



## Raadsvoorstel

**Raadsvergadering**

16 december 2019

**Commissie Ruimte**

02 december 2019

**Afdeling en opsteller**

ROW/R. Hafkamp 0578-699494 R.hafkamp@heerde.nl

**Portefeuille**

W. Meijer

**Programma**

Duurzaamheid

**Opnemen in Bestuursagenda**

Nee

**Agendapunt**

7.

**Onderwerp**

Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen

**De raad besluit om:**

1. De 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Heerde vast te stellen;
2. Kennis te nemen van de maatregelenlijst voor de Toekomstbestendig Wonen Lening;
3. Ten behoeve van het onder punt 1 genoemde 500.000 euro beschikbaar te stellen;
4. Dit bedrag te activeren op de balans en bij het subproduct 'Volkshuisvesting' hiervoor een rentepost op te nemen in de exploitatie;
5. Af te wijken van artikel 7 van het Treasurystatuut 2017 en een uitzondering te maken voor het verstrekken van leningen aan privé personen in het kader van de 'Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen'.

**Inleiding**

De inzet van een revolverend fonds voor duurzaamheidsleningen kent een geschiedenis. Reeds in 2016 maakte uw raad met een motie kenbaar in te willen zetten op een dergelijk fonds. In 2017 heeft uw raad hier –opnieuw middels een motie– aandacht voor gevraagd. In navolging hierop is in de commissie ruimte van 9 september jl. aangegeven in te willen zetten op de 'Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen'. Deze regeling kan gezien worden als de opvolger van de duurzaamheidslening en heeft een breder en meer integraal karakter.

De 'Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen' is dit jaar ontstaan uit een samenwerking tussen de provincie Gelderland en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en heeft als doel Gelderse gemeenten één integrale lening te laten aanbieden. Hiertoe hebben de provincie Gelderland en het SVn een modelverordening opgesteld.

De 'Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen' werkt met een systeem van cofinanciering. Dat wil zeggen dat voor iedere verstrekte lening 50% wordt bijgedragen door de provincie Gelderland. Het brede en integrale karakter van de regeling is gelegen in het uitgebreide pakket aan maatregelen dat kan worden gefinancierd. Naast energiebesparingsmaatregelen kunnen ook maatregelen ten behoeve van levensloopbestendigheid, sloop van bijvoorbeeld verpauperde schuurtjes, asbestsanering en, indien van toepassing, funderingsherstel gefinancierd worden. Vertrekpunt voor de regeling blijft wel de uitvoering van energiemaatregelen. Voorwaarde is daarom dat er minimaal één energiemaatregel per lening wordt gerealiseerd.

### **Beoogd effect**

Het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Heerde. Het doel is om met een brede regeling zoveel mogelijk mensen te kunnen helpen met het verduurzamen en gelijktijdig toekomstbestendig maken van hun woning. Door de inzet van verschillende financieringsvormen wordt hierin voorzien.

### **Bevoegdheid / Juridisch kader**

1. Gemeentewet artikelen 147 en 149: de raad is bevoegd tot het vaststellen van verordeningen.
2. Het college is bevoegd voor het vaststellen van de maatregelenlijst.
3. De inzet van een duurzaamheidslening is als onderdeel voor nadere besluitvorming beschreven in de Kadernota Klimaatbeleid 2017-2021.

### **Eerdere besluitvorming en kaders**

1. Er wordt uitvoering gegeven aan de moties 2016-14 en 2017-14.
2. Tijdens de commissie Ruimte van 9 september jl. is gevraagd in te zetten op de 'Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen'.

### **Argumenten**

1. *Door de provinciale modelverordening vast te stellen, maakt de gemeente Heerde aanspraak op cofinanciering door de provincie Gelderland.*

Bij vaststelling van de provinciale modelverordening, maken wij aanspraak op cofinanciering: de provincie zal 50% van iedere verstrekte lening voor haar rekening nemen. De andere 50% wordt beschikbaar gesteld vanuit het gemeentelijk fonds bij het SVn. Dit betekent dat met hetzelfde geld twee keer zoveel leningen verstrekt kunnen worden, waardoor meer inwoners gebruik kunnen maken van de lening.

