

## **Raadsvoorstel en -besluit**

2021-0154980

### **Raadsvoorstel Goed Wonen Lening**

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor te besluiten:

1. De verordening "Stimuleringsregeling Goed Wonen Lening gemeente Zwijndrecht" vast te stellen;
2. Een lening beschikbaar te stellen van € 1.500.000 en onder te brengen bij Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) voor het verstrekken van stimuleringsleningen in het kader van de "Goed Wonen Lening";
3. Het beschikbare budget specifiek te labelen voor duurzaamheidsmaatregelen.
4. Structureel budget beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de regeling à € 15.000;
5. In te stemmen met het aanwijzen van de "Goed Wonen Lening" als economische activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25h van de Mededingingswet.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

### Toelichting

#### Inleiding

De raad van de gemeente Zwijndrecht heeft in zijn vergadering van 10 november 2020 met de Motie "Revolving Fund Energiebesparing" het college opgeroepen om:

- Met een voorstel te komen voor een revolverend fonds gebaseerd op het verstrekken van een renteloze lening waarbij in een bepaalde periode jaarlijks een deel afgelost moet worden.
- Het te lenen bedrag dient gemaximeerd te worden en moet ten goede komen aan inwoners met een eigen woning.
- De aflossingen vloeien terug in het fonds.

Op 2 juni 2021 is uw raad tijdens een oriëntatieavond uitgebreid meegenomen hoe wij met de invoering van een Goed Wonen Lening invulling willen geven aan uw Motie. Tijdens de oriëntatieavond van 6 juli 2021 over Wonen hebben wij hier nogmaals bij stil gestaan.

Met de invoering van de Goed Wonen Lening hebben wij een kleine verbreding van uw motie voor ogen. Met de Goed Wonen Lening kunnen wij namelijk particuliere eigenaren/bewoners en VvE's stimuleren om verbetermaatregelen te treffen aan hun woning op het gebied van duurzaamheid, levensloopbestendigheid en/of veiligheid. Hiermee zijn wij aanvullend op wat de markt nu aanbiedt. Om in lijn te blijven met uw motie wordt nu voorgesteld per lening een verdeling toe te passen van minimaal 75% duurzaamheidsmaatregelen en de mogelijkheid van maximaal 25% levensloopbestendige- en/of veiligheidsmaatregelen.

Deze kleine verbreding sluit aan bij de ambities uit Raadsprogramma "Krachtig Zwijndrecht' 2018-2022". Het Raadsprogramma "Krachtig Zwijndrecht' 2018-2022" kent namelijk meerdere ambities die het wonen en de woonomgeving raken. Te denken valt aan:

- De energietransitie met de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Daarbij hebben we oog voor de woonlasten die we door kwaliteitsverhoging en verlaging van het energieverbruik in balans houden;
- De ambitie 'circulaire economie': het (her)gebruik van grondstoffen of producten, zuinig gebruik van materialen, (kansen voor) recycling, inzet van biologisch afbreekbare materialen;
- De zorgtransitie met o.a. als doel om ouderen zo lang en comfortabel mogelijk zelfstandig te laten wonen;
- We hebben de ambitie om in 2021 klimaatadaptief te handelen, zodat in 2050 het stedelijk gebied in Nederland klimaatbestendig ingericht is en beheerd wordt;
- De ambitie "vermindering milieubelasting";
- Ook willen wij dat onze inwoners in een prettige en veilige woonomgeving kunnen wonen.

Door de Goed Wonen Lening op deze manier in te voeren, krijgen inwoners de kans bij het verduurzamen van hun woning, ook andere verbetermaatregelen aan hun woning door te voeren.

#### Beoogd effect

Het makkelijk maken voor woningeigenaren om hun bestaande woning te verduurzamen en daarbij eventueel ook andere verbetermaatregelen aan hun woning door te voeren.

#### Argumenten

1.1 De Goed Wonen Lening draagt bij aan meerdere ambities uit het Raadsprogramma Het ontwikkelen van een Goed Wonen Lening draagt bij aan de realisatie van onze ambities uit het

## ***Raadsvoorstel Goed Wonen Lening***

---

Raadsprogramma 'Krachtig Zwijndrecht' 2018-2022. Om deze ambities te bereiken, moeten er forse stappen gezet worden binnen de bestaande woningvoorraad. Onze Goed Wonen Lening faciliteert in eerste instantie vooral de verduurzaming van de woningvoorraad, maar biedt ook mogelijkheden in het kader van bijvoorbeeld langer thuis wonen.

