

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 26-09-2019

Onderwerp : Toekomstbestendig wonen lening

Voorgestelde beslissing

1. De 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland' en de daarbij behorende lijst met maatregelen voor de gemeente Oude IJsselstreek vast te stellen.
2. Geen leningen meer te verstrekken op basis van de vigerende gemeentelijke verordeningen voor de Duurzaamheidslening, met uitzondering van de nog lopende aanvragen.
3. De saldi op de rekeningen-courant van de huidige duurzaamheidslening bij SVn (Stichting Volkshuisvesting Nederland) over te hevelen naar de nieuwe rekeningen-courant bij SVn van de gemeente Oude IJsselstreek voor de 'Toekomstbestendig wonen Gelderland' lening.
4. € 2,5 miljoen aanvullende op bestaande reserveringen vrij te maken voor de 'Toekomstbestendig Wonen Lening'.

Aanleiding

De provincie biedt 50% cofinanciering op een integrale leningen om de woningvoorraad te verbeteren. Hiervoor heeft de provincie samen met SVn een modelverordening opgesteld. Deze 'Toekomstbesteding Wonen Lening' kan in alle Gelderse gemeenten ingezet worden. Het doel is een leningsvorm die alle elementen bevat om de bestaande woningvoorraad aan te passen voor de toekomst. Hier horen de onderdelen energiemaatregelen, levensloopbestendigheid, algemene klusmaatregelen, asbestsanering, funderingsherstel en sloop van bijvoorbeeld verpauperde schuurtjes bij. In het coalitieprogramma 2018 – 2022 geeft de coalitie aan het aanpassen van particuliere woningen te ondersteunen waarin de doelen energie en levensloopbestendigheid expliciet in zijn benoemd. Dit voornemen past goed bij de 'Toekomstbestendig Wonen Lening'.

Vertrekpunt van de provinciale regeling is de uitvoering van energiemaatregelen. Voorwaarde is daarom dat er minimaal één energiemaatregel per lening wordt gerealiseerd. Elke gemeente bepaalt zelf via een eigen lijst met maatregelen, welke maatregelen in aanmerking komen voor de lening.

Wat wordt met beslissing bereikt

We bereiken hiermee het toekomstbestendig maken van de bestaande particuliere woningvoorraad in Oude IJsselstreek. Door de regeling breed in te steken, worden zo veel mogelijk mensen geholpen met het aanpassen en verduurzamen van hun woning. Door de inzet van verschillende financieringsvormen en de verplichting om minimaal één energiemaatregel uit te voeren, wordt hierin voorzien.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1. Door de provinciale modelverordening vast te stellen kan de gemeente Oude IJsselstreek aanspraak maken op cofinanciering door de provincie Gelderland.

Wanneer gemeenten de provinciale modelverordening voor de 'Toekomstbestendig wonen lening' door de gemeenteraad laten vaststellen, kunnen zij aanspraak maken op cofinanciering: de provincie zal 50% van iedere verstrekte lening voor haar rekening nemen. De andere 50% wordt beschikbaar gesteld vanuit het gemeentelijk fonds bij SVn. Dit betekent dat met hetzelfde geld 2 keer zoveel leningen verstrekt kunnen worden en dus meer mensen van deze lening gebruik kunnen maken.

1.2. In de 'Verordening Toekomstbestendig wonen Gelderland' kan gekozen worden uit verschillende leningsvormen.

In Oude IJsselstreek kunnen inwoners op dit moment alleen gebruik maken van een consumptieve duurzaamheidslening. Als de nieuwe verordening vast wordt gesteld, wordt de lening ook open gesteld voor de andere beleidsdoelen en kunnen ook oudere inwoners aan een lening komen. Het maximale bedrag dat geleend kan worden verschilt per variant van € 30.000 tot € 50.000. De lening heeft wel in alle gevallen een minimale hoogte van € 2.500.