2. *De regeling heeft een integraal karakter.*

De 'Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen' heeft als hoofddoel de bestaande woningvoorraad kwalitatief te verbeteren. De uitvoering van energiemaatregelen kan worden gecombineerd met het levensloopbestendig maken van de woning, asbestsanering, funderingsherstel en sloop. Door woningeigenaren de ruimte te bieden om energiemaatregelen te koppelen aan andere doelen, wordt de basis en het draagvlak voor investeringen in de energietransitie vergroot.

3. *In de 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland' kan gekozen worden uit verschillende leenvormen.*

De 'Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen' biedt zowel consumptieve als hypothecaire leenmogelijkheden, waardoor steeds de vorm kan worden gekozen die het best bij de individuele aanvrager past. Het maximaal te lenen bedrag verschilt per variant van 30.000 euro tot 50.000 euro. De lening heeft in alle gevallen wel een minimale hoogte van 2.500 euro.

Het voordeel van deze regeling ten opzichte van bestaande regelingen, zoals de landelijke Energiebespaarlening, is dat voor de 'Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen' meer woningeigenaren in aanmerking komen. Zo komen woningeigenaren die ouder zijn dan 75 ook in aanmerking voor deze regeling. Daarnaast biedt de regeling kansen voor woningeigenaren met weinig leencapaciteit, aangezien leningen ook hypothecair –en niet allen consumptief- verstrekt kunnen worden. Al met al wordt dus een grotere groep woningeigenaren bediend.

*4. De lening biedt kansen voor lokale bouwbedrijven, installateurs, aannemers en andere bedrijven.*

Uit ervaring blijkt dat veel lokale bedrijven worden ingeschakeld bij de uitvoering van duurzame maatregelen. door installateurs, bouwbedrijven, hypotheekadviseurs en makelaars op de hoogte te stellen van de regeling, wordt bekendheid van de regeling verder verspreid. Bedrijven kunnen het namelijk doorspelen naar de consument. Dit kan hen een bepaalde drempel overhelpen om toch maatregelen te laten uitvoeren. Dit zorgt op zichzelf weer voor werkgelegenheid.

*5. Het SVn is een betrouwbare partner.*

De gemeente Heerde heeft de starterslening ondergebracht bij het SVn. De verhoudingen met die organisatie worden als goed ervaren. Het SVn is een fondsenbeheer met als doel de kwaliteit van woningen, woonomgeving en maatschappelijk vastgoed te verbeteren. Daarnaast is één van de kenmerken en ook het bestaansrecht van het SVn dat zij gemeenten, provincies en Rijk helpen met financiële regelingen waar de markt faalt.

*6. Het gaat om een revolverende lening.*

Omdat het uitgeleende bedrag zeer waarschijnlijk na de looptijd van de leningen weer is terugbetaald, maakt de 'Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen' in principe geen onderdeel uit van de gemeentelijke leningportefeuille. Wel moet de gemeente in eerste instantie zelf geld lenen om dit vervolgens bij het SVn te kunnen storten op een rekening courant. Dit geld leent het SVn uit aan de aanvragers, met een zeer klein risico dat deze het geld niet terugbetalen. De 'Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen' is ingericht als revolverende lening. Dat wil zeggen dat alle aflossingen weer uitgeleend kunnen worden totdat de gemeente besluit om geen leningen meer te verstrekken.

Op advies van het SVn is er in eerste instantie voor gekozen 500.000 euro beschikbaar te stellen. Inclusief cofinanciering betekent dit een totale financieringsportefeuille van 1.000.000 euro, wat naar verwachting voldoende is voor de aanvragen in het eerste jaar. Op het moment dat er extra middelen benodigd zijn, komt het college uiteraard bij uw raad terug. Dit kan gebeuren als het volledige bedrag is uitgeleend en er nog niet voldoende is afgelost om nieuwe leningen te kunnen verstrekken.