### 1.2 De Goed Wonen Lening is aanvullend op wat de markt nu aanbiedt

Voor het verduurzamen van woningen wordt landelijk al veel gedaan. Zo kunnen bijvoorbeeld particuliere woningeigenaren en Verenigingen van Eigenaren terecht bij het Nationaal Warmtefonds voor een financiering voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan hun woning. Door met de Goed Wonen Lening niet alleen in te zetten op duurzaamheid, maar ook de thema's levensloopbestendigheid en veiligheid als bijvangst mee te nemen, zijn wij aanvullend op wat de markt nu aanbiedt. Dit geldt ook voor de rentetarieven. De Goed Wonen Lening maakt het voor particuliere eigenaar/bewoners en Verenigingen van Eigenaren mogelijk om tegen aantrekkelijke voorwaarden, waaronder 0% rente, geld te lenen voor het treffen van maatregelen in en aan de eigen woning. Particuliere eigenaren/bewoners kunnen minimaal € 2.500 en maximaal € 35.000 lenen. Voor VvE's geldt dat zij een lening kunnen aangaan van ten minste € 25.000 en ten hoogste € 500.000. Per appartementsrecht geldt bovendien een maximumbedrag van € 25.000. Vanwege het geringe budget is bij een Goed Wonen Lening voor een VvE een koppeling gelegd met het Nationaal Warmtefonds. In dit geval wordt een Goed Wonen Lening niet verstrekt, indien de aanvrager (VvE) voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een VvE Energiebespaarlening van het Warmtefonds. Wel kan er door een VvE aanvullend op de Energiebespaarlening van het Warmtefonds een aanvraag worden gedaan voor een Goed Wonen Lening. Dit geldt voor verbetermaatregelen die niet onder de voorwaarden van de Energiebespaarlening van het Warmtefonds vallen.

### 1.3 Langer zelfstandig thuiswonen

Met de Goed Wonen Lening kunnen inwoners, wanneer zij duurzaamheidsmaatregelen doorvoeren, worden gestimuleerd hun woning tegelijkertijd meer levensloopbestendig te maken, zodat zij ook op hogere leeftijd zelfstandig kunnen blijven wonen. Een groeiende trend is dat ouderen zolang mogelijk in hun huidige woning willen blijven wonen. Ook krijgen wij van particulieren eigenaar-bewoners geregeld de vraag welke maatregelen men zelf kan treffen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen in de eigen woonomgeving.

### 1.4 Zelfredzame vitale samenleving

Bij de uitvoering van deze regeling wordt gestreefd naar optimale betrokkenheid van onze inwoners. Wij verkennen op dit moment de mogelijkheden of de deskundigheid van bijvoorbeeld het Regionaal Energieloket ingezet kan worden om onze inwoners te adviseren welke verbetermaatregelen zij het beste kunnen treffen aan hun woning. Hierbij wordt gekeken of zij op verzoek van de eigenaar/bewoner een wooscan kunnen uitvoeren. Deze wooscan kan dan weer als basis dienen voor een eventuele aanvraag voor een Goed Wonen Lening.

### 2.1 Zachte lening

Het fonds van SVn waaruit de Goed Wonen Leningen worden verstrekt biedt de gemeente een financieringsinstrument dat particuliere woningeigenaren stimuleert om bij te dragen aan de gemeentelijke volkshuisvestingsdoelstellingen en het maken van de gewenste kwaliteitsslag op het gebied van duurzaamheid in de bestaande woningvoorraad.

### 2.2 Revolverend fonds

Het fonds heeft een revolverend karakter. Uitgeleend geld komt bij aflossing van de leningen op termijn weer terug in het gemeentelijk fonds bij SVn. Dat geld kan telkens voor nieuwe leningen worden gebruikt.

3.1 De argumenten bij beslispunt 3 zijn genoemd onder argument 1.1, 1.2 en 1.3.

### 4.1 Er is structureel budget benodigd

SVn voert voor ons de Goed Wonen Lening uit. Bij het verstrekken van de Goed Wonen Leningen

## **Raadsvoorstel Goed Wonen Lening**

---

door SVn wordt geen rente in rekening gebracht. Dat betekent voor ons dat we geen vergoeding ontvangen ter dekking van de rentekosten, de kosten van eventuele wanbetalers en de beheersvergoeding aan SVn. Daarom wordt in dit raadsvoorstel een structureel budget gevraagd van € 15.000 per jaar.

### **Kanttekeningen**

#### **1.1 Niet voor (ver)huurders**

Deze regeling geldt niet voor huurders. De reden hiervoor is dat woningcorporaties en particuliere verhuurders een eigen verantwoordelijkheid hebben voor de kwaliteit van hun bestaande woningbezit en voor hun huurders. Daarnaast maakt de gemeente met de woningcorporaties aanvullende prestatieafspraken met betrekking tot de kwaliteit van de (bestaande) huurwoningen.

#### **2.1 Gemeente is risicodrager**

SVn voert een krediettoets uit voordat een aanvrager gebruik kan maken van de kredietfaciliteit. Alleen bij een positieve krediettoets wordt de Goed Wonen Lening verstrekt. Het risico bestaat dat een woningeigenaar niet kan voldoen aan zijn/haar rente- en/of aflossingsplicht. Uit navraag bij SVn blijkt ter indicatie, dat in het verleden in ongeveer 1,25% van de gehele SVn-portefeuille een betalingsachterstand is geconstateerd. In die inningsfase kan overigens (nog) niet worden gesproken van oninbaarheid. Uiteindelijk is de gemeente volledig risicodrager van deze regeling.

