

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Toekomstbestendig Wonen Gelderland - gemeente Wijchen

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. De verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland - gemeente Wijchen 2019' vast te stellen.
2. In te stemmen met het intrekken van de verordeningen Duurzaamheidslening en Blijverslening.
3. In te stemmen met het overhevelen van de budgetten van de Duurzaamheidslening en de Blijverslening naar de Toekomstbestendig Wonen Gelderland regeling.

Aanleiding

Woningeigenaren in de gemeente Wijchen kunnen al enkele jaren gebruik maken van twee regelingen om woningaanpassingen te financieren:

- De Duurzaamheidslening, bedoeld om de woning te verduurzamen.
- De Blijverslening, bedoeld om woningen levensloopgeschikte te maken waardoor bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Beide regelingen worden uitgevoerd door SVn, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

De nieuwe bredere en integrale regeling 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' kan beide regelingen vervangen.

De provincie Gelderland stelt voor het jaar 2019 €10 miljoen beschikbaar voor deze integrale regeling. Deze regeling is bedoeld voor particuliere woningeigenaren die hun woning toekomstbestendig willen maken. De maatregelen die met deze regeling kunnen worden gefinancierd zijn: duurzaamheidsmaatregelen, maatregelen ten behoeve van levensloopbestendigheid, asbestsanering en dien van toepassing funderingsherstel. De provincie stelt 50% van de lening beschikbaar, de gemeente stelt ook 50% beschikbaar. De uitvoering van de lening wordt gedaan door SVn.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
24 april 2017	Z/17/002764 Blijverslening gemeente Wijchen Vaststelling van de verordening Blijverslening gemeente Wijchen 2017 met bijbehorend budget.
24 oktober 2017	Z/17/008207 Evaluatie Duurzaamheidsleningen particuliere huiseigenaren Evaluatie en verhoging van het budget voor duurzaamheidsleningen.
9 oktober 2018	Z/18/022106 Schriftelijke vraag van Kernachtig Wijchen over het verstrekken van de Verzilverlening

Gewenst resultaat

Huiseigenaren worden gestimuleerd om hun woning te verduurzamen en toekomstbestendig te maken, waardoor ze langer thuis kunnen blijven wonen in een gezonde en duurzame leefomgeving. Het draagt bij aan de energietransitie in de gebouwde omgeving en levert een bijdrage aan de klimaatdoelen.

De regeling helpt meerdere ambities te realiseren zoals energiebesparing, duurzame opwek, langer zelfstandig wonen, veiligheid en asbestsanering. Met deze brede en integrale regeling worden zoveel mogelijk inwoners bereikt.

Argumenten

1.1 De regeling past in bestaand beleid.

In het 'Energieplan op hoofdlijnen' is het project 'Actieplan voor het nemen van energiemaatregelen door particuliere huiseigenaren' opgenomen. Daar staat dat in 2019 onderzoek wordt gedaan naar verbreding en integratie van de Duurzaamheidslening met de Blijverslening. De Toekomstbestendig Wonen Gelderland lening geeft uitvoering aan deze wens van verbreding en integratie.

Daarnaast sluit de regeling aan bij de Woonvisie Thuis in Wijchen waarin de bestaande woningvoorraad en bewust wonen op het gebied van duurzaamheid en het langer zelfstandig thuis wonen speerpunten zijn.

1.2 De regeling vergroot bewustwording.

Bij iedere lening die wordt verstrekt moet verplicht minimaal één energiemaatregel worden getroffen. Dit zorgt voor bewustwording bij huiseigenaren die aanpassingen aan hun woning willen doen. Zij worden zo gestimuleerd om ook hun energieverbruik te verduurzamen. Andersom is het niet het geval dat er behalve een energiemaatregel altijd een andere toekomstbestendige maatregel hoeft te worden getroffen. Maar ook hierbij geldt dat mensen bij het aanvragen van de lening wel deze mogelijkheid hebben en er dus een bijdrage wordt geleverd aan de bewustwording op het gebied van langer zelfstandig thuis wonen.

1.3 De regeling is breed en integraal waardoor verduurzaming en toekomstbestendig maken voor particuliere huiseigenaren zo aantrekkelijk mogelijk wordt gemaakt.

Een voordeel van deze nieuwe regeling is dat het voor huiseigenaren duidelijk en overzichtelijk is waar zij terecht kunnen voor de financiering van aanpassingen aan hun woning. Er hoeft niet gezocht te worden of een maatregel valt onder de duurzaamheidslening of de Blijverslening.

1.4 De regeling biedt mensen met vermogen in stenen, ongeacht het inkomen, de mogelijkheid om te lenen voor woningaanpassing.

De regeling voegt de Verzilverlening toe aan leningen die beschikbaar zijn voor huiseigenaren uit Wijchen. De Verzilverlening is een "opeethypotheek". Dit biedt de onderstaande voordelen.

