



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

14*

Kenmerk

183365

Raad d.d.

29-11-2023

Paragraaf begroting

2

Portefeuillehouder

C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller

J.H. (Joep) Geurink

Datum

12 september 2023

Onderwerp

Toekomstbestendig Wonen Lening

Geadviseerd besluit

1. €1.500.000 extra krediet beschikbaar te stellen voor de Toekomstbestendig Wonen Lening.
2. De 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE gemeente Renkum 2023' vast te stellen

Toelichting op beslispunten

Op 8 april 2019 heeft de Gemeenteraad de 'Verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland', gemeente Renkum'. De Toekomstbestendig wonen lening (hierna: TWL) betreft een lening die is gericht op het verduurzamen en toekomstbestendig maken van particuliere woningen. De lening biedt ook de mogelijkheid om verduurzamingsmaatregelen te combineren met asbestsanering van daken of met het levensloopbestendig maken van de woning.

Voor de TWL wordt gebruikgemaakt van cofinanciering van 50% door de provincie Gelderland. Daardoor kunnen wij met het budget dat wij beschikbaar stellen dubbel zoveel aanvragen behandelen. Als een inwoner bijvoorbeeld een lening van € 10.000, - aanvraagt dan stelt de provincie 50% van de lening beschikbaar en de gemeente de andere 50%. Voorwaarde is dat er in ieder geval een energiebesparende maatregel genomen moet worden. Het minimale leenbedrag is €2.500,-, afhankelijk van de maatregelen is het maximale leenbedrag € 50.000,-. De looptijd is, afhankelijk van het type lening, tussen de 10 en 20 jaar¹.

De TWL is een lening op basis van een revolverend fonds. In een revolverend fonds komt het uitgeleende geld weer terug zodat het opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen.

Gebruik TWL

¹De looptijd van de verzilverlening is 75 jaar. Enkel inwoners ouder dan de AOW-leeftijd minus 10 jaar komen in aanmerking voor deze lening (op dit moment 58 jaar). Er is geen maximale leeftijd. Deze looptijd is gebaseerd op de overwaarde van een woning, anders komt men niet door de krediettoets.

Bij de oprichting van de TWL zijn de Duurzaamheidslening voor particuliere woningeigenaren en de Blijverslening stopgezet. Deze leningen zijn nog niet ingetrokken, omdat er vanuit de fondsen voor deze leningen geld is verstrekt. De bedragen die door aflossing weer beschikbaar komen in het revolverende fonds worden toegevoegd aan de middelen voor de TWL

Van de TWL wordt de afgelopen jaren veelvuldig gebruik van gemaakt. Sinds vorig jaar zien we hierin ook nog eens een versnelling optreden. Waar in 2020 en 2021 respectievelijk 34 en 30 woningeigenaren gebruikmaakten van de TWL, maakten in 2022 54 en in de eerste helft van 2023 42 woningeneigenaren gebruik van de lening. Bovendien zien we dat het mediane leenbedrag de afgelopen jaren ook sterk is toegenomen (zie tabel 1).

	Aantal leningen	Mediane leenbedrag
2020	34	€ 5.400
2021	30	€ 6.727
2022	54	€ 14.000
2023 (tot 1 juli)	42	€ 10.500

Tabel 1: Het aantal leningen en het mediane leenbedrag per jaar zijn in de afgelopen jaren sterk toegenomen.

Als gevolg van het toenemend aantal leningen dat verstrekt wordt en de stijging van het mediane leenbedrag zullen er naar verwachting, wanneer er geen extra middelen beschikbaar worden gesteld voor de TWL, vanaf eind dit jaar geen leningen meer verstrekt kunnen. De aflossing van de verstrekte leningen gaat langzamer dan dat er nieuwe leningen worden aangevraagd.

Per 11 september is er nog ongeveer € 700.000 (inclusief cofinanciering door de provincie) beschikbaar is om uit te lenen. Op dit moment zijn er 10 aanvragen in behandeling voor totaal € 220.000 (inclusief cofinanciering door de provincie).

Extra krediet voor de leningen

Om de TWL voor particuliere woningeigenaren ook in de komende jaren beschikbaar te kunnen blijven stellen, als ook de mogelijkheid te bieden voor VvE's om van deze regeling gebruik te maken, stellen wij voor om € 1,5 miljoen extra beschikbaar te stellen voor de TWL. Middels cofinanciering van de provincie zorgt dit ervoor dat er € 3 miljoen uit te lenen is.

