


Raadsvoorstel

Onderwerp	: Verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Beuningen	Raadsvergadering	: 25 juni 2019
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: bb19.00042	Datum	: 11 juni 2019
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Simone van Santen de Hoog	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 14 mei 2019
Persgesprek	: 2 mei 2019	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Uw raad heeft in 2017 een Duurzaamheidslening en Blijverslening ingesteld. Met dit besluit komen deze regelingen te vervallen en stelt u kostenneutraal een nieuwe, brede toekomstbestendig wonen Regeling vast met verschillende financieringsvormen. Het betreft een provinciale regeling waar gemeenten op aan kunnen sluiten. Zo profiteren we van een cofinanciering door de provincie Gelderland van 50% per lening.

Besluit om

1. De 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Beuningen vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de maatregelenlijst voor de Toekomstbestendig Wonen lening.
3. De 'Verordening Duurzaamheidslening Beuningen' en de 'Verordening Blijverslening Beuningen' in te trekken.
4. Ten behoeve van het revolverend fonds voor de Toekomstbestendig Wonen lening de budgetten van de Duurzaamheidslening en Blijverslening over te hevelen.

Inleiding

In 2017 heeft u de Duurzaamheidslening (BW17.00078) en Blijverslening (BW17.00079) vastgesteld. Met de vaststelling heeft u een budget beschikbaar gesteld van € 500.000 voor de Duurzaamheidslening en € 250.000 voor de Blijverslening. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (verder te noemen: SVn) beheert de fondsen namens gemeente Beuningen. Dankzij deze regelingen kunnen inwoners van Beuningen met een koopwoning voordelig een lening afsluiten om hun woning te verduurzamen of levensloopbestendig te maken.

Op 27 februari 2019 heeft de Provinciale Staten van Gelderland een revolverend fonds voor Energie en Asbest ingesteld die is uitgewerkt in de Toekomstbestendig wonen regeling. Het betreft een regeling die is gericht op het verduurzamen en toekomstbestendig maken van particuliere woningen. De regeling biedt de mogelijkheid om de financiering van energiemaatregelen te combineren met asbestsanering van daken of met het levensloopbestendig maken van de woning. Er worden een aantal leningsvormen aangeboden. Gedeputeerde Staten heeft uw college hierover geïnformeerd in de brief van 23 januari jl. (bijlage 3).

Gemeenten kunnen aansluiten bij de regeling als zij de verordening vaststellen die door SVn beschikbaar is gesteld. Als zij dat hebben gedaan stelt de provincie 50% cofinanciering per verstrekte lening beschikbaar. Daarmee kunnen we meer aanvragen behandelen. De nieuwe Toekomstbestendig wonen lening zal net als de huidige leningen via SVn lopen.

Beoogd effect

Het doel is om met een brede regeling zoveel mogelijk mensen te kunnen helpen met het verduurzamen en gelijktijdig toekomstbestendig maken van hun woning. Door de inzet van verschillende financieringsvormen wordt hierin voorzien.

Argumenten

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

Wanneer gemeenteraad de modelverordening 'Toekomstbestendig wonen Gelderland' vaststelt, kan gemeente Beuningen aanspraak maken op cofinanciering voor verbetering van de bestaande woningvoorraad: de provincie zal *50% per verstrekte lening* voor haar rekening nemen. De andere 50% wordt beschikbaar gesteld vanuit het gemeentelijk budget bij SVn. Dit betekent dat met hetzelfde gemeentelijk budget meer leningen verstrekt kunnen worden en dus meer mensen van deze regeling gebruik kunnen maken.

1.2. De regeling heeft een integraal karakter

De Toekomstbestendig wonen regeling heeft als hoofddoel de bestaande woningvoorraad kwalitatief te verbeteren. De uitvoering van energiemaatregelen kan worden gecombineerd met het levensloopbestendig maken van de woning, asbestsanering, funderingsherstel en sloop. Door de woningeigenaren de ruimte te bieden om energiemaatregelen te koppelen aan andere doelen, wordt de basis en het draagvlak voor investeringen in de energietransitie vergroot en worden kansen die asbestsanering biedt voor dakisolatie en zonne-energie op daken benut.

1.3. De 'Verordening Toekomstbestendig wonen Gelderland' regelt onder welke voorwaarden woningeigenaren de lening kunnen afsluiten

Er zijn verschillende consumptieve en hypothecaire leningsopties mogelijk waardoor steeds de vorm gekozen kan worden die het beste bij de situatie past. 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,-. Meer informatie over de leningsvarianten is te lezen in bijlage 1 en 3 van dit raadsvoorstel.

