VOORSTEL

zaaknummer:	1046143
afdelingsnaam:	B&O; Team Leef- & Vestigingsklimaat
steller:	Annet Krijgsman
telefoonnummer	06-188 69 708
onderwerp:	Verordening Duurzaam Wonen Lening en Stimuleringslening VvE

Voorstel

1. De nieuwe verordening fonds 'Duurzaam Wonen Lening Hilversum' vast te stellen, onder gelijktijdige intrekking van de 'Verordening Duurzaamheidslening/ Stimuleringslening/ Bijdrage op de Lening gemeente Hilversum 2016'
2. Het fonds ook open te stellen voor maatregelen die natuur inclusief bouwen stimuleren.
3. Het fonds doorlopend beschikbaar te houden door het college te mandateren het fonds, wanneer nodig, met telkens € 1.000.000, tot een maximum van €7.500.000 op te hogen.
4. De jaarlijkse kosten te dekken uit de kapitaallasten.

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Verordening Duurzaamheidsfonds	*In de raad van 26 juni 2013 is het duurzaamheidsfonds en de bijbehorende verordening 'Verordening Duurzaamheidslening / Stimuleringslening gemeente Hilversum'*			*Raad 26 juni 2013*
Gewijzigde verordening Duurzaamheidslening	*een gewijzigde verordening is vastgesteld.*			*Raad 11 mei 2016*
Ophogen fonds Duurzaamheidsleningen	*Het fonds is opgehoogd naar ruim 3 miljoen euro*			*College 29 september 2020*
Vaststellen nieuwe verordening Duurzaam Wonen Lening Hilversum				*Raad 10-11-2021* *Uiterste datum: 08-09-2021*

Samenvatting

Het revolverende fonds 'Duurzaam Wonen Hilversum' is een beleidsinstrument voor de energietransitie en past in het beleid van energietransitie en specifiek de focus op verduurzaming van woningen door middel van isolerende maatregelen en plaatsen van zonnepanelen door Hilversummers. Het fonds is bedoeld om door het verstrekken van leningen met goede voorwaarden zoals een lage rente, de financiering van de verduurzaming van particulier vastgoed te stimuleren.

In 2020 is het fonds duurzaamheidsleningen met €1.000.000 opgehoogd door het college. De raad is hierover geïnformeerd in de RIB van 29 september 2020. In de nu voorliggende verordening maken we meer leenvormen mogelijk. Zoals ook het afsluiten van een hypothecaire lening en een verzilverlening. In bijlage 1 meer uitleg over de drie leenvormen en gehanteerde begrippen uit dit voorstel.
Daarnaast is het fonds populair, er worden veel aanvragen gedaan. Niet alle vragen kunnen worden gehonoreerd. Dit komt omdat ze niet voldoen aan de eisen die gesteld worden in de oude verordening of, omdat de aanvrager niet voldoet aan de eisen gesteld door het Stimuleringsfonds Volhuisvesting (SVn). Zo moeten aanvragen wel betrekking hebben op duurzaamheidsdoeleinden. De SVn mag een lening weigeren als er bijvoorbeeld een BKR-notering is, waardoor het onverantwoord is een extra lening te verstrekken. Er zit nu ruim €3.000.000in het fonds. We vullen dit fonds tijdig aan of zorgen voor toegankelijke (private) financiering."Met dit voorstel mandateert de raad het college het fonds op te hogen tot het fonds €7.500.000 bedraagt.
Ten slotte willen we het ook mogelijk maken om natuur inclusieve maatregelen te kunnen betalen met een lening. Daarom voegen we natuur inclusieve maatregelen toe aan de nieuwe verordening. Als gemeente willen we natuur inclusief bouwen stimuleren. Met name bij de verduurzaming van woningen kunnen beschermde diersoorten in het gedrang komen. Natuur inclusieve maatregelen zorgen voor het behoud van de leefomstandigheden van deze dieren.
Het is noodzakelijk om de nieuwe verordening zo spoedig mogelijk vast te stellen, omdat de oude is verouderd en er met de nieuwe verordening meer leenvormen mogelijk gemaakt worden. Eind 2021 wordt er ook gestart met een pilot in de Hilversumse Meent. Het is noodzakelijk dat de nieuwe verordening dan is vastgesteld, omdat bewoners dan meer mogelijkheden hebben om alle kosten te financieren.