Er zijn consumptieve en hypothecaire leningsopties waardoor steeds de vorm gekozen kan

worden die het beste bij de situatie past. Bij het afsluiten van een consumptieve lening wordt gekeken of de maandlasten betaald kunnen worden vanuit het besteedbare inkomen. Bij de hypothecaire lening dient de aanvrager voldoende onderpand te hebben, oftewel 'zijn vermogen in de stenen hebben'.

Het onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende varianten van de verordening. Hierin zijn dus drie verschillende types lening opgenomen die voor verschillende doelgroepen en situaties van toepassing zijn. Onderstaand tabel vat de kenmerken van de leningen samen:

Leenbedrag	Leeftijd	Investeringsmaatregelen (met een minimum van €1.000 voor energiemaatregelen)		Toelichting
<= € 30.000	jonger dan 76 jaar	alle beleidsdoelen zoals benoemd	'Toekomstbestendig Wonen lening' Consumptief	
<= € 50.000	jonger dan 76 jaar	'nul op meter', aardgasvrij en asbestsanering	'Toekomstbestendig Wonen lening' Consumptief	
< = € 50.000	geen leeftijdsgrenzen	alle beleidsdoelen zoals benoemd	'Toekomstbestendig Wonen lening' Hypothecair	
<= € 50.000	58 jaar of ouder	alle thema's zoals benoemd	'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' Hypothecair	Indien men het vermogen in de stenen heeft zitten en geen aantasting van het besteedbaar inkomen wil of kan hebben.
<= € 50.000	geen leeftijdsgrenzen	Asbestsanering en funderingsherstel	'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' Hypothecair	Indien men regulier niet financierbaar is en niet in aanmerking komt voor de Verzilverlening

1.3. De lening draagt bij om de woningvoorraad in onze gemeente toekomstbestendig te maken.

Het is niet de bedoeling dat de gemeente leningen tegen een lage rente gaat verstrekken voor maatregelen die niet bijdragen aan het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Daarom is vooraf gedefinieerd voor welke maatregelen een lening kan worden aangevraagd. Op die manier heeft elke gemeente de mogelijkheid om tot zekere hoogte te sturen op de afzonderlijke beleidsdoelen. De gemeente Oude IJsselstreek zet extra in op duurzaamheid en vraagt daarom een minimale investering van €1.000 voor energiewaardemaatregelen. Als iemand bijvoorbeeld het minimale bedrag van €2.500 leent, moet hij €1.000 besteden aan energiewaardemaatregelen en kan €1.500 inzetten voor maatregelen naar keuze van de gemeentelijke maatregelenlijst.

1.4. Met een aanvraag kunnen meerdere doelen worden gediend.

Voor sommige maatregelen op de lijst is de prijs zo laag dat hier normaal gesproken geen lening voor aangevraagd hoeft te worden. De lening kent daarom een drempel van € 2.500. Deze kleine maatregelen maken dan vaak onderdeel uit van een groter pakket aan ingrepen. Dat is ook het doel van deze lening: dat er zo integraal mogelijk naar woningaanpassingen gekeken wordt. Wanneer een woningeigenaar een verbouwing of aanpassing aan de woning wil gaan realiseren zien we bij voorkeur dat men zo integraal mogelijk naar de woning kijkt: waar liggen kansen op zowel het gebied van duurzaamheid, levensloopbestendigheid als toekomstbestendigheid. We verbeteren hiermee de kwaliteit van de woningvoorraad op meerdere vlakken.

1.5 De 'Toekomstbestendig wonen lening' is een eerste stap richting één punt voor integraal advies over aanpassingen in de woning.

In het coalitieakkoord 2018-2022 is vastgelegd dat de gemeente een pilot uitvoert met een woonconsulent. Het doel is om ervaring op te doen met één ingang voor alle vragen rondom de woning, zoals woningaanpassingen, energieadvies en voorkomen van leegstand. Het instellen van de 'Toekomstbestendig wonen lening' geeft hier invulling aan omdat het energieloket de aanvragen zal behandelen en op dit moment advies kan geven aan aanvragers.