- Ouderen met een hoog of laag inkomen, waarbij het vermogen in de stenen zit, kunnen met dit instrument alsnog lenen.
- De regeling is niet gebonden aan een maximum leeftijd.
- Het aangaan van deze lening geeft extra maandlasten. Er is wel een overwaarde, ten opzichte van een eventuele hypotheek, op de woning nodig.

1.5 De regeling geeft inwoners meer keuze in financieringsvarianten.

De Toekomstbestendig Wonen Gelderland regeling heeft uniforme basisvoorwaarden met vier financieringsvarianten: consumptief, hypothecair, de verzilverlening en de

maatwerklening. Door de uniforme afhandelprocedure wordt het voor aanvragers snel duidelijk welke financieringsvariant bij hun persoonlijke situatie past. Een ander voordeel is dat huiseigenaren ouder dan 75 jaar ook een lening kunnen aanvragen. Dat is met de huidige Duurzaamheidslening niet mogelijk. In de oude situatie liep het leenbedrag voor de duurzaamheidslening van €2.500,- tot €25.000,- en voor de Blijverslening van €2.500,- tot €35.000,-. In de nieuwe situaties is het leenbedrag, afhankelijk van de financieringsvariant, van €2.500,- tot €30.000 of €50.000,-. Voor een uitgebreide toelichting op de financieringsvarianten verwijzen wij u naar bijlage 1 en 2 van deze beslisnota.

1.6 Het is een financieel voordelige regeling.

Betaalbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor maatschappelijk draagvlak, en daar draagt deze lening met aantrekkelijke voorwaarden aan bij. Daarnaast co-financiert de provincie Gelderland 50% van alle leningen. Door deel te nemen aan deze regeling verdubbelt daarmee het beschikbare budget van de gemeente voor leningen. Daardoor bereiken we meer woningeigenaren en stimuleren we hen om hun woning toekomstbestendig te maken en te verduurzamen.

1.7 Invoering van de regeling is een stap in harmonisatie tussen Druten en Wijchen.

De regeling wordt op gelijke wijze ingevoerd in de gemeente Druten. Daarmee zetten we een stap in de door beide gemeenten beoogde harmonisatie van beleid.

2.1 Bij invoering van de regeling worden de Duurzaamheidslening en Blijverslening overbodig.

De Toekomstbestendig Wonen Gelderland regeling is een integrale en brede aanpak. De Duurzaamheidslening en de Blijverslening kunnen daarom stopgezet worden bij de invoering van deze nieuwe regeling. Van de Blijverslening is, zoals aangegeven in de beantwoording van de raadsvragen over het verstrekken van de Verzilverlening, nog steeds geen gebruik gemaakt. En kan daarom ingetrokken worden. Van de Duurzaamheidslening kunnen we daarentegen zeggen dat dit een succesvolle regeling is die steeds meer bekendheid krijgt en steeds meer gebruikt wordt. Daarom is het van belang dat deze regeling wordt voortgezet in de nieuwe regeling. De Starterslening en Stimuleringslening voor sportclubs blijven bestaan in hun huidige vorm.

3.1 Door het bestaande budget van de Duurzaamheidslening en de Blijverslening over te hevelen naar de Toekomstbestendig Wonen lening hoeven we geen extra budget vrij te maken.

Doordat de provincie 50% co-financiert kan de gemeente twee keer zoveel inwoners faciliteren. Doordat er bij de Duurzaamheidslening en Blijverslening nog voldoende budget beschikbaar is, hoeft er op dit moment geen extra budget vrijgemaakt te worden.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Het beschikbare budget van de provincie Gelderland kan opraken.

Als de populariteit van de lening de verwachtingen van de provincie Gelderland overstijgt, kan het budget van de provincie voortijdig op kunnen raken. Dit kan als gevolg hebben dat de co-financiering stopt. De gemeente kan er in dat geval voor kiezen om 100% van de financiering op zich te nemen.

1.2 De voorwaarden voor de Toekomstbestendig Wonen Gelderland regeling zijn vastgesteld door de provincie waardoor de gemeente geen eigen keuzes kan maken binnen de regeling.

De gemeente heeft geen vrijheid om eigen keuzes te maken wat betreft financieringsvarianten en voorwaarden. Deze uniformiteit heeft een praktische reden in de uitvoering. Daarnaast kan door deze integrale en brede aanpak de grootste impact worden gemaakt door zoveel mogelijk particuliere huiseigenaren. Door hier als gemeente beperkingen aan te verbinden wordt dit doel niet gehaald.

1.3 Er bestaat een risico dat leningen niet worden terugbetaald.

De SVn toetst de kredietwaardigheid van de aanvrager. Het risico is daardoor beperkt. Ervaringen van de SVn tot nu leren dat het risico van betalingsproblemen en/of achterstanden lager is dan 1%. De gemeente heeft de afgelopen jaren geen leningen af hoeven boeken. Dat geeft vertrouwen voor de nieuwe regeling.