## **Kanttekeningen**

*1. De modelverordening kent weinig beleidsvrijheid.*

Om in aanmerking te komen voor cofinanciering van de provincie Gelderland, is de gemeente Heerde verplicht om de modelverordening over te nemen. De enige punten waarop het college beleidsvrijheid heeft, is de lijst met maatregelen (Artikel 5) en de keuze om de lening al dan niet in te zetten voor nieuwbouwwoningen (Artikel 4).

In lijn met het advies van het SVn en het doel van de regeling in zijn algemeenheid, heeft het college ervoor gekozen een zo breed en integraal mogelijke lijst met maatregelen op te stellen. Mochten er in de toekomst aanvragen binnenkomen voor maatregelen die niet op de lijst staan, maar wel passen bij de beleidsdoelen van de regeling, dan kan het college besluiten de lijst met maatregelen aan te vullen.

Verder kiest het college ervoor om de lening ook beschikbaar te stellen voor nieuwbouwwoningen. Door deze mogelijkheid aan woningeigenaren te bieden, worden in een aantal gevallen initiatiefnemers geholpen om toch de nul op de meter-woning te kunnen realiseren die zonder lening –met alleen een traditionale hypotheek- wellicht niet gerealiseerd was. In lijn met de duurzaamheidsambities –zoals beschreven in het lokaal klimaatbeleid 2017-2021- wil de gemeente Heerde ook deze groep faciliteren/ondersteunen.

*2. Er bestaat een kans dat een groot deel van het beschikbare budget naar één van de genoemde maatregelen gaat.*

Er kan op voorhand niet gestuurd worden op de maatregelen waarvoor de lening daadwerkelijk aangevraagd gaat worden. De maatregelen moeten echter altijd gepaard gaan met minimaal één energiemaatregel. Daarnaast draagt iedere ingreep in de woningvoorraad die past binnen deze regeling bij aan een beter toekomstbestendige woningvoorraad.

*3. Bij het uitlenen van geld bestaat altijd de mogelijkheid dat het niet terugbetaald wordt.*

Het SVn geeft aan dat, sinds er is begonnen met het verstrekken van duurzaamheidsleningen, circa 0,05% van de leningen een betalingsprobleem heeft (betalingsachterstand van drie maanden of meer). Dit is op zichzelf al een laag percentage, maar daar komt bij dat het SVn bij betalingsproblemen een betalingsregeling treft, waardoor het geleende geld alsnog gedeeltelijk terugkomt. Verder deelt de provincie ook in het risico van eventuele wanbetaling, omdat de lening onder cofinanciering wordt verstrekt. Daarmee kunnen we concluderen dat het risico voor de gemeente Heerde zeer klein is.

Bovendien is de kans op wanbetaling op voorhand al klein doordat het SVn, net als banken, een krediettoets moet uitvoeren. Het SVn is aangesloten bij BKR, wat betekent dat iedere lening BKR geregistreerd wordt. Dit kan gevolgen hebben voor (de hoogte van) andere leningen die iemand aan wil gaan.

*4. De brede inzetbaarheid van de lening kan ook nadelen tot gevolg hebben.*

Doordat de lening ook mogelijkheden biedt voor het toekomstbestendig maken van de woning, bestaat er een kans dat het primaire doel –zijnde verduurzaming– deels uit het oog verloren wordt. Dit risico is echter grotendeels ingeperkt door het treffen van minimaal één energiebesparingsmaatregel verplicht te stellen. Het risico dat inwoners slechts een kleine energiemaatregel en een veel grotere andere maatregel treffen, is ook bewust weggenomen door geen kleine energiemaatregelen –zoals het aanbrengen van tochtstrips of plaatsen van ledverlichting– aan de lijst met energiemaatregelen toe te voegen.

