

Onderwerp: **Vaststellen Verordening en dotatie Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Barneveld.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. De Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Barneveld vast te stellen.
2. De Verordening Duurzaamheidslening gemeente Barneveld in te trekken.
3. Een dotatie van € 4.000.000 te storten op de rekening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) ten behoeve van de Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Barneveld.
4. Een dotatie van € 300.000 te storten op de rekening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) ten behoeve van de Stimuleringslening Duurzaamheid voor VvE's en maatschappelijke organisaties.

1. Inleiding

Alle gemeenten staan voor een aantal uitdagingen, waarbij woningeigenaren gestimuleerd worden hun woning toekomstbestendig te maken. Het gaat met name om energiemaatregelen en sanering van asbestdaken. Voldoende financieringsmogelijkheden vormen vaak een randvoorwaarde voor inwoners om in actie te kunnen komen en zijn daarom belangrijk voor het draagvlak bij veel inwoners.

Grote financieringsbehoefte bij particuliere woningeigenaren

Om de opgaven te realiseren moeten woningeigenaren investeren in hun woning. Veel inwoners willen of kunnen geen spaargeld hiervoor vrij maken. Financieringsinstrumenten waarbij geen of maar gedeeltelijk eigen spaargeld ingezet hoeft te worden, voorzien in een behoefte. Dit zien we onder andere terug bij de lokale duurzaamheidslening. In bijlage I is een schatting van de totale, noodzakelijke investeringen en benodigd budget voor de Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Barneveld te vinden. De financieringsbehoefte loopt geleidelijk op tot € 16,5 miljoen per jaar.

Mogelijkheden hulp bij financiering door woningeigenaren

Er zijn een aantal instrumenten om woningeigenaren te ondersteunen. Bestaande opties zijn de lokale duurzaamheidslening en mogelijkheden voor het verhogen van de hypotheek. Aan deze mogelijkheden is door de provincie Gelderland de regeling Toekomst Bestendig Woning Gelderland toegevoegd. Deze lening biedt de mogelijkheid om vier type maatregelen te treffen: energiemaatregelen, asbestsaneringen, maatregelen om langer thuis te kunnen blijven wonen en funderingsmaatregelen.

Wanneer de gemeente Barneveld een verordening conform het format van de provincie overneemt, kunnen inwoners voor deze vier typen maatregelen subsidie aanvragen. De provincie gaat daarbij uit van een co-financieringsmodel op basis van een 50-50 verdeling. Voorwaarde is dat er steeds een duurzaamheidsmaatregel onderdeel is van de lening.

2. Door de raad gestelde kaders

- Energievisie 2015-2020
- Verordening Duurzaamheidslening gemeente Barneveld
- Verordening Stimuleringslening duurzaamheid gemeente Barneveld
- Strategische Visie 2030
- Routekaart versnelling sanering asbestdaken (februari 2019)

3. Effect

- Particuliere woningeigenaren verduurzamen op eigen initiatief (versneld) hun woning en saneren hun asbestdaken.
- VvE's en maatschappelijke organisaties verduurzamen op eigen initiatief (versneld) hun vastgoed.

4. Argumenten

1.1 *Meer particuliere woningeigenaren kunnen hun woning toekomstbestendig maken*

Door de cofinanciering van de provincie Gelderland kunnen we met dezelfde middelen van de gemeente Barneveld meer particuliere woningeigenaren stimuleren om te investeren in het toekomstbestendig maken van hun woning. De gemeente Barneveld moet een verordening vaststellen voor het kunnen toepassen van de lening.

1.2 *De drempel om te investeren voor particuliere woningeigenaren wordt lager*

De investeringsnoodzaak van particuliere woningeigenaren in Barneveld is de komende jaren groot. Financieringsinstrumenten, waarbij geen of gedeeltelijk eigen spaargeld ingezet hoeft te worden, voorzien in een behoefte. Bij de Toekomstbestendig Wonen Lening mogen mensen, mits voldoende kredietwaardig, meerdere leningen naast elkaar afsluiten tegen gunstige voorwaarden. Met de zogenaamde maatwerklening kunnen in een aantal gevallen mensen, die anders niet voor een lening in aanmerking zouden komen, toch lenen.

1.3 *De Toekomstbestendig Wonen Gelderland stimuleert een integrale verbetering van de woning*

De verbreding naar meer typen maatregelen bevordert een integrale aanpak van de woning. Dit wordt nog versterkt doordat de aanvragers van de lening altijd een energiemaatregel aan hun woning moeten treffen. Bovendien kunnen zij een hoger bedrag lenen, dan via de huidige duurzaamheidslening (€ 30.000 resp. € 50.000 i.p.v. € 25.000). Zie bijlage II.

2.1 *De lokale duurzaamheidslening gaat integraal op in de Toekomstbestendig Wonen Gelderland lening*

Het particuliere gedeelte (Verordening duurzaamheidslening) laten we vervallen ter faveure van de Toekomstbestendige Wonen Gelderland lening (zie bijlage IV. Intrekingsbesluit Duurzaamheidslening Barneveld). Inwoners kunnen met de nieuwe lening op eenzelfde manier als nu, gebruik maken van een duurzaamheidslening. Dezelfde maatregelenlijst blijft ook van toepassing voor duurzaamheid. Er is één maatregel voor levensloopbestendig maken van de woning toegevoegd. Verschil is dat inwoners nu € 30.000 resp. €50.000 kunnen lenen in plaats van de huidige € 25.000.

De Stimulering lening duurzaamheid voor VvE's en maatschappelijke organisaties wordt in stand gehouden om deze organisatie de mogelijkheid te blijven bieden hiervan gebruik te maken.