Inleiding

Eigenaren kunnen in de huidige verordening tegen een tarief van 1,6% een duurzaamheidslening voor energiebesparende maatregelen bij de gemeente Hilversum aanvragen. In het nieuwe fonds Duurzaam Wonen Lening en Stimuleringslening VvE is het nog steeds mogelijk om een consumptief krediet aan te gaan, maar nu ook een Hypothecaire lening en een verzilverhypotheek. Het doel is om het nemen van duurzaamheidsmaatregelen voor een zo'n groot mogelijke groep mogelijk te maken inclusief oudere Hilversummers.
Het leenbedrag is tussen de €2.500 en € 25.000 per woning voor een consumptief krediet en tussen de €2.500 en € 50.000 per woning voor de hypothecaire lening en de verzilverhypotheek. De lening mag nooit hoger zijn dan te maken kosten. Bij een goedgekeurde aanvraag wordt de kredietwaardigheid door het SVn getoetst en een het krediet of hypotheek wordt geregistreerd bij het BKR. Het krediet of hypotheek kan alleen ingezet worden voor aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen aan de betreffende woning, zoals isolatie en aanschaf van zonnepanelen.
Daarnaast bevat het fonds een stimuleringsregeling voor VvE's. Per appartement in de VvE is de lening minimaal €2.500 en maximaal €25.000. Tevens mag er per VvE maximaal €250.000 worden aangevraagd. Voor het beheer van alle gemeentelijke leningen, waaronder die voor het duurzaamheidsfonds, ontvangt het SVn een beheersvergoeding.

Probleemstelling/doel

Er moet een nieuwe verordening door de raad worden vastgesteld, want de huidige verordening voor de duurzaamheidslening is verouderd. Omdat de Duurzaamheidslenig beperkte mogelijkheden kent willen we in deze nieuwe verordening meerdere leenvormen aanbieden om een bredere doelgroep te bereiken.
Wegens toenemende populariteit van de lening vragen we de raad het college te mandateren het fonds verder op te hogen tot een maximum van €7.500.000.

Argumenten

1.1 De huidige verordening is verouderd

Vorig jaar is het fonds van de duurzaamheidslening opgehoogd en is er vastgesteld dat de verordening verouderd was. De nieuwe verordening is geheel up-to- date gemaakt waarbij leenvormen zijn toegevoegd Tevens zijn er maatregelen opgenomen om natuur inclusief bouwen te stimuleren en mogelijk te maken. Daarnaast is er al een langer uitgesproken wens van de Hilversumse energiecoöperaties dat de gemeente dit mogelijk maakt, om zo meer mensen te kunnen verleiden om verduurzamingsmaatregelen te nemen en deze te kunnen financieren.

1.2. In de woonvisie wordt als extra beleidsinstrument het stimuleren woningaanpassingen middels de inzet van Verzilver- en Blijversleningen genoemd.
In de raadsvergadering van 8 juni 2021 is de woonvisie vastgesteld. Op pagina 30 wordt er gesproken over het extra beleidsinstrument van de Verzilver- en Blijverslening. De verordening die hiervoor nodig is is zeer vergelijkbaar met de nieuwe verordening van Duurzaam Wonen Lening en Stimuleringslening VvE. Er zijn wel een aantal aanpassingen voor nodig. Deze aanpassingen zijn zodanig dat het nu nog niet mogelijk is om deze aanpassingen gelijk te maken en zou het aanpassen van de nieuwe verordening van het fonds Duurzaam Wonen Lening en Stimuleringslening VvE flink vertragen. Gezien de toenemende urgentie van de energietransitie is dat ongewenst.

2.1. 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 zien wij de volgende manieren om natuur inclusiviteit mee te nemen in de duurzaamheidslening:

- Ecologisch onderzoek en mitigerende maatregelen (zoals natuurvrij maken van woning door ecoloog) bij omgevingsvergunning en ontheffting Wnb (kosten hiervoor zijn €2000-€8000).
- Het meefinancieren van voorzieningen voor gebouwbewonende diersoorten. (kosten liggen tussen de €50 – €2000 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.

3.1. Het fonds moet opgehoogd kunnen worden
Tot nu toe is de totale gemeentelijke inleg in het fonds duurzaamheidsleningen €3.074.000 euro, opgebouwd in de periode 2014-2020. Dit is verdeeld in €250.000 euro (overboeking naar particulieren) voor stimuleringsregelingen voor maatschappelijk vastgoed en €2.824.000 euro (overboeking van maatschappelijk vastgoed) voor duurzaamheidsleningen voor particulieren.
Door conform dit raadsvoorstel de nieuwe verordening ‘duurzaam wonen lening Hilversum’ vast te stellen, mandateert de raad het college om, wanneer nodig, het fonds voor particulieren op te hogen tot een maximum van €7.500.000. Het doel is dat de SVn nieuwe leningen kan blijven verstrekken. In 2020 hebben we een periode gekend waarbij het niet mogelijk was om een lening aan te vragen omdat het fonds was uitgeput. Met het fonds wordt een waardevolle bijdrage geleverd aan de verduurzaming van de Hilversumse woningvoorraad. Vanuit het programma energietransitie is “Zon op dak” een erg belangrijke prioriteit. Na besluitvorming zal via de gemeentelijke website en een persbericht actieve communicatie richting onze inwoners plaatsvinden. Tevens worden de energiecoöperaties geïnformeerd. De verwachting is dat er in toenemende mate gebruik gemaakt gaat worden van de Duurzaam Wonen Lening.
Door gebruik te maken van verschillende communicatiekanalen, zoals de website, nieuwsbrieven en het uitgaan van een persbericht waarbij de lening als concrete financiering richting onze inwoners gepromoot wordt is de reële verwachting dat er een groot aantal leningen aangevraagd gaan worden. Daarnaast verwachten we dat een aantal bewoners uit de Hilversumse Meent die mee doen aan het Programma Aardgasvrije Wijken ook gebruik willen maken van de lening. De hoogte van het bedrag van €1.000.000 zorgt er dan voor dat de regeling voor een langere periode open kan blijven staan. Indien het fonds wordt opgehoogd, omdat de inwoners van de Hilversumse Meent die meedoen aan het

