

Raadsvoorstel

Onderwerp : Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland 2025
Zaaknummer : 834612
Behandelend team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Status : Openbaar

Besluit om

1. De Toekomstbestendig Wonen lening volledig zelf te financieren en geen gebruik te maken van cofinanciering van de provincie;
2. De verordening 'Toekomstbestendig Wonen Lening 2025 gemeente Beuningen' vast te stellen;
3. De verordening 'Toekomstbestendig Wonen Lening VvE 2025 gemeente Beuningen' vast te stellen vast te stellen;
4. De verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Beuningen' in te trekken;
5. De verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland VvE gemeente Beuningen' in te trekken.

Inleiding

Sinds 2019 bieden we aan huiseigenaren de Toekomstbestendig Wonen lening aan. Sinds 2023 kunnen VvE's hier ook gebruik van maken. Met deze lening kunnen huiseigenaren hun huis toekomstbestendig maken. Deze regeling is ontwikkeld door de provincie Gelderland. De lening verstrekken we op basis van cofinanciering met de provincie maar is dit voorjaar stopgezet omdat de provincie onvoldoende middelen had. Inmiddels stelt de provincie nieuwe middelen beschikbaar met een nieuwe verordening die nieuwe voorwaarden bevat. Voorgesteld wordt om die niet over te nemen en zelfstandig de lening te financieren.

Beoogd effect

Door het vaststellen van de verordeningen is het weer mogelijk om leningen te verstrekken aan inwoners. Dit draagt bij aan een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad en aan de doelstelling voor een energieneutrale gemeente in 2040.

Argumenten

1.1 We zijn hierdoor niet gebonden aan de verordening van de provincie.

De provincie heeft in haar nieuwe verordening nieuwe voorwaarden opgenomen voor het toetsen van aanvragen voor een lening. Gemeenten bepalen zelf of zij deze overnemen of niet. De criteria (zie ook bijlage 4) zijn moeilijk toepasbaar, kost meer werk en zorgt voor een ongelijk speelveld in de beoordeling. Maatregelen moeten 'netbewust' worden toegepast maar dit kan per wijk en huis verschillen is niet altijd eenvoudig te bepalen.

1.2 We houden de lening hierdoor laagdrempelig.

Het is voor inwoners een uitdaging om in alle regelingen en informatie hun weg te vinden. Onderzoek toont aan dat veel voorwaarden, administratie en regels belangrijke redenen zijn voor huiseigenaren om niet te verduurzamen. Door de oude verordening op enkele delen aan te passen en de maatregelenlijst te gebruiken, houden we de lening laagdrempelig.

1.3 Hierdoor kunnen alle huiseigenaren er gebruik van maken.

De provincie sloot in haar aanvullende criteria huizen uit met label A en B. Ook hier zijn vaak nog maatregelen te nemen gericht op verduurzaming maar ook om levensloopbestendig te maken, asbest te verwijderen of te renoveren. Het doel van de regeling is een toekomstbestendige

woningvoorraad. Het uitsluiten op basis van label sluit daar niet bij aan en werpt extra drempels op.

1.4 Er is voldoende budget om zelfstandig leningen te verstrekken.

De inschatting is dat er voldoende middelen zijn om in ieder geval de komende twee jaar aanvragen in behandeling te nemen gekeken naar eerdere jaren. Zo was in 2024 de gemiddelde leensom ruim € 8.000,-, er waren 34 aanvragen in dat jaar. In de jaren daarvoor ging het om vergelijkbare aantallen.

2.1 Door de verordening vast te stellen kan de lening weer verstrekt worden.

We verstrekten de lening op basis van een verordening die uitgaat van het principe van cofinanciering. Omdat het voorstel is om de lening zelfstandig te financieren en niet via cofinanciering, is het vaststellen van de nieuwe verordening noodzakelijk. Dit is een bevoegdheid van de raad. Hierdoor kunnen we volledig zelfstandig leningen verstrekken aan particuliere huiseigenaren.