1.6 Mensen die hun woning zelf levensloop bestendig aanpassen, zullen later minder een beroep doen op de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning)

Vanuit het rijk worden mensen gestimuleerd om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Een deel van het woningbestand is minder geschikt voor langer zelfstandig thuis wonen. Zaken zoals drempels, verouderde badkamer en kleine slaapkamers belemmeren het langer zelfstandig thuis wonen. Het eigen vermogen zit vaak vast in de stenen van de woning, waardoor inwoners op latere leeftijd een beroep doen op de Wmo om de woning aan te passen. Het zelf tijdig levensloop geschikt maken van de woning zorgt dat ervoor dat zij zelf de regie kunnen houden over hun woonsituatie. Dit voorkomt aanvragen op de Wmo dan wel het verplicht moeten verhuizen.

2.1 Er lopen nog leningen die op basis van de bestaande 'Verordening Duurzaamheidslening' zijn verstrekt.

In de afgelopen jaren zijn duurzaamheidsleningen verstrekt op basis van de 'Verordening Duurzaamheidslening'. De meesten hebben een looptijd van 10 tot 15 jaar. Aflossingen en de rente op deze leningen komen terug op de bijbehorende SVn-rekeningen. Het geld wat binnen komt, kan weer gebruikt worden voor nieuwe leningen ('revolverend fonds'). Zolang er nog aflossingen binnen komen, kunnen we de verordening niet intrekken. Wel kunnen we besluiten om geen aanvragen meer aan te nemen voor de duurzaamheidslening.

3.1. De huidige 'Duurzaamheidslening' gaat volledig op in de 'Toekomstbestendig wonen lening'.

Voorgesteld wordt om geen aanvragen op basis van de nu nog bestaande leningen meer toe te staan. Echter, er staat nog wel een restbedrag op de SVn-rekening van de duurzaamheidslening. Omdat energiemaatregelen ook in de 'Toekomst Bestendig Wonen Lening' centraal staat, sluiten de beleidsdoelen goed op elkaar aan. Er wordt voorgesteld om de saldi van de duurzaamheidslening over te hevelen naar de nog te richten rekening-courant van de 'Toekomstbestendig wonen lening'. Ook de toekomstige aflossingen op de 'Duurzaamheidslening' zullen overgeheveld worden naar de 'Toekomstbestendig wonen lening'.

3.2 SVn is al jaren een betrouwbare partner.

De gemeente Oude IJsselstreek heeft de starterslening en de duurzaamheidslening ondergebracht bij de SVn. SVn is een fondsenbeheerder met als doel om de kwaliteit van de woningen, woonomgeving en maatschappelijk vastgoed te verbeteren. Daarnaast is een van de kenmerken en ook het bestaansrecht van SVn dat zij gemeenten, provincies en rijk helpen met financiële regelingen waar de markt faalt.

4.1 Er zijn meer maatregelen mogelijk ten opzichte van de goed lopende duurzaamheidslening.

Het onder 3.1 genoemde restbedrag van de duurzaamheidslening is bij lange na niet genoeg om te voldoen aan de behoefte voor duurzaamheidsleningen. Als de animo voor duurzaamheidsleningen ongeveer gelijk blijft als in 2018, kunnen we medio 2019 geen leningen meer uitgeven voordat het aangevraagde bedrag door anderen is afgelost. Alleen al voor het beleidsdoel duurzaamheid zou er meer geld beschikbaar moeten komen. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' kent naast duurzaamheid ook nog de maatregelen rondom asbestsanering en langer thuis wonen. Een langere maatregelenlijst betekent dat extra geld vrij gemaakt moet worden voor deze integrale lening. Volgens de actuele inschatting gaat het om een bijdrage van €4,5 miljoen van de gemeente. €1 miljoen hiervan staan al gereserveerd hiervoor. Voor meer uitleg zie 'kosten, baten, dekking'.