Programma Aardgasvrije wijken er gebruik van maken dan worden de kosten betaald uit de rijksbijdrage PAW. Deze bewoners krijgen ook subsidie uit de rijksbijdrage.
Omdat het een revolverend fonds is, wordt het maandelijks aangevuld met betalingen die gedaan worden. Dat geld kan weer worden uitgeleend. Echter er bestaat ook een mogelijkheid om de lening versneld af te betalen. Dit kunnen we niet voorzien, evenals de snelheid waarop het fonds uitgeput raakt. Daarom willen we binnen de kaders waarmee het college werkt, het fonds kunnen ophogen tot een maximum van 7.500.000. In de jaarlijkse rapportage van het programma energietransitie wordt weergegeven of en hoe de duurzaamheidsleningen worden gebruikt en of er de noodzaak is geweest om het fonds op te hogen.

Kanttekeningen

1.1 Er komt een landelijke mogelijkheid voor meer leenopties in de energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds.
Ook Het Nationaal Warmtefonds verstrekt leningen aan particulieren 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.

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. Dan zijn de eigenaar en de uitvoerder in overtreding. Bij aanwezigheid van beschermde diersoorten is een ontheffing van de Wnb nodig en zullen compenserende maatregelen moeten worden genomen.
Om het verlies aan geschikte leefomgeving van deze dieren te voorkomen en vooraf al rekening te houden met gebouwbewonende dieren is er beleid ontwikkeld voor natuur inclusief bouwen. Het nemen van natuur inclusieve maatregelen wordt gestimuleerd door onder meer dekking vanuit de duurzaamheidslening mogelijk te maken.

1.3. Ouderen kunnen nog steeds maar beperkt gebruik maken van de leenmogelijkheden
Bij bijna alle geldverstrekkers is de leeftijdsgrens voor het aangaan van dergelijke leningen vaak maar tussen de 58-70 en voor het 75ste levensjaar moet de lening dan zijn afgelost. De gemeente hanteert al een soepelere regeling.
Er zijn wel andere seniorenleningen, maar die zijn vaak erg ongunstig (hoge rentes en slechte voorwaarden) of eisen dat er tegelijkertijd een overlijdensrisico verzekering wordt afgesloten.
De leeftijdsgrens van 75 moeten we blijven hanteren, omdat dit ook wordt opgelegd door de SVn
Bij het consumptief krediet is het zo dat als de gemeente toestemming geeft te lenen boven de 75, de gemeente, en niet de nabestaanden, verantwoordelijke wordt voor het aflossen van de lening. Juist door het aanbieden van een hypothecaire lening en Verzilverlening verruimen we de mogelijkheden van senioren.

1.4. 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.

1.5. 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, indien de eigenaren niet aan de betaalverplichtingen aan het SVn hebben voldaan.
Conform de financiële verordening van de gemeente Hilversum, artikel 16 wordt elke verstrekte lening aangemerkt als een risico en meegenomen in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing in dit geval voor het eerst bij de jaarrekening 2022.

De onderstaande tabel geeft het (geconsolideerde) risico Financiën: borgstellingen, garanties en rechtstreekse geldleningen weer:

Risico omschrijving	Bruto Kans	Score (Bruto)	Bruto Financieel Minimum	Bruto Financieel Maximum
In dit geconsolideerde risico zijn de risico's samengevoegd die in het teken staan van borgstellingen, garanties en rechtstreekse geldleningen. De kans inschattingen van de hier opgenomen risico's zijn allemaal erg laag, maar hebben elk grote financiële gevolgen op het moment dat ze zouden optreden (variërend tussen € 1.500.000 à € 5.500.000). De kans dat één van deze onderliggende risico's zou optreden is bijzonder klein. De kans dat er méér dan één van deze onderliggende risico's gelijktijdig zouden optreden, is nog veel kleiner. De kans van optreden voor dit geconsolideerde risico's is zodoende ingeschat op 3% met een maximale bandbreedte gelijk aan het hoogste individuele risicogevolg van de opgenomen risico's (€ 5.500.000).	3%	5	€ 0	€ 5.500.000

Het vermelde risico is opgenomen in het totaaloverzicht risico's behorende bij de paragraaf weerstandsvermogen van de begroting 2021.
Met betrekking tot de weerstandsratio (benodigd versus beschikbaar weerstandsvermogen) is het effect van een ophoging van het fonds met 1 miljoen nihil.