2.2 De nieuwe verordening behoudt het integrale karakter.

De regeling heeft nog steeds als hoofddoel om de woningvoorraad in brede zin te verbeteren. Hieronder vallen verschillende maatregelen die een inwoner kan nemen zoals verduurzaming, funderingsherstel, het levensloopbestendig maken of asbestsanering. Hierbij moet er altijd ten minste één energiemaatregel genomen worden.

2.3 De verordening regelt onder welke voorwaarden woningeigenaren de lening kunnen afsluiten.

De nieuwe regeling biedt opnieuw verschillende leenvarianten aan. In totaal gaat het om drie varianten waarvan er twee hypothecair zijn en één consumptief. De nieuwe regeling beperkt het aantal varianten en beschrijft wat de voorwaarden zijn.

2.4 Er is een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Het rentepercentage voor de consumptieve lening is verhoogd naar 2,1% zodat deze meer kostendekkend is. Het aantal leenvarianten is beperkt omdat de SVn haar aanbod heeft aangepast en het maximum leenbedrag per aanvraag is verlaagd. Verder blijft de regeling hetzelfde.

3.1 Door de verordening vast te stellen kan de lening weer verstrekt worden.

We verstrekten de lening op basis van een verordening die uitgaat van het principe van cofinanciering. Omdat het voorstel is om de lening zelfstandig te gaan financieren en niet via cofinanciering, is het vaststellen van de nieuwe verordening noodzakelijk. Hierdoor kunnen we volledig zelfstandig leningen verstrekken aan VvE's.

3.2 De nieuwe verordening behoudt het integrale karakter.

De regeling heeft nog steeds als hoofddoel om de woningvoorraad in brede zin te verbeteren. Hieronder vallen verschillende maatregelen die een VvE kan nemen zoals funderingsherstel, het levensloopbestendig maken of asbestsanering. Hierbij moet er altijd ten minste één energiemaatregel genomen worden.

3.3 De verordening regelt onder welke voorwaarden VvE's de lening kunnen afsluiten.

Voor VvE's wordt onderscheid gemaakt tussen een leenvariant voor grote én kleine VvE's. Voor beide groepen worden er leenvarianten beschikbaar gesteld met eigen voorwaarden.

3.4 Er is een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Voor kleine en grote VvE's is het minimum leenbedrag verhoogd. Daarnaast is voor grote VvE's is het maximum leenbedrag verlaagd naar € 500.000,- om te voorkomen dat de pot snel leeg is. Daarnaast zijn rentepercentages vastgelegd als een VvE een aanvraag doet voor een lening met NHG-borg.

4.1 Hiermee de oude verordening buiten werking wordt gesteld.

Het intrekken van de oude verordening is nodig zodat er geen onduidelijkheid bestaat over welke regels van toepassing zijn.

5.1 Hiermee de oude verordening buiten werking wordt gesteld.

Het intrekken van de oude verordening is nodig zodat er geen onduidelijkheid bestaat over welke regels van toepassing zijn.

Kanttekeningen

1.1 We hierdoor geen gebruik maken van de mogelijkheid van provinciale cofinanciering.

De provincie heeft een extra 24 miljoen beschikbaar gesteld bovenop het oorspronkelijke bedrag van 95 miljoen. Door zelfstandig te financieren is de ruimte kleiner om leningen uit te geven omdat hier geen gebruik van wordt gemaakt. Op basis van de gemiddelde leensom en het aantal aanvragen van de afgelopen jaren verwachten we echter dat we de komende tijd voldoende middelen hebben.

1.2 Wij dragen hiermee het volledige risico van de verstrekte leningen.

Bij alle eerder verstrekte leningen deelden we ook het financiële risico omdat we daarbij gebruik maakten van cofinanciering van de provincie. Dit valt nu weg. We zien echter geen structurele problemen met terugbetalen.

2.1 De gemeente is geen bank, het uitlenen van geld brengt risico's met zich mee.

Het gaat hier om een stimuleringsmaatregel die voorziet in het verduurzamen en toekomstbestendig maken van woningen. De regeling voorziet daarmee duidelijk in een behoefte van woningeigenaren en de doelstelling van de gemeente. Er wordt bij het afgeven van de lening een krediettoets gedaan maar er bestaat altijd de mogelijkheid dat leningen niet terugbetaald worden. Tot op heden zien we echter dat er geen structurele problemen optreden.