1.4. Het biedt financiële middelen voor duurzame en levensloopbestendige maatregelen en asbestsanering
Particuliere woningeigenaren beschikken niet altijd over voldoende financiële middelen om te investeren in maatregelen. Via deze regeling kunnen woningeigenaren een lening afsluiten. Afgezien van een kredietbeoordeling, vindt er geen risicoweging per burger plaats.

1.5 De regering werkt aan een verbod op asbestdaken per 31 december 2024

Uit een inventarisatie van provincie Gelderland in mei 2018 blijkt dat in gemeente Beuningen naar schatting 2.246 asbestverdachte daken zijn (ongeveer 18 hectare). Het stimuleren van sanering door onder andere het beschikbaar stellen van financieringsmogelijkheden voorkomt hoge kosten voor handhaving na 2024.

2.1. Voor de beoordeling van aanvragen is een lijst met maatregelen wenselijk

De gemeente wil alleen leningen verstrekken voor maatregelen die bijdragen aan het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Dit is geregeld in artikel 5 van de verordening. Aanvragers kunnen een lening aanvragen voor maatregelen die zijn benoemd in de maatregelenlijst (bijlage 2).

2.2. B&W stelt de lijst met concrete maatregelen vast en kan deze wijzigen

Door de maatregelenlijst door B&W vast te laten stellen en te laten wijzigen kan snel ingespeeld worden op nieuwe ontwikkelingen. Het college kan, gehoord de commissie ruimte, de lijst wijzigen of verder uitbreiden.

3.1. Als de gemeenteraad instemt met verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Beuningen, komen de Blijverslening en Duurzaamheidslening te vervallen

Op basis van de 'Verordening Duurzaamheidslening Beuningen' zijn vanaf 2017 tot 1 mei 2019 in ongeveer 75 leningen verstrekt. Deze leningen hebben een looptijd van 10 tot 15 jaar. Aflossing en rente op deze leningen komen terug op de rekeningcourant van de gemeente Beuningen. Met het afgeloste geld kunnen vervolgens weer nieuwe leningen verstrekt worden. Op basis van de 'Verordening Blijverslening Beuningen' zijn nog geen leningen verstrekt.

4.1. Bestaand budget kan naar de Toekomstbestendig wonen lening worden overgeheveld

Om aanspraak te kunnen maken op 50% cofinanciering van de provincie Gelderland per verstrekte lening, is een startkapitaal nodig. We kunnen hiervoor bestaande budgetten inzetten. Daarmee hebben we direct een startkapitaal van € 405.000. Onder het kopje 'Financiën' is de herkomst van het startkapitaal gespecificeerd.

Kanttelingen

1.1 De gemeente is geen bank; waarom moet de gemeente een lening verstrekken aan inwoners voor duurzame maatregelen?

Het is een stimuleringsmaatregel om het verduurzamen, toekomstbestendig en asbestvrij maken van woningen mogelijk te maken. Deze regeling voorziet meetbaar in een behoefte.

1.2. De provincie Gelderland stelt in eerste instantie 10 miljoen euro ter beschikking voor alle deelnemende gemeenten in de provincie

De provincie stelt in 2019 € 10 miljoen ter beschikking voor alle aan deze regeling deelnemende gemeenten in Gelderland. Het is niet bekend hoeveel gemeenten dit zullen zijn en mogelijk wordt er veel aanspraak gedaan op het provinciale budget. Wanneer dit budget wordt overschreden is de gemeente (tijdelijk) voor 100% verantwoordelijk voor de financiering van leningen. De provincie heeft de intentie uitgesproken tijdig geld naar voren te halen om de cofinancieringsregeling voort te kunnen zetten.

1.3. Het is mogelijk dat een groot deel van het beschikbare budget naar één van de genoemde maatregelen gaat

Er kan op voorhand niet gestuurd worden op de maatregelen waarvoor de lening daadwerkelijk aangevraagd gaat worden. De maatregelen moeten echter altijd gepaard gaan met energiemaatregelen. Daarnaast draagt iedere ingreep in de woningvoorraad die past binnen deze regeling bij aan een beter toekomstbestendige woningvoorraad.

