blijverslening en de Duurzaamheidslening samen te voegen en toegankelijk te maken voor een groter deel van de woningeigenaren.

Met het voorliggende voorstel worden de drie bestaande verordeningen gecombineerd in één nieuwe Verordening Toekomstbestendig Wonen. Daaruit vloeit een gecombineerde lening voort en wordt de Verzilverlening beschikbaar voor alle beleidsdoelen. Tevens worden de voorwaarden geüniformeerd en geactualiseerd. Ten slotte wordt de bevoegdheid om nadere regels en het budget vast te stellen bij het college neergelegd.

Doel

Met één brede leenverordening wordt het voor inwoners van Lelystad gemakkelijker en toegankelijker om maatregelen te nemen ten behoeve van het toekomstbestendig maken van de woning. Door het college de bevoegdheid te geven nadere regels voor uitvoeringszaken en het budgetplafond vast te stellen en de rente van de leningen aan te passen, wordt het college in staat gesteld snel in te spelen op de actualiteit.

Argumenten

1. De Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 vast te stellen.

1.1 De raad is bevoegd verordeningen vast te stellen en in te trekken.

1.2 Met de Nadere Regels kan het college snel inspelen op actuele ontwikkelingen
In de Verordening krijgt het college de bevoegdheid uitvoeringszaken te regelen in Nadere Regels. Hiermee kan het college snel inspelen op veranderende omstandigheden, zoals het toevoegen van nieuwe maatregelen om de woning toekomstbestendig te maken.

1.3 Het verstrekken van leningen aan particuliere woningeigenaren draagt bij aan het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad in Lelystad
Hiermee stimuleert de gemeente Lelystad het behalen van de doelen zoals geformuleerd in het Raadsprogramma Lelystad 2018 -2022, o.a. op het gebied van asbestverwijdering en het levensloopbestendig maken van de woning. Ook past dit voorstel in de strategie vastgelegd in Lelystad Next Level om de bestaande stad te verbeteren (oa IGLO) en in de strategie om “werk met werk” te maken zoals opgenomen in de Kadernota nieuwe energie. Ten slotte sluit het aan bij de ambitie die de Raad heeft uitgesproken ten aanzien van de nog op te stellen Woonvisie 2021-2030 en kort aangestipt zijn in de onlangs vastgestelde Nota van Uitgangspunten.

1.4 Door het samenvoegen van de Verordeningen in één gecombineerde Verordening Toekomstbestendig wonen komt de Verzilverlening beschikbaar voor alle 3 de beleidsdoelen
Onder inwoners is er behoefte om gebruik te maken van de Verzilverlening voor andere beleidsdoelen dan asbestverwijdering.

1.5 Door het samenvoegen van de Verordening wordt het gemakkelijker voor inwoners om maatregelen van verschillende beleidsdoelen te combineren
Het samenvoegen van de leendoelen asbestverwijdering, levensloopbestendigheidsmaatregelen en duurzaamheidsmaatregelen maakt de bruikbaarheid beter. Veel andere gemeenten doen dit al. Op deze manier kunnen we het voor de inwoners van Lelystad makkelijker maken om maatregelen ten behoeve van de verschillende beleidsdoelen te combineren. In plaats van drie verschillende leningen, elk met eigen voorwaarden, kunnen inwoners één lening aanvragen en deze inzetten ten behoeve van de drie beschreven beleidsdoelen.

2. in de Verordening de volgende aanpassingen ten opzichte van de bestaande situatie door te voeren:
    a. de investeringen voor asbestverwijdering, verduurzaming en levensloopbestendigheid binnen de lening combineerbaar te maken;
    b. de begrenzing van de waarde van de woning en de relatie tussen de lening en de WOZ-waarde van de woning los te laten voor duurzaamheidsmaatregelen en levensloopbestendigheidsmaatregelen
    c. de begrenzing van het bouwjaar van de te verbeteren woning op 2015 te stellen voor duurzaamheidsmaatregelen;
    d. de toegestane asbestmaatregelen uit te breiden met werkzaamheden aan de gevel voor alle leenvormen, inclusief de Maatwerklening;
    e. de rente van de Stimulerings- en Maatwerkleningen vast te stellen op 1,6% met een wijzigingsbevoegdheid voor het college;
    f. enkele kleine wijzigingen zoals uiteengezet in de bijgevoegde notitie door te voeren in de Verordening

2.1 Door het loslaten van de begrenzing van de waarde van de woning en de relatie tussen de lening en de WOZ-waarde van de woning wordt de lening toegankelijker

De begrenzing van de waarde van de woning is op verzoek van de raad opgenomen in de Duurzaamheidslening. In aanloop naar de energietransitie is dit onwenselijk. Door deze begrenzing los te laten komen meer woningen in aanmerking voor een lening ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen en zo kunnen gemotiveerde eigenaren een bijdrage leveren aan bespoediging van de energietransitie.
De verhouding tussen het totaal aan hypothecaire leningen en de WOZ-waarde van de woning was gemaximaliseerd op 80% in de Blijverslening. Deze begrenzing werkt voor de nieuwe verordening onnodig belemmerend. Ook hier geldt dat meer woningen in aanmerking komen voor de lening wanneer deze begrenzing wordt losgelaten.