4.2 Het gaat om een revolverende lening

Omdat het uitgeleende bedrag zeer waarschijnlijk naar de looptijd van de leningen weer terug is betaald, maakt de 'Toekomstbestendig Wonen Lening' in principe geen onderdeel uit van de gemeentelijke leningportefeuille. Wel moet de gemeente in eerste instantie zelf geld lenen om dit vervolgens bij de SVn te kunnen storten. Dit geld leent SVn uit aan de aanvragers met een klein risico dat deze het geld niet terug betalen. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' is ingericht als revolverende lening. Dat betekent dat alle aflossingen weer uitgeleend kunnen worden totdat de gemeente besluit om geen leningen meer te verstrekken.

Kanttekeningen

De provincie Gelderland stelt in eerste instantie slechts 10 miljoen euro ter beschikking voor alle

deelnemende gemeenten in de provincie

De provincie stelt voor 2019 € 10 miljoen ter beschikking voor alle aan deze regeling deelnemende gemeenten in Gelderland. Het is niet bekend hoeveel gemeenten zullen deelnemen aan de regeling. De meeste gemeenten zullen nog moeten starten met alle voorbereidingen voor de invoering van deze lening. € 10 miljoen euro lijkt veel maar de verwachting is dat dit budget toch snel op raakt. Dit wil niet zeggen dat wij geen leningen meer kunnen verstrekken, maar wel dat de gemeente dan voor 100% van de leningen verantwoordelijk is.

De provincie heeft overigens voor de komende jaren wel vele miljoenen klaar staan voor het thema duurzaamheid en deze regeling. Het is de bedoeling dat wanneer de € 10 miljoen op is, er tijdig geld naar voren wordt gehaald.

b. Door de brede inzetbaarheid is het mogelijk dat een groot deel van het beschikbare budget naar één van de in de lening genoemde maatregelen gaat

Vertrekpunt voor de regeling is een hogere kwaliteit van de woningvoorraad met daarin minimaal één energiemaatregel. Dit geldt zowel voor de provincie als voor onze gemeente. Met de regeling kunnen echter ook aanpassingen op het gebied van levensloopbestendigheid gedaan worden en hij kan ingezet worden voor asbestsanering. Er kan op voorhand niet gestuurd worden voor welke maatregelen de lening straks daadwerkelijk aangevraagd gaat worden, bijvoorbeeld in het geval dat veel aanvragen voor het verwijderen van asbest binnenkomen.

Wel stelt de provincie als voorwaarde dat er minimaal 1 energiemaatregel onderdeel uit moet maken van een aanvraag. Om te voorkomen dat een groot deel van het budget wordt gebruikt voor andere doeleinden dan duurzaamheid, is een minimum van €1.000 voor energiematregelen vastgesteld.

c. De Starterslening en de Stimuleringslening voor non-profit en MKB-bedrijven blijven bestaan naast de Toekomstbestendig wonen lening

Niet alle bij SVn lopende gemeentelijke leningsvormen kunnen worden ondergebracht bij de 'Toekomstbestendig wonen lening'. De Starterslening zal afzonderlijk blijven bestaan. Deze heeft een ander doel, helpt namelijk bij de aankoop van een woning, en heeft als kenmerk dat deze niet gestapeld mag worden met andere leningsvormen.

Daarnaast kennen we nog de Stimuleringslening voor non-profit en de Stimuleringslening voor MKB-bedrijven. Hiervan kunnen bijvoorbeeld (sport)verenigingen gebruik maken die hun accommodatie willen verduurzamen of MKB-bedrijven die zonnepanelen willen aanschaffen.

d. Bij het uitlenen van geld bestaat er altijd de mogelijkheid dat het uitgeleende bedrag niet wordt terugbetaald.

SVn geeft aan dat sinds SVn in 2009 met de duurzaamheidslening is begonnen ca. 0,05% van de leningen een betalingsprobleem heeft (dat betekent een betalingsachterstand van 3 maanden of meer). Op de algehele leningportefeuille van SVn is de achterstand circa 1%. Hiermee treft SVn dan een betalingsregeling. De leningen zijn dus wel (gedeeltelijk) inbaar. Dit cijfer biedt uiteraard geen garantie voor de toekomst, echter aangezien men met behulp van deze lening in de meeste gevallen investeert in energiebesparing en/of duurzame energie opwekking, wordt gelijktijdig ook een besparing op de energienota gerealiseerd. Dit zal niet altijd overeenkomen met het bedrag van de aflossing van de lening, maar maakt de netto lasten toch aantrekkelijker. Daarnaast wordt met de nieuwe 'Toekomstbestendig wonen lening' geïnvesteerd in de bestaande woningvoorraad en dat is ook veel waard.