#### **2.2 Risico op uitputting budget**

Het risico is aanwezig dat er zoveel vraag naar de Goed Wonen Lening is dat het beschikbaar gestelde budget al na vrij korte tijd te gering is, waardoor verzoeken moeten worden afgewezen of wederom nieuw budget beschikbaar moet worden gesteld. Als het plafond bereikt is, gaan we met uw raad in gesprek over het budget en de scope van de lening.

### **Extern draagvlak**

Geregeld krijgt de gemeente van particulieren eigenaar-bewoners de vraag of de gemeente financieringsmogelijkheden heeft om een bestaande woning te verduurzamen. Met deze regeling spelen wij hierop in.

### **Duurzaamheid**

Met het verstrekken van de Goed Wonen Lening wordt bijgedragen aan de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, zoals het reduceren van de CO2 uitstoot en/of het verhogen van het aandeel duurzame energie. Tevens kunnen door het treffen van energiebesparende maatregelen de woonlasten worden verlaagd en het wooncomfort worden verhoogd.

### **Aanpak/uitvoering/evaluatie**

Van belang is om na enige periode te evalueren en na te gaan of de regeling werkt zoals bedacht. Daarom is het goed om de voortgang van de Goed Wonen Lening jaarlijks te monitoren en na 2 jaar of zoveel eerder als dat nodig is de regeling te evalueren. We evalueren dan de hoogte van het budget en de scope van de regeling. Over de jaarlijkse monitoring informeren wij uw raad via de bestuursrapportages.

## ***Raadsvoorstel Goed Wonen Lening***

---

### Communicatie/publicatie/participatie

Na accordering van het voorstel wordt de verordening gepubliceerd. Tevens wordt het budget van € 1.500.000 ondergebracht bij SVn op een speciaal te openen gemeenterekening voor de Goed Wonen Lening. Naar verwachting kan in februari 2022 van de regeling gebruik worden gemaakt.

Het is zaak om na besluitvorming door de gemeenteraad voldoende bekendheid aan de Goed Wonen Lening te geven. Een goede voorlichting en communicatie hierover is erg belangrijk en draagt onmiskenbaar bij aan een soepele werkwijze bij de aanvraag en uiteindelijke verstrekking van de lening. Daarom gaan wij de particuliere eigenaren/bewoners en die van de VvE's die binnen de voorwaarden van de regeling vallen, afzonderlijk met een brief en bijbehorende flyer informeren over de mogelijkheden van deze regeling.

Daarnaast verstrekt de gemeente informatie over de nieuwe leningsvorm door publicaties in de lokale krant(en), op de gemeentelijke website en door het meegeven van flyers door de medewerkers die betrokken zijn bij de uitvoering van de regeling. Ook zullen stakeholders, zoals makelaars, banken, het Regionaal Energieloket en de Woon Advies Commissie actief worden geïnformeerd.

### Personeel/organisatie/SCD

Uitvoering van deze regeling brengt personele consequenties met zich mee. De gemeente zit aan de voorkant van het uitvoeringsproces voor het informeren over de Goed Wonen Lening en het behandelen van aanvragen van de lening. SVn doet de achterkant met het financieel toetsen, verstrekken en beheren van de leningen. Kortom de uitvoering van deze regeling betreft voor de gemeente nieuwe werkzaamheden die goed moeten worden ingebed in onze organisatie.

### Financiën

#### Financiële informatie

SVn voert voor ons de Goed Wonen Lening uit. Daarvoor stellen wij een lening beschikbaar van € 1,5 miljoen. Bij het verstrekken van de Goed Wonen Leningen door SVn wordt geen rente in rekening gebracht. Dat betekent voor ons dat we geen vergoeding ontvangen ter dekking van de rentekosten, de kosten van eventuele wanbetalers en de beheersvergoeding aan SVn. Daarnaast is er een budget nodig voor communicatie-doeleinden. Daarom wordt in dit raadsvoorstel een structureel budget gevraagd van € 15.000 per jaar. Op dit moment zijn er geen mogelijkheden om de kosten binnen het programma te dekken. Het gevraagde budget wordt ten laste van het meerjarige begrotingssaldo gebracht.

#### Wet Markt en Overheid

Op 1 juli 2012 is de Wet Markt en Overheid (onderdeel van de Mededingingswet) van kracht geworden. Deze wet geeft een aantal spelregels, die overheidsinstanties zoals gemeenten in acht moeten nemen als zij economische activiteiten, zoals het aanbieden van goederen of diensten op de markt, uitvoeren. Belangrijkste doelstelling van de wet is dat indien de gemeente zich op de markt begeeft, dit op een eerlijke manier gebeurt zonder dat daarbij marktpartijen worden benadeeld.

De wet maakt het mogelijk af te wijken van de gedragsregels, maar dan dient dit wel te gebeuren op basis van een raadsbesluit, waarin is bepaald dat deze activiteiten plaatsvinden in het algemeen belang. Het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande particuliere woningvoorraad, zodat eigenaar-bewoners zolang mogelijk zelfstandig in een comfortabele eigen woning kunnen blijven wonen door middel van de Goed Wonen Lening is een activiteit in het algemeen belang. Door deze aan te wijzen als uitzondering op de Wet Markt en Overheid is het mogelijk de rentepercentages laag te houden.