2.2 Veel woningen die sinds 2015 zijn gebouwd zijn al relatief duurzaam en hebben daarom een lagere prioriteit voor deze lening

Door deze begrenzing kan de focus gelegd worden op woningen in Lelystad die nog een relatief grote slag te maken hebben op het gebied van duurzaamheid.

2.3 De lening wordt alleen verstrekt als de aanvrager de maandlast kan dragen

Het extra risico voor de gemeente is beperkt, want SVn doet een krediettoets. Voor de Maatwerklening geldt een ander regiem, waarbij de maandlast afgestemd wordt op de draagkracht. Het risico op onvolledig terugbetalen wordt hierbij gedekt door een bijdrage vanuit het landelijke Asbestfonds.

2.4 Met de uitbreiding van de leenmogelijkheid voor vervanging van de gevel verdwijnt meer verweerd asbesthoudend materiaal uit de leefomgeving

Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het beleidsdoel om asbest te verwijderen uit de leefomgeving.

2.5 De verruiming voor de Maatwerklening past binnen de voorwaarden van het landelijke Asbestfonds

Door aan te sluiten bij de voorwaarden van het landelijke Asbestfonds kunnen we voor elke verstrekte Maatwerklening een risicobijdrage van 25% van de leensom ontvangen. Hiermee is het gemiddelde risico van de maatwerkleningen gedekt. Hierdoor loopt de gemeente, ondanks de verbreding van de leendoelen van de Maatwerklening, minder financieel risico.

2.6 Een rentetarief van 1,6% maakt de lening toegankelijk voor veel particuliere woningeigenaren en stimuleert hen om hun woning toekomstbestendig te maken.

2.7 Met een rentetarief van 1,6% sluit de nieuwe lening aan bij de bestaande Duurzaamheidslening.

2.8 Door de huidige lage marktrente zijn onze kosten om geld aan te trekken op dit moment heel laag.

2.9 Indien de rente op de markt wijzigt, kan het college de rente aanpassen.

2.10 De rente van de Verzilverlening wordt door SVn vastgesteld.

3. Het budgetplafond dat beschikbaar is voor de leningen voortvloeiend uit de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 vast te laten stellen door het college.

3.1 Het college kan snel inspelen op de actualiteit
Als de marktrente verandert of het beschikbare budget dreigt op te raken kan het college snel reageren. Bij grote aanpassingen van het budgetplafond zal het college de raad in de gelegenheid stellen vooraf wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

3.2 Het college werkt binnen de kaders die door raad in begroting en beleid zijn vastgesteld.

3.3 Via de besluitenlijsten is de raad meteen op de hoogte van een aanpassing.

4. De Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 van kracht te laten worden op de dag na publicatie, onder gelijktijdige intrekking van de Asbestverordening 2018, Verordening SVn Duurzaamheidsleningen Gemeente Lelystad 2016 en de Verordening Blijverslening gemeente Lelystad.

4.1 Om de Verordening rechtskracht te geven moet deze worden gepubliceerd.

4.2 Door de oude Verordeningen in te trekken wordt verwarring over de geldende regels voorkomen.

Kanttekeningen

1. De Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 vast te stellen.

1.1 Tegen de in de Verordening opgenomen procedure waarbij een aanvrager wordt doorverwezen naar de SVn, kan de aanvrager geen bezwaar en beroep indienen
Wanneer aan de voorwaarden van de verordening wordt voldaan, verwijst het college de aanvrager door naar de SVn voor de financiële afwikkeling. Die doorverwijzing is geen besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. Daarom kan de betrokkenen tegen deze verwijzing hooguit een klacht indienen bij de gemeente wanneer de aanvrager niet doorverwezen wordt, en een klacht bij de SVn wanneer de lening niet verstrekt wordt. Alleen in het geval de gemeente op advies van de SVn een afwijzing moet bepalen, of iets moet terugvorderen is dat een besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep open staat.

2. in de Verordening de volgende aanpassingen ten opzichte van de bestaande situatie door te voeren:
    g. de investeringen voor asbestverwijdering, verduurzaming en levensloopbestendigheid binnen de lening combineerbaar te maken;
    h. de begrenzing van de waarde van de woning en de relatie tussen de lening en de WOZ-waarde van de woning los te laten voor duurzaamheidsmaatregelen en levensloopbestendigheidsmaatregelen
    i. de begrenzing van het bouwjaar van de te verbeteren woning op 2015 te stellen voor duurzaamheidsmaatregelen;
    j. de toegestane asbestmaatregelen uit te breiden met werkzaamheden aan de gevel voor alle leenvormen, inclusief de Maatwerklening;
    k. de rente van de Stimulerings- en Maatwerkleningen vast te stellen op 1,6% met een wijzigingsbevoegdheid voor het college;
    l. enkele kleine wijzigingen zoals uiteengezet in de bijgevoegde notitie door te voeren in de Verordening

2.1 Ook in woningen van na 2015 kunnen er nog verbeteringen nodig zijn op het gebied van duurzaamheid
Door de begrenzing op 2015 geven we prioriteit aan de woningen die relatief grotere stappen te zetten hebben op het gebied van duurzaamheid. De verwachting is dat er breed toegankelijke regelingen vanuit het Rijk komen in het kader van de energietransitie en het aardgasvrij maken voor de woningvoorraad. Woningeigenaren met een woning van na 2015 komen dan mogelijk in aanmerking voor die regelingen.

