Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000161497
Datum:	1 november 2023
Opsteller:	T. Leusink
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Aanvulling fonds Toekomstbestendig Wonen Lening

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen in 2024 een bedrag van € 1.000.000,- beschikbaar te stellen voor het fonds van de Toekomstbestendig Wonen Lening voor VvE's bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
2. De raad voor te stellen het fonds van de Toekomstbestendig Wonen Lening voor VvE's bij SVn gedeeltelijk aan te vullen vanuit het gereserveerde bedrag genoemd in besluitpunt 1, onder de volgende drie voorwaarden:
    a. Er is aanleiding tot aanvulling van het fonds bij SVn vanwege een aanvraag van een of meerdere VvE's.
    b. Het fonds wordt aangevuld met 50% van het gevraagde bedrag uit de aanvraag van een of meerdere VvE's.
    c. Er is voor de overige 50% van het gevraagde bedrag cofinanciering beschikbaar vanuit provincie Gelderland.
3. De raad voor te stellen het college van B&W te mandateren het bepaalde in besluitpunt 2 uit te voeren.

Inleiding

Aanleiding

Afgelopen september stelde de raad een bedrag van € 1 miljoen beschikbaar voor het fonds van de Toekomstbestendig Wonen Lening (TBW-lening). De helft daarvan werd bestemd voor particulieren en de helft voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's). In het raadsvoorstel is destijds de kanttekening gemaakt dat de behoefte van VvE's moeilijk in te schatten is. Binnen drie weken is aanvraag gedaan op nagenoeg het volledig beschikbare bedrag. De grote behoefte onder VvE's geeft aanleiding opnieuw financiële middelen beschikbaar te stellen.

Kader

Woonvisie 2017-2027
Collegeprogramma 2022-2026

Alternatieven

Het alternatief is geen financiële middelen meer beschikbaar stellen. In dat geval stroomt jaarlijks circa € 25.000,- terug het fonds in vanwege aflossing. Met dit bedrag kunnen we voorlopig niet voorzien in de aanvragen van andere VvE's, omdat het naar verwachting vaak zal gaan om grotere investeringen.

Beoogd effect

Het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad van VvE's in gemeente Harderwijk. Hieronder valt verduurzaming, levensloopbestendig maken, asbestsanering, renovatie en funderingsherstel.

Argumenten

1. De behoefte onder VvE's blijkt groot. Binnen drie weken heeft de gemeente twee aanvragen van VvE's binnen gekregen. De eerste aanvraag maakt aanspraak op nagenoeg het volledig beschikbare bedrag. Het resterende bedrag (€ 20.000,-) is ontoereikend voor de aanvraag van de tweede VvE en hoogstwaarschijnlijk ook voor iedere andere VvE. Op basis van de zeer spoedig binnengekomen aanvragen is de verwachting dat er nog meer behoefte is onder VvE's. Gemeente

Harderwijk kent ruim 120 VvE's en de financieringsmogelijkheden in de markt zijn voor hen vaak beperkt. VvE's kampen daardoor met achterstallig onderhoud en blijven achter met verduurzaming.

Om te voorkomen dat we direct het fonds bij SVn aanvullen zonder dat er een concrete aanvraag ligt, wordt voorgesteld een bedrag van € 1.000.000,- te reserveren. Het fonds wordt pas daadwerkelijk aangevuld op moment dat aan drie voorwaarden wordt voldaan (zie argument 2).

2. a. We vullen het fonds bij SVn pas aan wanneer er een aanvraag is binnengekomen van een of meerdere VvE's. Een VvE doet een aanvraag voor een toewijzingsbesluit van de gemeente. Wij toetsen of de VvE voldoet aan de voorwaarden. Met een toewijzingsbesluit kan de VvE vervolgens terecht bij de SVn. Die beheert het fonds, voert een financiële toets uit en verstrekt de lening.

   b. Elke leningaanvraag wordt voor de helft gefinancierd uit het gemeentelijke fonds en voor de helft uit het provinciale fonds. We hoeven het fonds daarom iedere keer slechts aan te vullen voor 50% van het gevraagde bedrag.

   c. De realiteit is dat we mogelijk niet alle VvE's in de gemeente kunnen ondersteunen. Die financiële mogelijkheden hebben we simpelweg niet. We moeten ergens een grens trekken. Er wordt daarom voorgesteld het fonds alleen aan te vullen wanneer 50% van het gevraagde bedrag gefinancierd wordt door de provincie. Op die manier nemen gemeente en provincie gezamenlijk niet alleen de verantwoordelijkheid, maar dragen zij ook de lasten van het bieden van leenmogelijkheden aan VvE's. Van de € 50 miljoen die de provincie begin 2023 beschikbaar heeft gesteld, is inmiddels grofweg € 10 miljoen uitgeleend. Bovendien stellen we met dit voorstel een (voorlopige) grens op de gemeentelijke financiering van € 1.000.000,-.

3. Het uitgeven van financiële middelen is een raadsbevoegdheid. Om te voorkomen dat de raad bij iedere aanvraag van een VvE een besluit moet nemen over het aanvullen van het fonds bij SVn, wordt voorgesteld het college hiervoor te mandateren. Daarbij gelden de drie gestelde voorwaarden en kan het college alleen aanvullen vanuit het gereserveerde bedrag.

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

Financiën
Het fonds is revolverend. Dit houdt in dat terugvloeiende financiële middelen van aflossing en rente opnieuw worden uitgeleend. In het raadsvoorstel van september is aangegeven dat de SVn geen mogelijkheid biedt voor het scheiden van het fonds voor particulieren en VvE's. In oktober is duidelijk geworden dat deze mogelijkheid er wél is. Zo blijft het bedrag dat we aanvullen ook op de lange termijn beschikbaar voor VvE's.

De liquiditeit van de gemeente staat onder druk. Nieuwe grotere uitgaven zullen mogelijk gefinancierd moeten worden door het aantrekken van een nieuwe lening. Doordat het fonds revolverend is komen de renteontvangsten niet ten gunste van de gemeentelijke begroting. Daardoor zijn mogelijke rentelasten voor het financieren van de storting van € 1 miljoen voor rekening van de gemeentelijke begroting. Op het moment dat dit nodig blijkt, zou dit bij het huidige rentepercentage een structurele rentelast van zo'n € 37.500,- kunnen opleveren in de begroting.

Aan het uitlenen van financiële middelen zit risico verbonden. De SVn voert altijd een krediettoets uit. De financiële situatie van de VvE moet voldoende stabiel zijn om de extra maandlasten van de nieuwe lening te kunnen dragen.

Duurzaamheid
De TBW-lening biedt VvE's de mogelijkheid mee te gaan in de energietransitie en te investeren in klimaatadaptatie.

Communicatie
Het raadsbesluit wordt gecommuniceerd via een persbericht en de Gemeentepagina. In oktober heeft nog uitgebreide communicatie plaatsgevonden naar aanleiding van het raadsbesluit van september.

Uitvoering
Uitvoering blijft zoals voorheen: de gemeente verstrekt toewijzingen en de SVn beheert het fonds, voert krediettoetsen uit en verstrekt leningen.

Evaluatie
Zoals genoemd in het raadsvoorstel van september wordt de regeling geëvalueerd wanneer de bestedingsruimte onder de € 100.000,- dreigt te raken. Dat is ditmaal niet gebeurd omdat de bestedingsruimte voor VvE's door één aanvraag in één keer leeg is geraakt. Evaluatie heeft op dit moment geen zin. Daarnaast wordt de regeling behandeld in de voortgangsrapportage duurzaamheid.

Bijlagen
Geen.