1.4. De Starterslening en de Stimuleringslening voor sportverenigingen en maatschappelijk vastgoed 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. Daarnaast kennen we de Stimuleringslening voor sportverenigingen en maatschappelijk vastgoed. Hiervan kunnen bijvoorbeeld sportverenigingen, scholen en dorpshuizen gebruik maken om hun accommodatie te verduurzamen.

1.5. De modelverordening geeft beperkte ruimte voor een lokale invulling

Uniformiteit in de basisvoorwaarden is van belang voor de uitvoerbaarheid van de provincie-brede regeling. Als gemeente Beuningen gebruik wil maken van de cofinanciering door de provincie zal de verordening in zijn geheel moeten worden overgenomen. De modelverordening voor de kent beperkte ruimte voor lokale invulling. Maatwerk is alleen mogelijk bij de maatregelenlijst.

1.6 De verordening kent verschillende leningsvormen

Om een beroep te kunnen doen op de cofinanciering neemt de gemeente de verordening in zijn geheel over met alle varianten die erin staan. Een van de varianten is de verzilverlening. Op basis van deze lening kunnen ouderen het levensloopbestendig maken en verduurzamen van hun woning financieren met lening op basis van de overwaarde van hun huis. Die wordt pas afgelost bij verkoop. Deze regeling is nieuw, maar de verwachting van SVn is dat deze beperkt gebruikt zal worden.

Financiën

Ten behoeve van het revolverend budget voor de Toekomstbestendig Wonen Lening worden de volgende budgetten overgeheveld:

- A. Het saldo rekeningcourant van de Blijverslening;
- B. De te ontvangen aflossing en rente op de bestaande duurzaamheidsleningen;

C. De reeds gereserveerde gemeentelijke budgetten voor de 1.) Duurzaamheidslening en de 2.) Blijverslening.

Oorsprong	Huidig saldo	Direct naar rekening courant Toekomstbestendig Wonen lening
A. Blijverslening rekeningcourant	€ 125.000,00	€ 125.000,00
B. Duurzaamheidslening rekeningcourant	€ 5.000,00	Aflossing en rente op verstrekte duurzaamheids-leningen komt binnen op de rekeningcourant van de Duurzaamheidslening. Het positieve saldo wordt periodiek overgeheveld naar de rekeningcourant van de toekomstbestendig wonen lening
C1. Duurzaamheidslening restant gereserveerd budget	€ 155.000,00	€ 155.000,00
C2. Blijverslening restant gereserveerd budget	€ 125.000,00	€ 125.000,00
Totaal Toekomstbestendig Wonen lening		€ 405.000,00

Het startkapitaal voor deze nieuwe lening bedraagt daarmee per direct €405.000,00. Hier komt periodiek het revolverend geld (totaal ongeveer € 345.000,-) vanuit aflossingen op de reeds verstrekte duurzaamheidsleningen bij.

De provincie stelt 50% cofinanciering per Toekomstbestendig wonen lening beschikbaar (tot het budgetplafond van 10 miljoen is bereikt). Inwoners uit Beuningen kunnen in eerste instantie dus voor € 810.000 investeren in het toekomstbestendig maken van de woningen. De aflossing en rente op de met cofinanciering verstrekte leningen vloeien evenredig terug naar de gemeente en provincie. De gemeente is jaarlijks 0,50% aan beheerskosten kwijt aan SVn.

Tijdspad

De verordening 'Toekomstbestendig wonen lening' treedt in werking twee weken na de datum van de op de voorgeschreven wijze van bekendmaking.

Duurzaamheid

De verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Beuningen stimuleert woningeigenaren te investeren in een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad.

Communicatie

Via onze website en de gebruikelijke kanalen informeren we inwoners over de Toekomstbestendig wonen lening. Het regionale energieloket Duurzaam Wonen Plus zal de regeling ook onder de aandacht brengen.

Informatie voortgang

Wij informeren u jaarlijks over de voortgang van de aanvragen voor deze lening: welke woningen worden aangepast, welke maatregelen worden toegepast, het aantal verstrekte leningen en de hoogte van de leningen (verloop budget).

Bijlagen

- Bijlage 1

'Verordening Toekomstbestendig wonen Gelderland' gemeente Beuningen

- Bijlage 2

Maatregelenlijst Toekomstbestendig wonen lening 2019

- Bijlage 3

Brief provincie Gelderland met toelichting Stimuleringsfonds Energiemaatregelen en asbestsanering particuliere woningen

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d. 25/06/2019
Akkoord

de griffier

de voorzitter