Doordat de leningen die op basis van de 'Verordening Toekomstbestendig wonen Gelderland' onder cofinanciering door de provincie worden verstrekt, deelt de provincie ook in het risico van eventuele wanbetaling bij deze leningen.

SVn is overigens bij alle aanvragen wettelijk verplicht om, net als banken, een financiële toets uit te voeren voordat een lening verstrekt kan worden.

e. De modelverordening kent nagenoeg geen beleidsvrijheid

De modelverordening voor de 'Toekomstbestendig wonen lening' kent geen ruimte voor lokale invulling. De provincie geeft aan: het is alles of niets. Om een beroep te kunnen doen op de cofinanciering neemt de gemeente de verordening in zijn geheel over met alle varianten van financieringsvormen en doelen die erin staan of de gemeente doet niet mee. De enige punten waarop we beleidsvrijheid hebben zijn bij de keuzes voor de lijst met maatregelen en de keuze of de lening ook ingezet kan worden voor nieuwbouwwoningen.

De lijst met maatregelen is bij dit voorstel gevoegd. De maatregelenlijst van de lopende

duurzaamheidslening is hierin opgenomen en uitgebreid vanwege nieuwe ontwikkelingen op dit vlak.

f. *De provincie neemt het recht om in te grijpen als beleidsdoelen worden uitgesloten.*

De gemeente Oude IJsselstreek zet een minimumbedrag van €1.000 voor energiemaatregelen vast in de maatregelenlijst. Dit kan ertoe leiden dat mensen ervan afzien om een lening te nemen en hun huis helemaal niet meer aanpassen of dat hun aanvragen afgewezen worden. Mocht dit vaker voorkomen, behoudt de provincie zich voor om de cofinanciering stop te zetten als de gemeente aan het minimumbedrag vast houdt. Het energieloket houdt bij welke aanvragen zij en SVn afwijzen en waarom. Na verwachting (zie inschatting benodigd budget) zal het grootste gedeelte van de leningen toch gebruikt worden voor energiemaatregelen. Daarmee lijkt de kans dat de provincie in gaat grijpen klein.

Kosten, baten, dekking

Beheerskosten

De beheerskosten van deze lening zijn nihil want:

- SVn rekent weliswaar 0,5% beheerskosten over het uitstaande restbedrag van de leningen (dus de hoofdsom minus de aflossingen die binnenkomen). Dit wordt jaarlijks onttrokken aan rekeningen-courant van de gemeente bij SVn.
- Maar de rente van de standaardproducten van SVn dekt altijd minimaal de beheerskosten die de gemeente aan SVn is verschuldigd.

Kosten verwerking aanvragen

De kosten die het Energieloket maakt voor onder andere het inrichten van het proces, de webpagina en aanmeldformulieren en het instrueren van de klantenservice bedragen eenmalig € 3.300. Deze kosten worden onder de deelnemende gemeenten verdeeld.

Het Energieloket houdt als eerste inschatting een gemiddelde besteding van 1,5 uur per aanvraag aan tegen een tarief van € 45 per uur. Alleen daadwerkelijk bestede uren worden gefactureerd. De verwerkingskosten worden betaald uit de post 'Stimuleringsgelden goedkope woningbouw'.

Benodigd budget

De totale leningbehoefte tot het einde van de lopende collegeperiode schatten we in op € 8 miljoen. Hier zal de provincie met € 4 miljoen aan bijdragen. Onze eigen financieringsbehoefte bedraagt dus € 4 miljoen. In de programmabegroting 2019-2022 is voor het doel 'flexibel wonen op maat' € 3 miljoen beschikbaar gesteld voor revolverende leningen. Hiervan is op dit moment € 1,5 miljoen nog niet gestort bij SVn (€ 1,5 miljoen is al gestort voor de duurzaamheidslening). De financiering voor 2021 en 2022 kan indien nodig naar voren worden gehaald.