1.6. Het fonds is mogelijk populairder dan ingeschat.
Wanneer het fonds zodanig populair lijkt te zijn, al dan niet vanwege de toename van het aantal leningen in het kader van het Programma Aardgasvrije Wijken in de Hilversumse Meent, kan het zijn dat het college haar mandaat overschrijdt en bij de raad een voorstel moet neerleggen om het fonds extra te kunnen ophogen. Het revolverende fonds heeft in zich dat de verstrekte leningen worden terug betaald. Uit de terugbetaalde leningen kunnen nieuwe leningen worden verstrekt. De schuld van de gemeente groeit wel, aangezien we zelf moeten lenen voor deze middelen. De te betalen rente drukt daarmee op onze eigen activa en de beheerkosten komen ten laste van de exploitatie.

Financiën, middelen & capaciteit

De middelen die ter beschikking gesteld worden aan het SVn worden beschouwd als een verstrekte lening en vormen daarmee een balanspost. Dit is conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en afgestemd met de accountant.

De toe te rekenen kosten voor het lenen van 1 miljoen euro bedraagt momenteel €14.000. De rentelasten worden doorberekend via een omslagrente van 1.4% per jaar. Per jaar betalen we ook beheerkosten aan het SVn deze beheerkosten zijn voor alle fondsen en bedragen 3.500 euro per jaar. Dit is in de begroting is opgenomen. Daarnaast betalen we 0.5% rente voor geld dat in de verschillende fondsen beschikbaar is en nog niet is besteed.

Om het fonds op te hogen naar €7.500.000 moet er nog €7.500.000 - €3.074.000 = €4.426.000 worden verstrekt aan SVn. Om te voorkomen dat we rente betalen voor het aangaan van een lening, waar nog geen uitgifte aan Hilversummers tegen over staat, hogen we het fonds op wanneer dat nodig is. Om die reden stellen wij u voor om het college met de nieuwe verordening te mandateren een storting in het

fonds te doen wanneer dat nodig is. Wanneer het fonds wordt opgehoogd , omdat de inwoners van de Hilversumse Meent in het kader van de uitvoering Programma Aardgasvrije wijken gebruik gaan maken van het fonds, dan worden de bijbehorende lasten ten laste gebracht van de rijksbijdrage.

Overzicht kosten

Beheerskosten (per 1 januari 2022)	€3.500 per jaar
Kosten lenen 1 miljoen euro	€14.000 per jaar
Kosten beschikbaar geld op rekening	0.5% per jaar

Opbouw kapitaallasten (rente en aflossing)

				1,40%		
jaar	Mutaties	Omvang Fonds	Kapitaallasten	opgenomen in begroting	Verschil
2021	Huidig stand Fonds	€ 3.074.000	€ 43.036	43.000	36
2022	Ophogen met € 1 miljoen	€ 4.074.000	€ 57.036	43.000	14.036
2023	Ophogen met € 1 miljoen	€ 5.074.000	€ 71.036	43.000	28.036
2024	Ophogen met € 1 miljoen	€ 6.074.000	€ 85.036	43.000	42.036
2025	Ophogen met € 0,75 miljoen	€ 6.824.000	€ 95.536	43.000	52.536
2026	Ophogen met € 0,676 miljoen	€ 7.500.000	€ 105.000	43.000	62.000

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. Het saldo van onze liquide middelen wordt dagelijks beoordeeld. Indien onze kortlopende schulden de kasgeldlimiet (het maximum bedrag dat met kortlopende middelen mag worden gefinancierd) voor een langere tijd zullen gaan overschrijden zullen er langlopende leningen worden aangetrokken.

Uitvoering

Na instemming met dit voorstel zal

1. De nieuwe verordening worden gepubliceerd en er wordt een communicatiestrategie uitgevoerd.
2. Het college doet elk jaar in de jaarrapportage energietransitie verslag over de uitnutting, stortingen in het fonds en welke elementen van verduurzaming door de leningen uitgevoerd zijn.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

W. Groot, ls. P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Begrippenlijst
2. Bijlage bij artikel 5: Lijst van maatregelen