

Onderwerp

Vaststellen verordening “Toekomstbestendig wonen Gelderland, gemeente Nijmegen – B”

Opsteller	Inge Schoenmakers	Collegebesluit	25 februari 2025
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling, Openbare ruimte	Behandeldatum Raad	
Portefeuillehouder	G. Visser, T.F.A. van Elferen	Status	Openbaar

Samenvatting

Sinds 2019 bestaat de stimuleringsregeling 'Toekomstbestendig wonen' van de provincie Gelderland, waar verschillende gemeenten aan deelnemen, waaronder Nijmegen. Deze regeling biedt de mogelijkheid voor huiseigenaren en verenigingen van eigenaren (Vve's) om met de deelnemende gemeente geld te lenen voor duurzame aanpassingen in een woning. De verschillende mogelijkheden die wij als gemeente bieden om een dergelijke lening af te sluiten voor het treffen van energiebesparende en levensloopbestendige maatregelen in een woning, zijn opgenomen in de Verordening Toekomstbestendig Wonen, gemeente Nijmegen - A. Op verzoek van de provincie Gelderland wordt per 1 maart 2025 het stapelen van de 'Toekomstbestendig wonen' leningen beperkt tot het plafondbedrag €50.000,-. Daarnaast zorgt een begripsomschrijving in de huidige verordening voor onduidelijkheid bij bewoners/eigenaren. Om die reden stellen wij de navolgende wijzigingen in deze verordening voor:

- Het opnemen van een bedrag van maximaal €50.000,- voor het aangaan van leningen
- Het verwijderen van een tekstgedeelte in een begripsomschrijving waardoor er meer duidelijkheid ontstaat bij bewoners over zowel de uitleg als de uitvoering van deze verordening.

Voorstel

1. De verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Nijmegen - B vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Nijmegen - A, zoals vastgesteld op 1 december 2020.

Aanleiding

Sinds 2019 bestaat de regeling 'Toekomstbestendig wonen' die provincie Gelderland samen uitvoert met verschillende gemeenten, waaronder Nijmegen. De regeling maakt het mogelijk voor huiseigenaren en (vanaf 2023 ook VvE's) een lening af te sluiten om energiebesparende en levensloopbestendige maatregelen te treffen. Provincie en gemeenten dragen beiden 50% bij aan de financiering van de lening

Onderstaande tabel geeft inzicht in hoeveel leningen er jaarlijks worden afgesloten in Nijmegen. De toekomstbestendig wonen lening wordt goed gebruikt: in 2024 zijn er 130 particuliere leningen verstrekt en 3 leningen aan VvE's. De tabel geeft ook het totale verstrekte leenbedrag en de gemiddelde waarde per lening weer.

Jaar	Aantal verstrekt leningen	Totaal verstrekte bedrag	Gemiddelde waarde per lening
2021	30	€ 332.383,00	€ 11.079,43

2022	172	€ 1.740.382,98	€ 10.118,51
2023	240	€ 2.645.519,43	€ 11.023,00
2023 (VVE's)	0	-	-
2024	130	€ 2.217.891,92	€ 17.060,71
2024 (VVE's)	3	€ 4.255.874,00	€ 1.418.624,67
2025	7	€ 98.078,00	€ 14.011,14

Vorig jaar heeft de provincie Gelderland de Toekomstbestendig wonen lening geëvalueerd. Hieruit kwam onder andere naar voren dat door het succes van de lening er veel druk staat op de fondsmiddelen bij de provincie. Hit huidige provinciale budget lijkt ontoereikend om de regeling de beoogde periode (tot en met 2026) voort te kunnen zetten. Uit de evaluatie kwamen verschillende mogelijkheden en in het voorjaar van 2025 wordt duidelijk hoe de provincie Gelderland hiermee wil omgaan. Hierop vooruitlopend zijn gemeenten alvast gevraagd om per 1 maart 2025 het stapelen van de 'Toekomstbestendig wonen' leningen te beperken tot het plafondbedrag van €50.000,- en dit als zodanig in de gemeentelijke verordening voor particuliere huiseigenaren op te nemen (en dus niet voor VvE's). Om dit te bewerkstelligen dient de huidige verordening te worden gewijzigd. Naast het toevoegen van een artikel waarin het bedrag van maximaal €50.000,- wordt opgenomen, is deze omstandigheid ook aanleiding om een tekstgedeelte in een begripsomschrijving van deze verordening te verwijderen. In de praktijk blijkt, dat bij de inwoners/eigenaren van woningen, onduidelijkheid ontstaat over de uitleg van die begripsomschrijving. Daarom stelt het college om die reden ook voor om dit tekstgedeelte te verwijderen.

Beoogde impact

Het beperken van het plafondbedrag voor het stapelen van de 'Toekomstbestendig wonen' lening tot maximaal €50.000 en een wijziging door te voeren wat voor duidelijkheid zorgt bij de inwoners/eigenaren van woningen.

Dit voorstel draagt bij aan de volgende ambities:

- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners
- We zijn een duurzame en energie neutrale stad, waarin we inwoners en bedrijven ondersteunen bij de energie- en warmte transitie en duurzame inwoners initiatieven stimuleren.