3.1 *Het budget voor de duurzaamheidslening is op*

Op dit moment is het door de gemeente beschikbaar gestelde budget voor het revolverende fonds van de duurzaamheidslening opgebruikt. Er is een wachtlijst ontstaan van inwoners die duurzaamheidsmaatregelen willen treffen aan hun woning (voor circa € 200.000). Om de continuïteit te waarborgen zijn extra financiële middelen noodzakelijk. De mensen, die nu op de wachtlijst van de duurzaamheidslening staan vallen direct onder de nieuwe Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Barneveld lening.

4.1 *Het budget voor de stimuleringslening VvE's en maatschappelijke organisaties is op*

Omdat de middelen voor de Stimuleringslening Duurzaamheid voor VvE's en maatschappelijke organisaties ook zijn uitgeput, wordt voorgesteld hiervoor een dotatie van € 300.000 te doen. Het gaat hier om een regeling voor VvE's met minimaal 10 eenheden.

5. Kanttekeningen

1.1 *De Eerste Kamer heeft zeer recentelijk een asbestverbod vanaf 2025 afgestemd*

Het voorstel aangaande de Toekomstbestendig Wonen Lening is opgesteld met het landelijke asbestverbod per 2025 in zicht. Dit verbod is zeer recentelijk afgestemd in de Eerste Kamer. Hoewel het verbod nu (voorlopig) uit beeld is, blijft stimuleren van asbestverwijdering een serieus aandachtspunt in de regio. Omdat het geld in tranches beschikbaar gesteld wordt, kan elke tranche geëvalueerd worden en dienen als heroverwegingsmoment.

1.2 *Mogelijk een koppeling maken met een landelijk asbestfonds*

Het Rijk werkt aan een eigen landelijk asbestfonds voor particulieren en zakelijke partijen, waaronder minder draagkrachtigen. Eind 2019 komt er mogelijk een koppeling met de Toekomstbestendig Wonen lening van de provincie Gelderland. De gemeente wil nu in een behoefte voorzien die past bij onze ambities uit o.a. energievisie, het Gelders Energie-akkoord en onze Plan van Aanpak versnelling asbestsanering. Op het moment dat andere financieringsarrangementen op de markt komen die zorgen voor een laagdrempelig en vergelijkbaar aanbod, zal de gemeente haar rol als verstrekker van geldleningen heroverwegen.

1.3 De Toekomstbestendig Wonen Gelderland lening voorziet maar gedeeltelijk in de financieringsbehoefte

De huidige financiële instrumenten zijn onvoldoende om in de financieringsbehoefte voor de energietransitie van woningeigenaren te voorzien. Zowel de overheid, als marktpartijen onderzoeken de mogelijkheden om nieuwe financieringsinstrumenten te introduceren, bijvoorbeeld gebouwgebonden financiering en ESCo constructies. Een concreet voorbeeld hiervan is de pilot Woningabonnement die is opgenomen in de concept Kadernota.

6. Uitvoering

De provincie Gelderland heeft reeds budget vrijgemaakt voor de co-financiering van deze regeling voor 2019. Naast de gebruikelijke gemeentelijke kanalen zal de lening via het energieloket en informatiekkanalen voor asbestsanering onder de aandacht van inwoners en andere betrokkenen worden gebracht.

7. Risico's, kosten, baten en dekking

Gezien de financieringsbehoefte (zie bijlage I), de ervaringen met de duurzaamheidlening en de schuldenpositie van de gemeente, wordt voorgesteld een dotatie van in totaal € 4.000.000 te doen naar de rekening courant (RC) van de SVn inzake de Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Barneveld. Deze dotatie wordt in tranches van € 1 miljoen vrijgemaakt. Met deze dotatie komt door de cofinanciering van de provincie uiteindelijk een leenbudget van € 8 miljoen ter beschikking. Hiermee kan voorlopig worden voldaan aan de verwachte vraag.

Voorgesteld wordt te werken met tranches, omdat de provincie Gelderland een gelimiteerd budget ter beschikking heeft van € 10 miljoen voor de gehele provincie. Wanneer het budget van de provincie op is, zal de gemeente resterende aanvragen volledig moeten financieren. Op het moment dat een tranche is uitgegeven, wordt de stand van zaken geëvalueerd en inzet van een volgende tranche door het college overwogen. De provincie heeft de intentie de cofinanciering de komende jaren voort te zetten.

De betreffende RC heeft het karakter van een revolving fund. Dit wil zeggen dat de uitgegeven leningen door aflossing terugvloeien in het fonds. De invloed op de exploitatie is nihil, mede doordat leningen gunstig zijn aan te trekken voor de gemeente. Door het aangaan van leningen en daarmee financiële verplichtingen neemt de schuld van de gemeente Barneveld toe. Hoewel deze financiële verplichtingen relatief weinig risico's in zich hebben, werkt de toename van onze schuld door in de netto schuldquote en de solvabiliteit. Als gevolg van dit voorstel, waarbij er €4,3 miljoen wordt doorgeleend, betekent dat een verhoging van de netto schuldquote van 4%. De solvabiliteit neemt met dit voorstel met zo'n 0,3% af. Door afdeling Financien wordt de schuldennotitie voorbereid, waarbij het financieren van deze leningen en de invloed op ons financiële risicoprofiel verder wordt toegelicht.

Omdat de verwachting is dat het aantal leningen toeneemt bij deelname aan de Toekomstbestendig Wonen Gelderland lening en de uitvoering ingewikkelder is dan de huidige duurzaamheidslening, is er naar inschatting 0,35 fte nodig voor de uitvoering van de regeling. Dit kan opgelost worden in de bestaande formatie.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
H.F.B. van Steden dr. J.W.A. van Dijk

Bijlagen:

1. Memo Financieringsbehoefte Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Barneveld
2. Toekomstbestendig Wonen Gelderland op hoofdlijnen