


Gewijzigd exemplaar d.d. 17 december 2019

Raadsvoorstel

portefeuillehouder D. Klomberg	begrotingsprogramma 4 Duurzaamheid	draagt bij aan Global Goal(s)  7 Betaalbare en duurzame energie  11 Duurzame steden en gemeenschappen 13 Klimaatactie
b en w-vergadering 12 november 2019	agendapunt 3	bijlage(n) ter inzage
rol raad Ter besluitvorming	soort document Raadsvoorstel en -besluit	
voorbereidende vergadering 3 december 2019	agendapunt	
raadsvergadering 17 december 2019	agendapunt	
onderwerp Enmalige maatwerklening (pilot) ter verduurzaming VvE Naeff flat Velp.		

INHOUD VOORSTEL

- Instemmen met het via de SVn verstrekken van een eenmalige, aanvullende annuïtaire, onderhandse maatwerklening -bovenop de lening uit het NEF-fonds- van € 400.000,00 met een rentepercentage van 1,5% aan de vereniging van eigenaren (VvE) van de Naeff flat voor de verduurzaming naar een duurzaamheidsniveau van BENG-kwaliteit. Het besluit wordt genomen onder de opschortende voorwaarde van een positieve krediettoets door de SVn en dat de vereniging in het bezit is van de voor de duurzaamheidsmaatregelen benodigde vergunningen en/of privaatrechtelijke toestemmingen.
- In afwijking van de bepaling in de financieringsparagraaf van de Programmabegroting 2019, instemmen met een aflossingstermijn van 30 jaar.
- De Raad verstrekt bij wijze van pilot eenmalig deze lening buiten de bestaande verordeningen om vanwege de bijzondere omstandigheden dat het een grote VvE betreft met 28 leden, deze VvE al enkele jaren aantoonbare inspanningen heeft geleverd om de flat te verduurzamen, aantoonbaar tevergeefs zelf inspanningen heeft geleverd om de volledige lening van derden te verkrijgen, en -buiten deze maatwerklening om- ook al aanspraak maakt op het landelijke NEF-fonds voor € 1,4 miljoen.
- **Uiterlijk 1 januari 2021 rapporteert het college over de resultaten en ervaringen met deze pilot. Er wordt dus geen nieuwe lening uitgegeven alvorens uw Raad een besluit heeft genomen over een eventuele duurzaamheidsregeling voor VvE's.**

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het eerste programmadoel van het Rhedens klimaatprogramma betreft een jaarlijkse energiebesparing gemeentebreed van 1,5%. De aanpassingen aan de Naeff flat tot BENG-niveau (Bijna Energieneutraal Gebouwd) dragen hier aan bij. Ook omdat de verduurzaamde Naeff flat straks als voorbeeld en inspiratie dient voor andere VvE's met meer dan 10 wooneenheden.

2 Wat is de aanleiding?

De VvE Naeff flat in Velp vraagt de gemeente om een aanvullende lening van € 400.000,00 bovenop de al toegekende lening á € 1,4 miljoen vanuit het landelijke NEF-fonds. Deze lening wordt aangewend voor de verduurzaming van de flat zodat deze naar een duurzaamheidsniveau van BENG-kwaliteit wordt gebracht (Bijna EnergieNeutraal Gebouwd). Al lange tijd is VvE Naeff flat op zoek naar de mogelijkheden om het gebouw zo goed mogelijk te verduurzamen.

Aanvankelijk waren de plannen om de flat Nul op de Meter te realiseren (NOM). Dit bleek echter technisch én financieel (4 miljoen euro) onhaalbaar. De BENG-plannen kosten aanzienlijk minder, maar nog altijd € 2 miljoen.

Een groot deel hiervan, € 1,4 miljoen kan worden gefinancierd vanuit het Nationale Energiebespaarfonds (NEF). Na aftrek van subsidies en eigen vermogen resteert een bedrag van € 400.000,00. Dit wordt niet gefinancierd vanuit de commerciële banken. Bij gebrek aan een verordening waar de VvE aanspraak op kan maken is besluitvorming nodig door de gemeenteraad.

De gemeente Rheden kent weliswaar al geruime tijd een duurzaamheidsregeling voor stichtingen en sportverenigingen zonder winstoogmerk en met een maatschappelijk belang, maar VvE's kunnen daar geen aanspraak op maken. Dat geldt ook voor de dit jaar ingestelde Verordening duurzaamheidslening woningen gemeente Rheden 2019, want die geldt voor particuliere woningeigenaren en niet voor een VvE.

Een dergelijke gemeentelijke verordening voor VvE's, áánvullend op het NEF(!), kan in de toekomst een oplossing zijn. Echter op dit moment is er onvoldoende zicht of, en zo ja, hoe vaak een dergelijke situatie zich voordoet. Gekozen is voor een pilot om ervaring op te doen met het verstrekken van een dergelijke lening.

