

Onderwerp

Uitbreiding Toekomstbestendig Wonen Lening VvE's

Opsteller	Rianne Klein Hulse	Behandeldatum	17 januari 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	T.F.A. van Elferen en G. Visser		

Advies

1. De aangepaste 'Maatregelenlijst Toekomstbestendig Wonen Lening' en 'Maatregelenlijst Toekomstbestendig Wonen Lening in een beschermd monument of stadsdeelobject' vast te stellen.
2. Gefaseerd maximaal € 2.000.000,- aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beschikbaar te stellen, ten behoeve van het verstrekken van een Toekomstbestendig Wonen Lening aan woningeigenaren in Nijmegen.

Aan de raad voor te stellen

1. De 'Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's' vast te stellen.

Aanleiding

Sinds 2020 nemen we als gemeente deel aan de Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland. De provincie heeft de lening ontwikkeld om zoveel mogelijk particuliere woningeigenaren in de provincie Gelderland te stimuleren energiebesparingsmaatregelen te nemen en dit eventueel te combineren met levensloopbestendige maatregelen en andere noodzakelijke werkzaamheden. Hier wordt veel gebruik van gemaakt. De regeling draagt hiermee bij aan het verminderen van de CO₂-uitstoot. Bewoners besparen bovendien op hun energieverbruik.

Provincie en gemeenten dragen beiden 50% bij aan het fonds waaruit de leningen worden gefinancierd. Inwoners kunnen een lening aanvragen bij de gemeente Nijmegen. De gemeente toetst de aanvraag aan haar verordening, waarna SVn de kredietbeoordeling uitvoert. Het college heeft bij de invoering van de Toekomstbestendig Wonen Lening in december 2020 besloten om gefaseerd maximaal € 2.000.000,- aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) beschikbaar te stellen, ten behoeve van het verstrekken van een Toekomstbestendig Wonen Lening aan woningeigenaren in Nijmegen. Er wordt veel gebruik gemaakt van de Toekomstbestendig Wonen Lening. Hierdoor is het budget niet meer voldoende om aan de vraag te voldoen.

Provinciale Staten hebben onlangs besloten om de Toekomstbestendig Wonen Lening te verruimen. Laadpalen worden een verplicht onderdeel op de maatregelenlijst. Daarnaast is besloten, dat naast particuliere woningeigenaren, ook Verenigingen van Eigenaren (VvE's) gebruik kunnen maken van de regeling. Om onze inwoners gebruik te kunnen laten maken van deze nieuwe mogelijkheden moet er een nieuwe verordening door de raad worden vastgesteld. De bestaande verordening voor particuliere woningeigenaren blijft bestaan.

Beoogde impact

Met de verruiming van de regeling stimuleren we meer woningeigenaren tot het nemen van verduurzamingsmaatregelen. Dit draagt bij aan de energie- en warmtetransitie en verduurzaming in de wijken.

Doelenboom

Dit voorstel heeft een relatie met 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 energieneutrale stad, waarin we inwoners en bedrijven ondersteunen bij de energie- en warmtetransitie en duurzame inwonersinitiatieven stimuleren.

Het voorstel draag bij aan het volgende doel:

- We realiseren samen met bewoners en organisaties een energie- en warmtetransitie en verduurzaming in de wijken.

Argumenten

1.1 Laadpalen zijn een verplichte maatregel op de maatregelenlijst.

Provinciale Staten hebben besloten dat alle gemeenten die deelnemer zijn van de Toekomstbestendig Wonen Lening het plaatsen van een laadpaal moeten opnemen in hun maatregelenlijst. Dit draagt ook bij aan onze eigen doelstellingen op het gebied van duurzame mobiliteit. Het college is bevoegd om de maatregelenlijst te wijzigen.

2.1 Meer budget is noodzakelijk om de Toekomstbestendig Wonen Lening te continueren.

Door de grote hoeveelheid aanvragen raken we door het budget heen. Sinds december 2020 is de Toekomstbestendig Wonen Lening ruim 150 keer verstrekt (peildatum 1 november 2022). Met name in 2022 zijn het aantal aanvragen sterk gestegen. In 2022 zijn ruim 105 leningen verstrekt. De sterk geprezen energieprijzen en het feit dat de duurzaamheidslening in mei 2022 is opgegaan in de Toekomstbestendig Wonen Lening spelen hierbij een rol. Met het beschikbaar stellen van de lening aan VvE's zal het aantal aanvragen verder toenemen.

1.1 Meer inwoners komen in aanmerking voor de Toekomstbestendig Wonen Lening.

Wanneer ook VvE's gebruik kunnen maken van de lening, kunnen we het ook voor deze groep inwoners makkelijker maken om aanpassingen te doen aan hun woning. De Toekomstbestendig Wonen Lening is een financieel voordelige regeling, met een lagere rente dan bij een bank. Betaalbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor maatschappelijk draagvlak, en daar draagt deze lening aan bij.

Beslispunten raad:

1.2 Ook kleine VvE's komen in aanmerking voor de lening.

De lening voor kleine VvE's (tot maximaal 7 appartementsrechten) is ook onderdeel van de nieuwe verordening. De financieringsmogelijkheden voor (met name kleine) VvE's in de markt zijn beperkt. Veel banken zijn terughoudend: te veel administratieve rompslomp voor relatief kleine leningen. Bovendien verloopt de besluitvorming bij kleinere VvE's vaak moeizamer. Dit heeft tot gevolg dat kleine VvE's vaak te kampen hebben met achterstallig onderhoud of achterblijven met verduurzamen. SVn heeft in samenwerking met NHG een stimuleringslening voor kleine VvE's opgetuigd voor waarbij het mogelijk is een lening aan

te vragen met NHG-borg. Hierdoor kunnen kleine VvE's kiezen voor extra financiële zekerheid bij het aangaan voor een lening.