1.4 Het is onduidelijk of er belangstelling is voor de Verzilverlening.

Van deze relatief nieuwe leningsvorm wordt in Nederland nog niet veel gebruik gemaakt. Dit kan komen doordat er alternatieven in de markt aanwezig zijn die op dit moment aantrekkelijker zijn of bijvoorbeeld aan de beperkte bekendheid van het bestaan van de regeling. Maar nu deze regeling via de Provincie Gelderland wordt aangeboden zal deze financieringsvorm snel aan bekendheid winnen, bovendien is het vanuit de provincie een verplicht onderdeel van het pakket dat nu geboden wordt. Daarnaast is deze financieringsvorm met de verdergaande vergrijzing voor steeds meer inwoners bruikbaar.

2.1 Met het afschaffen van de Blijverslening verliezen we een product.

In de beantwoording van de raadsvragen gaven we nog aan dat de Verzilverlening ingevoerd kon worden in aanvulling op de Blijverslening. Door de Blijverslening is dit product niet langer beschikbaar voor inwoners uit Wijchen. Omdat er tot nu toe nog geen gebruik is gemaakt van deze regeling is het voorstel om deze regeling in te trekken en het hiermee vrijkomend budget in te zetten voor de nieuwe regeling.

Financiële gevolgen

Voor de Toekomstbestendig wonen regeling houden we rekening met een risicodekking van 7,5%. Deze dekkingsgraad is gerechtvaardigd omdat het percentage leners dat niet terugbetaalt minder is dan 1%. Dit risico is ruimschoots lager dan de door SVn geadviseerde dekkingsgraad en dus financieel goed te verantwoorden.

De lening is een revolverend fonds. Omdat het een lening betreft, zullen deze na verloop van tijd worden afbetaald. Dit budget kan dan opnieuw ingezet worden voor het verstrekken van leningen. Dus het geld dat terugkomt vanuit de Duurzaamheidslening en de Blijverslening kan opnieuw worden ingezet voor de Toekomstbestendig Wonen regeling.

Door het overhevelen van de beschikbare budgetten van de Blijverslening en de Duurzaamheidslening ziet het financiële plaatje er als volgt uit:

Oude financiering	Dekking	Dekkingspercentage	Leningscapaciteit	Reeds verbruikt	Restant
Duurzaamheidslening	€172.500,-	7,5%	€2.300.000,-	€2.200.000,-	€100.000,-
Blijverslening	€134.744,-	25%	€538.976,-	€0,-	€538.976,-
Nieuwe financiering					
Toekomstbestendig wonen	€307.244,-	7,5%	€4.096.586,-	€2.200.000,-	€1.896.586,-

Er is op dit moment bijna €1,9 miljoen leningscapaciteit beschikbaar voor de Toekomstbestendig Wonen regeling. Omdat per lening de helft van het budget beschikbaar wordt gesteld door de gemeente en de andere helft door de provincie kan er in totaal €3,8 miljoen aan leningen worden toegekend. Er hoeft op dit moment geen extra budget aangevraagd te worden.

Communicatie

De Toekomstbestendig Wonen lening zal via diverse (sociale) media en evenementen worden gepromoot zoals de website, persberichten, Facebook, Wegwijs, het Energieloket Duurzaam Wonen Plus, de bouwconsulenten en via de leefbaarheidsgroepen.

Uitvoering of Vervolgstappen

We stellen een lijst op van maatregelen die in ieder geval in aanmerking komen voor financiering via de Toekomstbestendig Wonen lening. Deze lijst is niet uitputtend; maatwerk is altijd mogelijk. Zo kunnen we snel inspelen op nieuwe (technologische) ontwikkelingen.

De Toekomstbestendig Wonen lening wordt afgehandeld en beheerd door de beleidsadviseur duurzaamheid. De uitvoering wordt gedaan door de productondersteuner van het domein Fysieke Leefomgeving. In het geval van aanvragen voor levensloopgeschikte maatregelen kan geconsulteerd worden bij de Wmo consulenten van het Sociaal Wijkteam.

Deze regeling gaat in twee weken na publicatie in het Staatsblad.

Advies

Voor dit voorstel is advies gevraagd aan:

- Jos van der Lint (energieloket duurzaam wonen+)
- Lucas van Horck (adviseur sociaal domein)
- Maajke van der Mark (adviseur wonen)
- Nienke Pol en Yvette Sieuwerts (juridisch adviseurs)
- Rob Bekkering (financieel adviseur)

Openbaar

Zaaknummer: 30636

Bijlagen

Bijlage 1	Verordening
Bijlage 2	Brief van de provincie
Bijlage 3	Lijst van maatregelen