## **Geld**

Aan u wordt gevraagd om €500.000,- beschikbaar te stellen voor deze stimuleringsregeling. Dit geld wordt doorgestort naar het SVn. Die organisatie regelt de gehele financiële afwikkeling van de stimuleringsregeling. De vergoeding die het SVn hiervoor vraagt, 1,6% van het leningbedrag, wordt in rekening gebracht bij de deelnemende woningeigenaar; er worden geen kosten doorberekend aan de gemeente Heerde.

Het risico dat een lening niet wordt terugbetaald wordt door het SVn ingeschat op 0,05% en is daarmee verwaarloosbaar. Wel wordt de netto schuldquote van de gemeente Heerde beïnvloed door het beschikbaar gestelde geld.

De stimuleringsbijdrage wordt geactiveerd op de balans. In de exploitatie wordt de jaarlijkse rentelast van €3.750,- opgenomen. In werkelijkheid worden er geen extra rentekosten gemaakt omdat er voor de komende jaren (t/m 2023) al langlopende geldleningen zijn afgesloten om in de financieringsbehoefte te kunnen voorzien. De rentetoerekening wijzigt alleen hierdoor gering. Wanneer deze periode is verstreken en/of wanneer er een aanvullende bijdrage in het fonds wordt gestort, moet er wel rekening worden gehouden met extra rentekosten. De hoogte van deze kosten kan nu nog niet worden aangegeven.

In het Treasurystatuut 2017 (artikel 7) is niet voorzien in het uitzetten van leningen aan privé personen; in dit document zijn alleen uitgangspunten opgenomen voor het verstrekken van leningen

voor de 'publieke taak'. De raad moet daarom toestemming geven om voor deze stimuleringsregeling een uitzondering op het Treasurystatuut te maken.

### **Communicatie**

Het vaststellen van de verordening is een eerste stap. Voor het succes van de regeling is het vervolgens van groot belang om woningeigenaren op de hoogte te stellen van en te adviseren over de regeling. Dit wordt in ieder geval gedaan via de gebruikelijke kanalen. Niet eenmalig, maar continu.

Naast woningeigenaren is het ook relevant om installateurs, bouwbedrijven, makelaars en andere bedrijven op de hoogte te stellen van de regeling, zodat zij inwoners op het bestaan van de regeling kunnen attenderen. Mogelijk zetten inwoners hierdoor eerder de stap om maatregelen te laten uitvoeren, wat op zichzelf weer tot meer werkgelegenheid leidt.

### **Inclusiviteit**

Zoals reeds in dit voorstel is beschreven, biedt deze regeling kansen voor een grotere groep woningeigenaren dan de bestaande regelingen.

Feit blijft echter wel dat de 'Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen' niet iedere inwoner van Heerde mogelijkheden biedt. Wanneer iemand niet in aanmerking komt voor een consumptieve- of hypothecaire lening, kan diegene geen geld lenen. Bovendien heeft de regeling geen betrekking op de voorraad huurwoningen en het maatschappelijk vastgoed in de gemeente Heerde.

### **Cittaslow**

Duurzaamheid is één van de pijlers binnen de Cittaslow filosofie. Het doorgeven van een duurzame leefomgeving aan volgende generaties is uitgangspunt. Deze regeling draagt hier direct aan bij.

### **Inkoop en SROI**

Niet van toepassing.

### **Uitvoering**

Na vaststelling van de verordening komt de lening per 1 januari 2020 beschikbaar. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering, in die zin dat zij de aanvragen inhoudelijk toetst. Het SVn is vervolgens verantwoordelijk voor de financieringstoets.

Verder vormt communicatie een belangrijk deel van de uitvoering. Het op de hoogte brengen van en adviseren over de regeling vormen de belangrijkste taken.

### **Advies commissie(s)**

De commissie adviseert behandeling als B-onderwerp.

Heerde, 12 november 2019

Het college van Heerde

mr. J.A. Koops-Scheele

B. van Zuthem

, burgemeester

, gemeentesecretaris

### **Bijlagen:**

1. Raadsbesluit 'Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen' Heerde
2. Verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' Heerde

3. Maatregelenlijst 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' van de gemeente Heerde

**Ter inzage:**

-