3. Het budgetplafond dat beschikbaar is voor de leningen voortvloeiend uit de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 vast te laten stellen door het college.

3.1 De raad stelt de begroting vast
Het vaststellen van een budgetplafond voor leningen heeft geen consequenties voor de begroting, maar wel voor de financiële positie van de gemeente. Dit onderwerp is verder uitgewerkt in de financiële paragraaf.

3.2 Er moet toezicht zijn op mogelijke overschrijding van budgetten
Het college handelt binnen de financiële en beleidsmatige kaders van de raad. Jaarlijks wordt er een overzicht gemaakt van het budget en de uitstaande leningen en hierover wordt gerapporteerd aan de raad.

Financiën

Gevolgen voor de begroting
Het verstrekken van de leningen drukt op de begroting voor zover de rente baten van de verstrekte leningen kleiner zijn dan de rente lasten die de gemeente heeft om deze leningen te financieren. Vooralsnog is het rente percentage van de verstrekte leningen altijd hoger dan de rentevoet waartegen de gemeente leent, omdat gemeenten tegen gunstigere rente kunnen lenen. Kortom de baten zijn hoger dan de lasten. Het huidige saldo van de uitstaande leningen is inmiddels grotendeels gefinancierd met langlopende leningen.

Risico's
Renterisico: Op de manier waarop renterisico's moeten worden beperkt is veel wet en regelgeving voor gemeenten van toepassing. De gemeente wordt daar jaarlijks op getoetst door de toezichthouder. Om de renterisico's te spreiden zijn er verschillende leningen afgesloten met verschillende looptijden en rentepercentages. De verwachting is dat met huidige beheersmaatregelen vanuit treasury het renterisico beperkt is.

Risico op dubieuze debiteuren: Er bestaat een risico dat de leningen niet terugbetaald kunnen worden en deze leningen moeten worden afgeschreven: Al vanaf de invoering van de regelingen via SVn in 2007 worden de verstrekte leningen beoordeeld door de SVn en het gemiddelde risico van leningen is door SVn ingeschat op kleiner dan 1%. Vooralsnog is het op basis van de analyse van SVn nog niet nodig gebleken om een voorziening te treffen voor dubieuze debiteuren. Mocht dat wel zo zijn dan zal dit eerst ten laste komen van de ontvangen rentebaten op totaal niveau van verstrekte leningen, pas daarna ten laste van het beschikbare budgetplafond.
Het risico van de Maatwerkleningen wordt sinds december 2020 gedekt door een bijdrage uit het landelijke Asbestfonds van 25% van de leensom van nieuw te verstrekken Maatwerkleningen voor asbestverwijdering.
Op de 'gewone' leningen voor woningverbetering (Asbest-, Duurzaamheids- en Blijverslening) is het aflossingsgedrag zeer goed. Landelijk komt bij slechts 0,1% van de leningen een betalingsachterstand langer dan 3 maanden voor. Bij de Duurzaamheidsleningen is dit zelfs 0,05%, Lelystad wijkt hier niet van af.

Vervolg

Om rechtskracht te geven aan de Verordening wordt deze gepubliceerd. De dag na publicatie is de Verordening van kracht. Bij inwerkingtreding van de Verordening Toekomstbestending Wonen 2021 worden de oude verordeningen ingetrokken, te weten de Asbestverordening 2018, VERORDENING SVn Duurzaamheidsleningen gemeente Lelystad 2016, de Verordening Blijverslening gemeente Lelystad en de Asbestregeling 2018. Inwoners van Lelystad komen dan in aanmerking voor de nieuwe

leningen. De betrokken ambtenaren worden geïnformeerd en samen met communicatie zullen de inwoners geïnformeerd worden over de nieuwe mogelijkheden. In de communicatie wordt aangehaakt bij communicatie omtrent de energietransitie en het aantrekkelijker maken van wijken.

De raad krijgt jaarlijks een rapportage over de leningen die zijn uitgegeven in het kader van de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 en het beschikbare budgetplafond.

Bijlagen

1. Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021
2. Nadere Regels Toekomstbestendig Wonen 2021
3. Overzicht van de veranderingen in kenmerken en voorwaarden van de nieuwe leningen voortvloeiend uit de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 ten opzichte van de huidige situatie

Lelystad, 6 juli 2021

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris, de burgemeester,





A. Schepers A.E.H. Baltus