3.1 De gemeente is geen bank, het uitlenen van geld brengt risico's met zich mee.

Het gaat hier om een stimuleringsmaatregel die voorziet in het verduurzamen en toekomstbestendig maken van woningen. De regeling voorziet daarmee duidelijk in een behoefte van woningeigenaren en de doelstelling van de gemeente. Er wordt bij het afgeven van de lening een krediettoets gedaan maar er bestaat altijd de mogelijkheid dat leningen niet terugbetaald worden. Tot op heden zien we echter dat er geen structurele problemen optreden.

3.2 Het mogelijk is dat VvE's een groot deel van het budget innemen.

Een VvE zal meer lenen dan een particuliere huiseigenaar waardoor zij relatief snel meer budget gebruikt en er minder overblijft. Tot nu toe zijn er echt geen definitieve aanvragen ingediend door een VvE.

Financiën

Het budget van de Toekomstbestendig Wonen lening is gevuld met budget van andere regelingen. Die staan hieronder uiteen gezet. In totaal bedraagt het budget op dit moment bijna 2,1 miljoen euro waarvan er op dit moment ruim 1,2 miljoen beschikbaar is om uit te lenen na vaststelling van de verordening. Het gaat hierbij om een revolverend fonds. Dat betekent dat de rente en aflossing die gedaan worden weer terugvloeiën naar dit fonds. Het kan daarna dus weer uitgeleend worden.

Oorsprong	Totaal budget	Rekeningcourant
1. Duurzaamheidslening en Blijverslening (rekeningen afgesloten, wordt niet meer uitgeleend. Sinds juni 2019 over gegaan in Toekomstbestendig Wonen lening).	€ 695.000,-	Aflossing en rente van Duurzaamheidslening wordt overgeheveld naar TWL. Blijverslening is al volledig overgeheveld naar TWL. Van de Duurzaamheidslening wordt op termijn nog € 70.000,- overgeheveld naar TWL.
2. Toekomstbestendig Wonen lening voor VvE's en particuliere woningeigenaren (besluit in 2023)	€ 1.500.000,-	Aflossing en rente van uitgeleende deel van € 1,5 miljoen (€ 300.000,-) vloeit terug op deze rekening.

De gemeente betaalt de SVn een variabele beheersvergoeding van 0.5% over de uitstaande schuldrest. Daarnaast betalen we een jaarlijkse beheersvergoeding van € 3.000,- voor de basis dienstverlening. Per aanvraag kost het de gemeente tijd voor de administratieve afhandeling. Er is altijd een risico dat de verstrekte leningen niet afgelost kunnen worden maar hier zien we tot op heden geen problemen.

Tijdspad

De verordeningen treden in werking vanaf 1 januari 2026. Na besluitvorming zal zo snel mogelijk de informatievoorziening op onze website en die van de SVn klaar gezet worden zodat het doen van een aanvraag volgens de nieuwe verordening gaat.

Duurzaamheid

Deze regeling stimuleert huiseigenaren om hun huis te verduurzamen. Daarmee draagt het bij aan een duurzame woningvoorraad en het besparen van energie. Dat is één van de speerpunten van de Energievisie.

Communicatie/Participatie

De regeling wordt bekend gemaakt via overheid.nl. Naast de formele procedure kondigen we dit aan via onze eigen website, de website van het Energieloket en de lokale krant. Daarnaast worden de inwoners ingelicht die eerder een aanvraag deden maar niet in behandeling zijn genomen.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

- Bijlage 1: Verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland 2025' gemeente Beuningen
- Bijlage 2: Verordening 'Toekomstbestendig Wonen VvE Gelderland 2025' gemeente Beuningen
- Bijlage 3: Inspiratielijst Toekomstbestendig Wonen lening
- Bijlage 4: Aanvullende criteria Provinciale Verordening TWL

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester