

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening voor Verenigingen van Eigenaren.	
Vergadering d.d.: 9 maart 2023	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1086878

Onderwerp

Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening voor Verenigingen van Eigenaren.

Te nemen besluit

1. De 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening voor Verenigingen van Eigenaren' vast te stellen;
2. De 15^e begrotingswijziging 2023 vast te stellen.

Aanleiding

Sinds 2019 kunnen woningeigenaren in de gemeente Oldebroek de Toekomstbestendig Wonen lening aanvragen. Dit is de opvolger van de Duurzaamheidslening die vanaf 2015 werd aangeboden. De provincie verzorgt een cofinanciering van 50% en het financieel beheer wordt verzorgd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Provinciale Staten hebben onlangs besloten dat Verenigingen van Eigenaren (VvE's) in het vervolg ook gebruik kunnen maken van deze regeling. Om VvE's in aanmerking te laten komen voor deze regeling dient een nieuwe verordening te worden opgesteld naast de verordening voor particuliere woningeigenaren.

Beoogd effect

Het zoveel mogelijk stimuleren van woningeigenaren bij het toekomstbestendig maken van de eigen woning en daarmee bijdragen aan de doelstelling om in 2050 een energieneutrale gemeente te zijn.

Argumenten

1.1 De provincie ontvangt regelmatig signalen ontvangen dat Verenigingen van Eigenaren niet voor verduurzamingsregelingen in aanmerking komen.

Huiseigenaren die lid zijn van een VvE kunnen als particulier een lening aangaan. Echter voor de verduurzaming van deze woningen zijn vaak grotere ingrepen noodzakelijk, die niet alleen aan de eigen woning plaatsvinden. Om VvE-woningen te verduurzamen zijn ook aanpassingsplannen voor de hele VvE noodzakelijk. De plannen van de VvE's passen veelal binnen de voorwaarden van de Toekomstbestendig Wonen Regeling, maar zij kunnen hier als rechtspersoon geen gebruik van maken. Provinciale Staten hebben daarom besloten de regeling aan te passen. Gemeenten moeten een aparte verordening vaststellen omdat het hier rechtspersonen betreft. Het proces van uitvoering is overeenkomstig met dat van de bestaande regeling voor particuliere woningeigenaren.

1.2 Het uitbreiden van de regeling draagt bij aan de doelstelling om in 2050 klimaatneutraal te zijn.

Door de regeling ook voor VvE's beschikbaar te stellen wordt de groep die gebruik kan maken groter en kunnen meer inwoners uit de gemeente tegen aantrekkelijke voorwaarden een lening afsluiten om hun woning te verduurzamen. Hierdoor besparen zij op hun energieverbruik en dragen bij aan het tegengaan van klimaatverandering. Dit sluit aan op de speerpunten uit ons bestuursakkoord.

Vanuit het Rijk is vanaf 23 januari 2023 een subsidieregeling opengesteld voor energieadvies en procesbegeleiding voor VvE's. De mogelijkheid voor een lening en de subsidie voor advies en begeleiding vormen gezamenlijk een goede stimulans voor VvE's om aan de slag te gaan met de verduurzaming van het complex. De provincie Gelderland onderzoekt momenteel met SVn hoe zij VvE's kunnen begeleiden bij het proces rondom de lening aanvraag.

1.3 De regeling is beschikbaar voor alle Verenigingen van Eigenaren in de gemeente.

Kleine VvE's blijven vaak achter met verduurzamen, omdat er vaak onvoldoende geld beschikbaar is en er geen aantrekkelijke gezamenlijke financieringsmogelijkheden zijn. SVn en de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zijn de samenwerking aangegaan om een oplossing te vinden voor deze groep. VvE's die extra financiële zekerheid willen voor het gezamenlijk aangaan van een Toekomstbestendig Wonen lening van SVn kunnen deze aanvragen met NHG-borg.

1.4 De aanpassingen zijn nodig om aan de provinciale voorwaarden te voldoen.

De provincie Gelderland wil inwoners stimuleren om te investeren in het toekomstbestendig maken van de woning, onder andere door het nemen van verduurzamingsmaatregelen. Wanneer wij gebruik willen maken van de 50% cofinanciering van de provincie, dan zijn we verplicht ons te houden aan de voorwaarden van de provincie. In dit geval betekent het dus het breder beschikbaar stellen van de Toekomstbestendig Wonen lening door deze ook beschikbaar te stellen voor Verenigingen van Eigenaren.

2.1 Er is extra krediet gewenst.

Op dit moment worden verschillende leningen aangeboden via SVn. Het gaat om de Starterslening, de Stimuleringslening en de Toekomstbestendig Wonen Lening voor particulieren. Vooral voor de Toekomstbestendig Wonen Lening worden veel aanvragen ingediend. Door het toevoegen van een extra mogelijkheid voor een lening zal de vraag naar verwachting toenemen en dat vraagt om extra middelen. In het geval dat de belangstelling voor de lening beperkt is of het even duurt voordat deze voldoende bekend is bij de VvE's, is het mogelijk om budgetten uit te wisselen tussen de verschillende rekeningcouranten bij SVn.

Kanttekeningen

1.1 VvE's moeten zelf sparen voor het verduurzamen van hun woningen.

VvE's zijn verplicht om te sparen voor gezamenlijk onderhoud en restauratie aan de betrokken woningen. Ook als VvE's dit goed hebben gedaan, wil dat niet zegen dat er voldoende middelen voor verduurzaming beschikbaar zijn. Het gaat hier om grote investeringen die in kortere tijd niet zijn op te brengen. Ook zijn we afgelopen jaren geconfronteerd met prijsstijgingen, daardoor hebben VvE's, net als 'gewone huiseigenaren', de middelen voor verduurzamingsplannen niet altijd beschikbaar.

2.1 Het bedrag van € 500.000,- kan te laag zijn.

De VvE's binnen de gemeente variëren in grootte: er zijn VvE's die bestaan uit twee leden, maar ook VvE's die bestaan uit 25 leden. Daarnaast is de energetische kwaliteit per complex zeer verschillend en is er geen inzicht in de eventuele plannen die VvE's hebben om complexen te verduurzamen. Dit maakt het lastig om in te schatten hoeveel budget er nodig is voor het verstrekken van leningen. In het geval een grote VvE een lening aanvraagt, kan het zijn dat het budget bij één aanvraag al op is.

Financiën

Voor het verstrekken van Toekomstbestendig wonen leningen voor particuliere woningeigenaren is in totaal een bedrag van € 1.500.000,- beschikbaar gesteld. In dit voorstel is er een nieuwe doelgroep waarvan, zoals aangegeven, geen inzicht is in de eventuele plannen die er zijn om complexen te verduurzamen. Voorgesteld wordt om te starten met het beschikbaar stellen van een bedrag van €

500.000,- specifiek voor Toekomstbestendig Wonen Leningen voor VvE's. De provincie draagt bij met een cofinanciering van 50%.

SVn sluit met de provincie en de gemeente ieder een rekeningcourant af, waarbij SVn per lening 50% van beide rekeningcouranten onttrekt. Rente en aflossing vloeien maandelijks evenredig terug. Deze worden revolverend ingezet, wat betekent dat na verloop van tijd ruimte ontstaat om nieuwe leningen te verstrekken. De kosten voor het verstrekken van de leningen worden jaarlijks geïndexeerd. Voor 2023 bedragen de beheerskosten 0,57% over het bedrag van de verstrekte leningen. De interne rekenrente (0,5%) van de gemeente samen met de beheerskosten (0,57%) vormen de lasten voor de exploitatie van de gemeente. Daar tegenover staat de inkomst uit de rente (1,8%). Indien het volledige saldo uitstaat, betekent dat een voordeel (rendement) van € 3.500. Dit voordeel wordt revolverend ingezet, zodat het fonds in de toekomst groeit.

Een eventueel risico dat de aanvrager de aflossing niet kan terugbetalen is gering. Per aanvraag voert SVn een krediettoets uit. We hebben de uitgezette middelen van SVn ook opgenomen in onze weerstandsvermogen.

Communicatie

De gemeente heeft geen volledig overzicht van VvE's binnen de gemeente. Om de regeling onder de aandacht te brengen wordt in de lokale media en de sociale media aandacht besteed aan de regeling na vaststelling daarvan.

Vervolg

Na een jaar wordt geëvalueerd hoeveel gebruik er is gemaakt van de regeling en of er aanpassingen nodig zijn in de maatregelenlijst. De stand van zaken rond de beschikbaarheid van het budget wordt doorlopend gemonitord.

Bijlage(n)

1. GR20230309 Brief besluit provincie – aanpassing Toekomstbestendig Wonen lening ook voor VvE's
2. GR20230309 Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening Verenigingen van Eigenaren.

Oldebroek, 31 januari 2023.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.