Bij een gelijkblijvend gebruik zoals in 2023 kunnen door het toevoegen van dit bedrag naar verwachting tot en met 2025 leningen worden verstrekt. Voor deze termijn van twee jaar wordt gekozen omdat voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving snel nieuwe financieringsmogelijkheden ontstaan. Mogelijk zijn er daarom vanaf 2025 betere financieringsmethoden voor handen dan de TWL.

Toekomstbestendig Wonen Lening voor Vereniging van Eigenaren

Vanaf januari 2023 is het mogelijk om de TWL ook met behulp van cofinanciering beschikbaar te stellen voor Verenigingen van Eigenaren (VvE). Om onze inwoners gebruik te kunnen laten maken van deze nieuwe mogelijkheden moet er een nieuwe verordening specifiek voor VvE's door de raad worden vastgesteld. De bestaande verordening voor particuliere woningeigenaren blijft bestaan.

Dit is een belangrijke ontwikkeling om verduurzaming van VvE's gemakkelijker te maken. Op dit moment wordt dit echter nog niet mogelijk gemaakt binnen onze gemeente omdat een (grote) VvE veel grotere leenbedragen in één keer nodig heeft. Dit maakt dat de lening mogelijk in één klap niet meer aangeboden zou kunnen worden omdat er geen middelen meer zijn.

Onderwerp

Toekomstbestendig Wonen Lening

Datum

12 september 2023

Kenmerk

183365

Pagina

2 van 7

Beoogd effect

Door extra middelen beschikbaar te stellen voor de TWL kan ook in de komende jaren worden gegarandeerd dat inwoners van Renkum gebruik kunnen blijven maken van de lening. Door de verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE's vast te stellen kan een bredere doelgroep inwoners gebruikmaken van de TWL. Dat meer inwoners gebruik kunnen maken van de TWL draagt aan:

1. Het energieverbruik in de bestaande particuliere woningvoorraad te verminderen,
2. de hoeveelheid duurzaam opgewekte energie te laten toenemen,
3. de sanering van asbestdaken te stimuleren en
4. de mogelijkheid te bieden om woningen levensloopbestendig te maken.

Kader

Het vaststellen van de verordening "Toekomstbestendig wonen lening, gemeente Renkum" en het inzetten van budget is een bevoegdheid van de raad.

Argumenten

1.1 *De Toekomstbestendig Wonen Lening maakt verduurzaming betaalbaar*

Een van de uitgangspunten in de Transitievisie Warmte is dat "We streven naar betaalbaarheid voor iedereen. De maatschappelijke kosten moeten acceptabel blijven en we willen toenemende energiearmoede voorkomen". De TWL geeft een belangrijke invulling aan dit uitgangspunt doordat de TWL een leenmogelijkheid creëert tegen aanzienlijk aantrekkelijkere voorwaarden dan in de markt te vinden is.

1.2 *De Toekomstbestendig Wonen Lening voorziet in de behoefte*

Het grote aantal en toenemende aantal aanvragen laat zien dat de Toekomstbestendig Wonen Lening in een behoefte voorziet en dat de particuliere woningeigenaren de lening goed weten te vinden. De lening draagt daardoor substantieel bij aan de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad en daarmee aan de doelstelling om in 2040 een energieneutrale gemeente te zijn.

1.3 *Het beschikbare budget levert (maatschappelijk) rendement op*

De TWL wordt verstrekt op basis van een revolverend fonds. Het budget wordt uitgeleend en vloeit ook weer terug. Hierdoor kunnen wij het beschikbare budget meerdere malen inzetten voor de verduurzaming van onze gemeente.

1.4 *De provincie stelt 50% van de lening beschikbaar*

De provincie stelt 50% van de lening beschikbaar waardoor we twee keer zoveel aanvragen kunnen behandelen.

1.5 *De lening draagt bij aan de doelstellingen vanuit het woonbeleid*

De maatregelen voor een toekomstbestendige woning passen bij de algemene ontwikkeling waarbij men langer thuis blijft wonen. De lening geeft mensen mogelijkheden om aanpassingen te doen aan hun woning waardoor dit aangenamer en haalbaar wordt. Hoewel deze mogelijkheden beperkter zijn dan voor de duurzaamheidsmaatregelen is dit wel een meerwaarde van de regeling.