Om tot de benodigde € 4 miljoen te komen moet de reeds gestorte € 1,5 miljoen dus aangevuld worden met € 2,5 miljoen.

Inschatting benodigd budget per beleidsdoel:

- o € 5 miljoen Energiemaatregelen
- o € 1,5 miljoen Sanering asbestdaken inclusief 'maatwerklening' (schatting op basis van m² asbestdaken: totaal €10 miljoen waarvan circa 15% gaat lenen; samen met energiemaatregelen)
- o € 500.000 Klussen (samen met duurzaamheidsmaatregelen)
- o € 500.000 Levensloopbestendigheid (samen met energiemaatregelen)
- o € 500.000 'Verzilverlening' (samen met energiemaatregelen)

€ 8 miljoen in totaal

Er komt periodiek geld vanuit aflossingen op de bestaande rekeningen-courant duurzaamheidslening bij. Het is niet goed aan te geven hoe snel het budget uitgeput zal zijn. Daarom wordt het verloop van het budget gemonitord. De financieringsbedragen zullen gefaseerd gestort worden op de rekening bij SVn, afhankelijk van de behoefte.

Dekking en risico

De kapitaallasten worden gedekt uit de post 'Stimuleringsgelden goedkope woningbouw'. Deze gelden zijn o.a. bedoeld om de uitvoeringskosten en kapitaallasten van onze starters- en duurzaamheidsleningen bij het

SVn te dekken (zie jaarrekening 2019). De 'Toekomstbestendig wonen lening' kent met de verplichte energiemaatregel en het minimum van € 1.000 voor duurzaamheidsmaatregelen een sterke duurzaamheidscomponent. Daarmee valt hij onder het doel van de post 'Stimuleringsgelden goedkope woningbouw'. In deze pot zit voldoende ruimte om de kapitaallasten te dekken (stand 1 januari 2019: € 470.000).

Het risico dat een lening niet terug betaald wordt is volgens de SVn verwaarloosbaar. Omdat de 'Toekomstbestendig wonen lening' revolverend is en het risico laag is, heeft het lenen van de € 2,5 miljoen een mogelijk klein effect op de gecorrigeerde netto schuldquote.

De leningenportefeuille stijgt door dit voorstel met € 2,5 miljoen. De verwachte top van de leningenportefeuille € 135 miljoen zoals opgenomen in de voorjaarsnota stijgt hierdoor naar € 137,5 miljoen.

Uitvoering

Na vaststelling van de 'Toekomstbestendig wonen lening' zal de uitvoering ervan komen te liggen bij het VerduurSaam Energieloket. Om het Energieloket de lening te kunnen laten uitvoeren zal een nieuwe verwerkersovereenkomst tussen de gemeente en het Energieloket gesloten worden. Het nodige mandaatsbesluit tekent het college na vaststelling van de verordening door de raad.

De bijbehorende verordening treedt in werking op de datum van publicatie.

Een belangrijk onderdeel van de uitvoering van de lening is de communicatie richting collega's, professionals en inwoners. De communicatie hierover zal plaatsvinden via de reguliere kanalen.

Tot slot zal zeker de komende 10 jaar nog afgelost worden op de leningen die op basis van de bestaande duurzaamheidslening zijn verstrekt. Deze bedragen blijven bij SVn op de bestaande rekeningen-courant binnenkomen en zullen jaarlijks overgeboekt worden naar de rekening voor de 'Toekomstbestendig wonen lening'.

Bijlagen

- *Verordening toekomstbestendig wonen Gelderland – Oude IJsselstreek met maatregelenlijst*
- *Brief provincie Gelderland met toelichting over de 'Toekomstbestendig wonen lening'*
-

Burgemeester en wethouders,

M.J.F. Verstappen
Secretaris

O.E.T. van Dijk
Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- stemmen voor stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen:
-