Argumenten

1.1 Beperken plafondbedrag tot €50.000

In de huidige verordening is het mogelijk om tegelijkertijd voor drie soorten leningen in aanmerking te komen en deze leningen ook daadwerkelijk verstrekt te krijgen, ook wel het stapelen van leningen genoemd. Als gevolg hiervan kan zich de situatie voordoen dat er bijvoorbeeld een totaalbedrag van € 75.000,- geleend wordt aan één aanvrager. De praktijk wijst uit dat dit een enkele keer is gebeurd, maar dat de meeste verstrekte leningen een lager bedrag kennen. Op verzoek van de provincie Gelderland wordt het stapelen van leningen nu beperkt tot een plafondbedrag, namelijk maximaal € 50.000,-. Hoewel er sprake is van een beperking van €25.000, is €50.000,- nog steeds een aanzienlijk bedrag voor een aanvrager om maximaal te kunnen lenen. Gezien de hoge kosten van de aanschaf van (bouw) materialen die tegenwoordig noodzakelijk zijn om de bewuste maatregelen te kunnen realiseren, staat dit bedrag in verhouding tot deze hoge (ver-/bouw)kosten.

Artikel 4B wordt toegevoegd en luidt als volgt:

Artikel 4b maximumbedrag bij stapeling van leningaansvragen

1. Het totale bedrag van leningen dat door een aanvrager op basis van de Verordening Toekomstbestendig Wonen kan worden afgesloten, bedraagt maximaal €50.000,-.
2. Bij het indienen van een nieuwe leningaansvraag wordt door het college getoetst of het aangevraagde bedrag, in combinatie met eerder verstrekte leningen op basis van deze verordening, het maximumbedrag van €50.000,- niet overschrijdt.

1.2 Wijzigen artikel 1h

In de huidige verordening staat in de begripsomschrijving beschreven wat wordt verstaan onder: 'werkelijke kosten'. Bij artikel 1h staat het volgende:

Werkelijke kosten: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van de maatregelen alsmede de kosten die gepaard gaan met het aanvragen en aangaan van de Toekomstbestendig Wonen Lening, Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening of Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening, verminderd met de van derden ontvangen of te ontvangen tegemoetkomingen in deze kosten.

Het laatste gedeelte van zin (*'verminderd met de van derden ontvangen of te ontvangen tegemoetkomingen in deze kosten'*) zorgt voor verwarring bij aanvragers en complexiteit in de uitvoering. Hierdoor kan een aanvrager namelijk geen lening aanvragen voor bepaalde maatregelen waarbij een subsidie pas achteraf wordt uitgekeerd. In de praktijk is het zo dat bijvoorbeeld voor de aanschaf en installatie van een warmtepomp een landelijke subsidie kan worden aangevraagd. De lening mag nu alleen worden aangevraagd voor het resterende bedrag van aanschaf van de warmtepomp, dus het bedrag dat overblijft na aftrek van de landelijke subsidie, echter deze subsidie wordt pas na aanschaf én plaatsing van de warmtepomp door het Rijk uitgekeerd. Hier ontstaat dus een financieel gat voor de aanvrager wat eveneens zorgt voor onduidelijkheid. Ook in de uitvoering bij de toetsing van aanvragen is het zeer tijdrovend en complex om dit per individueel geval op maat te berekenen. Dit is de aanleiding om art 1 h te wijzigen. Na wijziging van deze begripsomschrijving in de verordening kan de aanvrager het totale bedrag van de aangevraagde maatregel lenen en de bewuste maatregel na het verstrekken van de lening ook daadwerkelijk realiseren.

Artikel 1h komt als volgt te luiden:

Werkelijke kosten: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van de maatregelen alsmede de kosten die gepaard gaan met het aanvragen en aangaan van de Toekomstbestendig Wonen Lening, Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening of Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening.

Kanttekeningen

De voorgestelde wijzigingen hebben geen invloed op de doelstellingen van de verordening en de voorwaarden waaronder een lening kan worden verstrekt, zoals bepaald door de provincie in de stimuleringsregeling Toekomstbestendig wonen.

De wijziging inzake 'beperking plafondbedrag tot €50.000' wordt voorgesteld op verzoek van de provincie Gelderland. In de provinciale regeling wordt dit vanaf 1 maart toegepast, om ervoor te zorgen dat de gemeentelijke verordening hierop aansluit is 1 maart de fatale termijn voor vaststelling van de verordening.

Financiën

De verordening betreft revolverende leningen. Dit houdt in dat aflossingen op de al verstrekte leningen van de ene inwoner worden gebruikt voor het verstrekken van nieuwe leningen aan een andere inwoner.

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) gaat deze fondsen beheren en vanuit deze fondsen leningen uitvoeren. Als gevolg van deze werkwijze is het geld van de afbetaalde schulden uit de leningen die de gemeente ten behoeve van deze inwoners heeft verstrekt, pas feitelijk beschikbaar op het moment dat de Provincie aangeeft dat het budget van deze Stimuleringsregeling niet meer toereikend is en de regeling eindigt.

Vervolg

Na vaststelling door de raad wordt de verordening bekendgemaakt via overheid.nl. De dag na bekendmaking treedt de verordening in werking.

Bijlagen

Verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Nijmegen - B