Onderwerp

Toekomstbestendig Wonen Lening

Datum

12 september 2023

Kenmerk

183365

Pagina

3 van 7

2.1 *De regeling past bij de duurzaamheidsdoelstellingen*

Het besparen van energie is een randvoorwaarde om een energieneutrale en aardgasvrije gemeente te worden. Na de stijgingen van de energieprijzen is de urgentie om energie te besparen verder gegroeid. Door TWL ook beschikbaar te stellen voor VvE's kunnen ook zij (gemakkelijker) verduurzamingsstappen zetten.

2.2 *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 in hun woning. De TWL is een financieel voordelige regeling, met een lagere rente dan bij een bank. Betaalbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor maatschappelijk draagvlak voor verduurzaming, en daar draagt deze lening aan bij.

2.3 *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.

Kanttekeningen

1. *Particulieren en VvE's kunnen ook gebruikmaken van het Warmtefonds*

Zowel particulieren als VvE's kunnen ook gebruikmaken van de leenmogelijkheden van het Warmtefonds. Deze lening wordt aangeboden door de Rijksoverheid waardoor wij geen middelen beschikbaar hoeven te stellen. Echter, veel aanvragen (van zowel particulieren als van VvE's) worden 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. Koppelingen die bij het Nationaal Warmtefonds niet worden geaccepteerd. 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.

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 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 inwoners uit onze gemeente die hun woning willen verduurzamen. In de voorgestelde extra middelen is rekening gehouden met een toename van het aantal leningen als gevolg van

Onderwerp

Toekomstbestendig Wonen Lening

Datum

12 september 2023

Kenmerk

183365

Pagina

4 van 7

het toevoegen van VvE's als doelgroep voor de TWL. Daarbij is een maximum bedrag per appartementsrecht opgenomen in de regeling (zie artikel 3.5 en 3.6 van de verordening), welke soortgelijk zijn aan de maximale bedragen die een individuele huiseigenaar kan lenen.

3. *Benodigde budget voor TWL lastig in te schatten*

Het benodigde budget om de TWL oneindig (middels het revolverende fonds) te kunnen blijven aanbieden is lastig in te schatten. Door onverwachte ontwikkelingen zoals de sterke stijging van de energiekosten de afgelopen jaren is verduurzaming voor veel woningeigenaren urgenter geworden. Ook is het gebruik van de TWL door VvE's lastig te voorspellen. Door maatschappelijke ontwikkelingen of door een groter gebruik door VvE's dan verwacht kan het voorkomen dat in de toekomst opnieuw extra middelen beschikbaar moeten worden gesteld om de TWL te kunnen blijven aanbieden.

4. *Een hoger leenbedrag zorgt voor een groter risico*

Door extra middelen beschikbaar te stellen voor de TWL worden naar verwachting meer leningen verstrekt. Dit vergroot de kans op het verstrekken van (op termijn) oninbare leningen. Door een goede krediettoets door de SVn wordt dit risico beperkt. Dit laat de huidige praktijk ook zien. Het geringe overblijvende risico kan worden opgenomen in de risicoparagraaf.

Draagvlak

In de afgelopen 3,5 jaar hebben 160 inwoners gebruikgemaakt van de TWL. Het grote aantal inwoners dat gebruikmaakt van de lening toont aan dat er een groot draagvlak is om de lening te blijven aanbieden.

Aanpak/Uitvoering

Na het toekennen van extra middelen voor de TWL worden deze middelen overgeboekt naar de SVn. Zij gaan dit fonds vervolgens beheren.

Na het vaststellen van de verordening 'Toekomstbestendig Wonen Lening VvE gemeente Renkum 2023' wordt de verordening bekendgemaakt via overheid.nl. De dag na bekendmaking treedt de verordening in werking. Door de SVn zal uitvoering gegeven worden aan de regeling.

Communicatie

Over de extra middelen voor de TWL wordt naar aanleiding van dit besluit niet gecommuniceerd. De lening staat al gepubliceerd op onze website en het gebruik van de regeling laat zien dat bewoners hun weg weten te vinden naar de lening.

Over het vaststellen van de verordening voor VvE's zal wel gecommuniceerd worden. Dit gebeurt via de gebruikelijke communicatiekanalen. Ook zal promotie plaatsvinden tijdens informatiebijeenkomsten over verduurzaming en bij direct contact met VvE's en particulieren.