Aandachtspunten die wij in de pilot meenemen zijn:

- **het verkrijgen van inzicht in de problematiek waar VvE's mee kampen als het gaat om het verduurzamen van hun gebouw en de mogelijkheden waarop de gemeente dit financieel kan ondersteunen;**
- **inzicht te krijgen in het aantal VvE's in onze gemeente dat hier mogelijk ook gebruik van wil maken;**
- **op welke wijze een gemeentelijke verordening kan bijdragen aan de verduurzaming van gebouwen behorende aan VvE in relatie tot financiële belastbaarheid van de gemeentelijke begroting.**

Het college zal uiterlijk 1 januari 2021 hierover verslag uitbrengen aan de Raad en mogelijk een voorstel doen voor een generieke regeling.

De VvE verzoekt om een aflossingstermijn van 30 jaar, vanwege de langere terugverdientijden van sommige verduurzamingsmaatregelen. Een dergelijk lange termijn past niet binnen het kader zoals opgenomen in de financiële paragraaf van de begroting. Ook om deze reden is besluitvorming nodig van de Raad.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- Beleidskader 'Aan de slag voor een Duurzaam Klimaat 2019 - 2022'.
- De Wet fido.
- Het Treasurystatuut.
- De paragraaf financiering in de begroting.

4 Wat willen wij bereiken?

In het geval van de Naeff flat wil de gemeente Rheden bereiken dat zij op korte termijn van start kunnen met de werkzaamheden ter verduurzaming van de flat. Het energieverbruik van de bewoners wordt daarmee tot een minimum beperkt. De lagere energielasten compenseren deels de hogere lasten als gevolg van de lening. De gemoderniseerde, duurzame Naeff flat dient daarmee als voorbeeld en inspiratie voor andere inwoners, VvE's en bouwpartijen in de gemeente Rheden en is erg belangrijk voor de bewustwording. Inwoners en andere partijen hebben behoefte aan goede, inspirerende voorbeelden dichtbij huis. **Op basis van deze pilot met de hierboven genoemde aandachtspunten en eventueel andere ervaringen zal de gemeente overwegen om een specifieke VvE-verordening op te stellen. Uiterlijk 1 januari 2021 rapporteert het college aan de Raad over de resultaten van de pilot en of overgegaan wordt tot het opstellen van een verordening.**

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Gemeente Rheden vraagt een lening aan bij de BNG Bank tegen gunstige voorwaarden en stelt dit vervolgens via SVn beschikbaar aan de Naeff flat tegen een rente van 1,5%.

6 Wat gaat het kosten?

Het raadsvoorstel is budgettair neutraal.

De SVn verstrekt de lening namens de gemeente Rheden aan de VvE en berekent ook alle bijkomende kosten door aan deze VvE.

7 Wat zijn de risico's?

Het risico bestaat dat de VvE haar financiële verplichtingen (aflossing, rentebetaling) niet (kan) nakomen. Om dit risico zo veel mogelijk te beperken zal de fondsbeheerder SVn een krediettoets uitvoeren en de gemeente een advies geven over het al dan niet toekennen van een bijdrage uit het fonds. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de VvE en gemeente hiervan op de hoogte.

Navraag bij SVn leert dat het maximale risico net als bij de andere leningen het leenbedrag is dat wordt verstrekt. Het default percentage van SVn is al jaren gemiddeld 1%. Dat betreft leningen met een betalingsachterstand van 3 maanden.

Dat betekent nog niet dat het niet inbaar is. Zowel, dan wordt er afgeboekt voor rekening van de gemeente. SVn is eigenlijk de enige partij die ruime ervaring heeft in het financieren van VvE's en daar kredietbeleid op heeft. De betaalmoraal is erg goed, zelfs van VvE's in bijvoorbeeld herstructureringswijken. Ervaringen uit het verleden zijn echter ook bij de SVn geen garantie voor de toekomst.

Daarnaast is het zo dat de aannemende partij een zogenaamde prestatiegarantie verstrekt over de te behalen energiebesparing, welke op 80% (**op gasverbruik**) is begroot! De partij garandeert dat de begrote energiereductie wordt gerealiseerd. Mocht dat niet het geval zijn, dan betaalt zij de extra energiekosten aan de bewoners van de VvE.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Het draagvlak bij SVn en de Naeff flat voor deze maatwerkoplossing is groot. De wens om de mensen van de Naeff flat met deze langjarige lening tegemoet te komen is groot.

Al enkele jaren zijn zij zeer actief om hun flat te verduurzamen. Los van de Naeff flat is er brede consensus over de gemeentelijke ambitie om in lijn met de Trias Energetica éérst rigoureus in te zetten op energiebesparing in de bestaande woningvoorraad en daarna te kijken naar grootschalige energieopwekking.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

In overleg met team Communicatie wordt een strategie opgesteld. Doel is om met deze pilot andere VvE's te inspireren ook aan de slag te gaan met de verduurzaming van hun panden.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Op basis van de ervaringen met deze pilot en de eventuele behoefte vanuit de samenleving wordt bekeken of een nieuwe gemeentelijke duurzaamheidsverordening voor VvE's, aanvullend op de NEF, gewenst en mogelijk is.

De Steeg, 12 november 2019

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Hans Kettelerij,
secretaris.