1.3 De regeling past bij de doelstellingen voor energie besparen.

Het besparen van energie is een randvoorwaarde om een energieneutrale en aardgasvrije stad te zijn. Na de stijgingen van de energieprijzen is de urgentie om energie te besparen verder gegroeid. Om bewoners daarbij te ondersteunen is door uw college het 'Programma energie besparen 2023-2030' vastgesteld. Het programma richt zich op de isolatie van woningen met de slechtste labels (E, F en G) via een meerjarige doelgroepgerichte aanpak. De VvE's vormen hierbinnen een belangrijke doelgroep. Het toegang hebben tot aantrekkelijke mogelijkheden voor het financieren van energiebesparende maatregelen is hierbij een noodzakelijke voorwaarde om VvE's te activeren en ondersteunen om het energielabel van de woning te verbeteren. De verwachting is dat met de uitvoering van het programma ook het aantal aanvragen voor lening zal toenemen.

1.4 Met de lening kunnen zowel energiebesparingsmaatregelen als levensloopbestendige maatregelen genomen worden.

De Toekomstbestendig Wonen Lening is een ruime regeling waarin bijvoorbeeld ook levensloopbestendige maatregelen, asbestsanering en sloop is meegenomen, mits één energiebesparingsmaatregel genomen wordt. Inwoners die gebruik maken van de lening voor levensloopbestendige maatregelen zorgen ervoor dat er meer levensloopgeschikte(re) woningen in Nijmegen komen. Hierbij kan gedacht worden aan het installeren van een traplift of maatregelen die de badkamer of het toilet toegankelijker maken. Het is wenselijk dat eigenaren dit soort maatregelen nemen. Voor het levensloopgeschikt maken van woningen op de particuliere markt zijn we namelijk afhankelijk van het eigen initiatief van woningeigenaren.

Kanttekeningen

2.1 We zetten vreemd vermogen in om leningen te verstrekken.

Aan het aantrekken van geld zijn kosten voor rente en risicodekking verbonden. Ook rekent de SVn ons 0,5% beheerskosten over het uitstaande bedrag. Voor de rente sluiten we aan bij de actuele rentetarieven van SVn voor stimuleringsleningen. De rente van het SVn ligt iets hoger dan de rente die wij als gemeente moeten betalen. Het positieve renteverskil zetten we in ter dekking van de beheerskosten van de SVn. Dus feitelijk is de regeling budgettair neutraal en kost het de gemeente niets.

Beslispunten raad:

1.1 VvE's hebben ook de mogelijkheid om via het Warmtefonds een lening aan te vragen.

Veel aanvragen van VvE's worden echter afgewezen in verband met het acceptatiebeleid van het Nationaal Warmtefonds waarbij een limitatieve lijst van verduurzamingsmaatregelen wordt gehanteerd. Met de regeling Toekomstbestendig Wonen hebben gemeenten meer beleidsruimte en zijn koppelkansen mogelijk met levensloopbestendigheid, asbestsanering en funderingsherstel. De Toekomstbestendig Wonen Lening biedt VvE's dus meer mogelijkheden. Bovendien zijn de rentepercentages van de Toekomstbestendig Wonen Lening lager dan de rente van het Warmtefonds. Dit maakt het aantrekkelijker voor VvE's om te gaan verduurzamen.

1.2 Door VvE's de mogelijkheid te bieden gebruik te maken van de Toekomstbestendig Wonen Lening, resteren er minder middelen voor particuliere woningeigenaren.

We willen echter geen onderscheid maken tussen bewoners van VvE's of individuele huiseigenaren. Het totale leenbedrag loopt met een grote VvE al snel op en kan de beschikbare fondsmiddelen sneller uitputten. Het gaat echter in beide gevallen om Nijmeegse inwoners die we willen helpen hun huis te verduurzamen.

Financiën

Het hoge aantal aanvragen en de nieuwe verordening vragen om inzet van financiële middelen, die revolveren. Dit houdt in dat aflossingen op de verstrekte leningen worden gebruikt voor het verstrekken van nieuwe leningen. De gelden die de gemeente verstrekt komen pas terug als we deze regelingen stoppen. SVn gaat deze leningen uitvoeren en de fondsen beheren.

Het college is bevoegd om aan SVn gefaseerd maximaal € 2.000.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het verstrekken van de Toekomstbestendig wonen lening. Door de cofinanciering van de provincie kan dan maximaal €4.000.000,- worden uitgezet. De rente, baten en lasten die hiermee samenhangen verantwoorden wij op het taakveld Treasury.

Vervolg

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

Om inwoners en met name VvE's, te informeren over de aanpassing van de regeling zullen we uitgebreid communiceren via de website, sociale media, de Nieuwsbrief Duurzaam Wonen en via het Energieloket. Ook zal promotie plaatsvinden tijdens informatiebijeenkomsten over verduurzaming en bij direct contact met VvE's en particulieren.

Het beleid rondom de verduurzaming van monumenten wordt binnenkort aangepast. De maatregelenlijst in bijlage 4 kan in de toekomst aangepast worden door het college zodat dit in lijn komt met nieuw beleid.

Bijlage(n)

1. Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE's
2. Raadsvoorstel Uitbreiding Toekomstbestendig Wonen Lening VvE's
3. Maatregelenlijst Toekomstbestendig Wonen Lening
4. Maatregelenlijst Toekomstbestendig Wonen Lening in een beschermd monument of stadsdeelobject