Financiële consequenties

Het beschikbaar stellen van kredieten is alleen een balansmutatie. Het beschikbaar stellen van extra krediet voor de TWL heeft dus geen effecten op de exploitatie van de gemeente Renkum,

Onderwerp

Toekomstbestendig Wonen Lening

Datum

12 september 2023

Kenmerk

183365

Pagina

5 van 7

behalve de renteconsequenties. Er wordt voor het verstrekken van dit krediet niet apart geleend door de gemeente. Er wordt gekeken naar de totale financieringsbehoefte van de gemeente voor alle uitgaven en ontvangsten. Hiervoor hanteren wij een rekenrente die jaarlijks wordt vastgesteld in de begroting. Op dit moment bedraagt de rekenrente hiervoor 2%. Indien er € 1,5 miljoen extra beschikbaar wordt gesteld zal dit jaarlijks € 30.000 aan toegerekende rente kosten.

Het verstrekken van leningen levert ook rente-inkomsten op. Daarnaast ontvangen wij rente over het geld dat wij SVn hebben staan dat nog niet is uitgeleend. De rente over het uitgeleend geld wordt bepaald door de provincie. Verwacht wordt dat dit tussen 1,5% en 2,0% zal bedragen. De rente over de rekeningcourant is afhankelijk van de huidige marktrente en ligt momenteel boven de 2%. De verwachting is dat de rente-inkomsten van het extra krediet ongeveer gelijk zal zijn met de toegerekende rente kosten.

SVn vraagt beheersvergoeding voor de werkzaamheden. Door het extra krediet zal de beheersvergoeding hoger worden. Er worden namelijk meer leningen verstrekt. De extra beheersvergoeding zal gemiddeld ongeveer € 5.000 per jaar bedragen. Deze extra kosten kunnen gedekt worden uit het beschikbare budget van het begrotingsproduct 2H.

Juridische consequenties

De verstrekking van leningen aan derden is een transactie tussen de SVn en particulieren/VvE's. Dit is geen mutatie in onze boekhouding en valt daarom niet onder de financiële verordening. Wij stellen enkel extra middelen beschikbaar aan de Svn.

Het ter beschikking stellen van leningen aan derden door SVn gebeurt onder hun deskundigheid zoals dit ook staat beschreven in artikel 9 van de verordening TWL. De SVn is een bestaande partij die in de afgelopen jaren aantoonbaar deskundig/betrouwbaar is omgegaan met onze middelen (en die van vele andere gemeenten).

De SVn beschikt over vergunningen voor het aanbieden van en bemiddelen in hypothecair en consumptief krediet. SVn staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Daarnaast heeft de SVN diverse zekerheden ingebouwd bij het verstrekken van leningen, zoals een achtervang door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) en een reservering voor het eigen risico op verliezen.

Tegen het besluit tot vaststelling van de verordening staat geen bezwaar of beroep open.

WMO-aspecten

N.v.t.

Gezondheid

N.v.t.

Duurzaamheid

Onderwerp

Toekomstbestendig Wonen Lening

Datum

12 september 2023

Kenmerk

183365

Pagina

6 van 7

Het toegang hebben tot aantrekkelijke mogelijkheden voor het financieren van energiebesparende maatregelen is zeer belangrijk voor inwoners om hun woning te verduurzamen. De TWL is zo'n aantrekkelijke financieringsmogelijkheid. Daarmee draagt de TWL bij aan de doelstelling van een klimaatneutraal Renkum in 2040.

Effect op vermindering regeldruk

N.v.t.

Alternatieven

1. *Geen of minder middelen beschikbaar stellen*

Ten eerste kan worden besloten geen of minder extra middelen beschikbaar te stellen voor de TWL. Wanneer er geen extra middelen beschikbaar worden gesteld kunnen naar verwachting vanaf eind dit jaar nog slechts sporadisch leningen worden aangeboden. Wanneer er minder middelen dan voorgesteld beschikbaar worden gesteld, is het afhankelijk van de hoogte van het beschikbaar gestelde bedrag wanneer het fonds voor de TWL uitgeput raakt.

2. *Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening voor VvE's niet vaststellen*

Ten tweede kan worden besloten om de verordening 'Toekomstbestendig wonen lening voor VvE's' niet vast te stellen. Wanneer daartoe wordt besloten zouden minder extra middelen toegevoegd hoeven worden aan de TWL (+/- €600.000) aangezien de doelgroep van de lening niet verbreed wordt. Echter, daarmee wordt ook een grote groep inwoners uitgesloten van aantrekkelijke leenmogelijkheden. Bovendien hebben VvE's al beperkte leenmogelijkheden in de markt.

Bijlagen

1. Verordening Toekomst Bestendig Wonen Lening VvE gemeente Renkum 2023

Onderwerp

Toekomstbestendig Wonen Lening

Datum

12 september 2023

Kenmerk

183365

Pagina

7 van 7