



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
135645

Raad d.d.
25 november 2015

Paragraaf begroting
2 en 3

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand
drs. A.D. (Wendy) Ruwhof

Steller
S.P.T. (Sjoerd) van der Meer

Datum
2 april 2015

Onderwerp
Verordeningen duurzaamheids- en stimuleringsleningen

Geadviseerd besluit

1. De Verordening duurzaamheidslening particulieren en stimuleringslening voor duurzaamheidsmaatregelen Verenigingen van Eigenaars gemeente Renkum 2015 vast te stellen.
2. De Verordening stimuleringslening particuliere woningverbetering en stimuleringslening Verenigingen van Eigenaars gemeente Renkum 2015 vast te stellen.
3. Een nieuw fonds ter grootte van € 650.000,- in te stellen voor het verstrekken van duurzaamheids- en stimuleringsleningen aan Verenigingen van Eigenaars.
4. Een bedrag van € 100.000,- van het budget van de stopgezette subsidie Stimulering Kwaliteit Renkum toe te voegen aan het fonds voor het verstrekken van duurzaamheids- en stimuleringsleningen aan Verenigingen van Eigenaars.

Toelichting op beslispunten

De gemeente Renkum heeft meerdere stimuleringsleningen voor haar inwoners, namelijk

(a) de starterslening;

(b) de woningverbeteringslening en;

(c) de duurzaamheidslening voor particuliere woningeigenaren.

Sinds eind september 2014 heeft de gemeente ook (d) een duurzaamheidslening voor maatschappelijke instellingen. Met uitzondering van laatstgenoemde worden deze leningen in opdracht van de gemeente verstrekt door het Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten (SVn).

Achtergrond

Door de behandeling van het raadsvoorstel voor het creëren van de duurzaamheidslening voor maatschappelijke instellingen in de commissievergadering van 9 september 2014 (en de daaropvolgende publiciteit hieromtrent) zijn vragen gekomen van enkele Verenigingen van Eigenaars (VvE's). Dit of zij ook aanspraak kunnen maken op deze duurzaamheidslening. Op grond van de kaders voor de duurzaamheidslening voor maatschappelijke instellingen is dat niet mogelijk. Daarom is als alternatief voorgesteld om VvE's gebruik te laten maken van de duurzaamheidslening voor particuliere woningeigenaren die via de SVn loopt (zie de memo aan de raad van 19 september 2014 in de bijlage).

Na overleg met de SVn is gebleken dat dit niet mogelijk is. De duurzaamheidslening is een product van de SVn waaraan wij als gemeente deelnemen. De SVn staat niet toe dat uit het budget voor de duurzaamheidsleningen voor particulieren ook leningen worden verstrekt aan VvE's. Daarom is nu het voorstel om voor het verstrekken van duurzaamheidsleningen aan VvE's een nieuwe reserve te creëren. Verder wordt voorgesteld daarbij ook de verordening voor het verstrekken van duurzaamheidsleningen hierop aan te passen.

Daarbij is ook het plan om voor VvE's niet alleen een lening voor duurzaamheidsmaatregelen te creëren, maar ook een lening gericht op levensloopbestendige woningverbetering. Voor particuliere woningeigenaren bestaat een stimuleringslening voor woningverbetering, maar gelijk aan de duurzaamheidslening voor particulieren is het voor VvE's nu niet mogelijk hier gebruik van te maken.

Voorstel

Met dit voorstel worden twee nieuwe leningen voorgesteld die beide bestemd zijn voor VvE's:

- (a) een stimuleringslening voor duurzaamheidsmaatregelen¹ en;
- (b) een stimuleringslening voor levensloopbestendige woningverbetering.

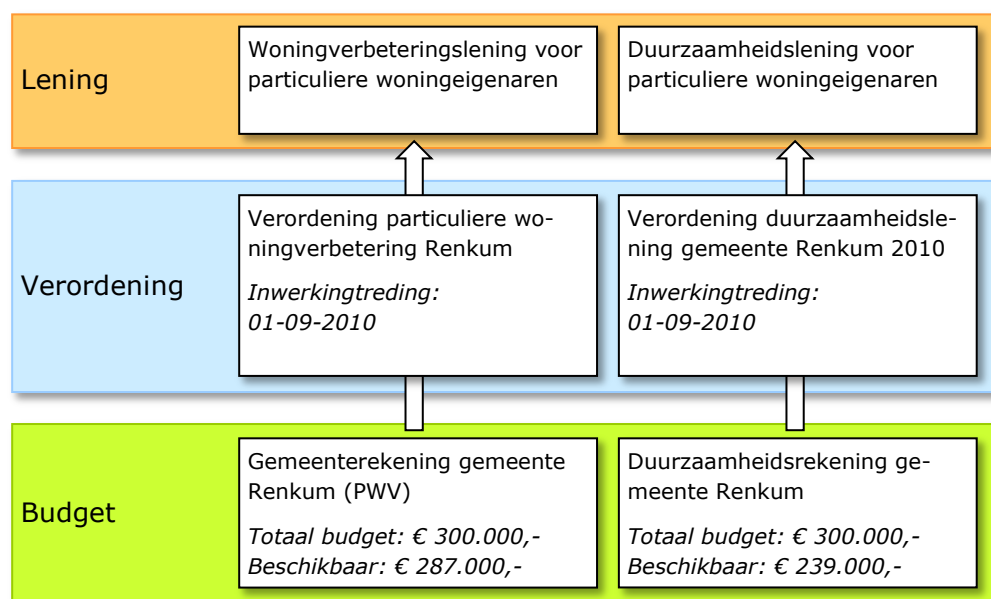
Deze leningen gaan wij verstrekken op grond van twee gewijzigde verordeningen:

- (a) de verordening voor duurzaamheidsleningen voor particulieren wordt aangepast zodat ook VvE's hieronder vallen en hetzelfde geldt ook voor;
- (b) de verordening voor particuliere woningverbetering.

Voor het verstrekken van de nieuwe leningen aan VvE's wordt één nieuwe fonds / budget gecreëerd: de duurzaamheids- en stimuleringsleningen Verenigingen van Eigenaars Renkum.

In figuur 1 en figuur 2 zijn respectievelijk de huidige situatie met betrekking tot de duurzaamheids- en stimuleringsleningen en de met dit voorstel beoogde situatie schematisch weergegeven.

Figuur 1 Huidige situatie met betrekking tot de duurzaamheids- en stimuleringsleningen (alleen particulier)



¹ De duurzaamheidslening voor VvE's heet officieel stimuleringslening voor duurzaamheidsmaatregelen Verenigingen van Eigenaars, omdat de lening van de SVn geen duurzaamheidslening VvE's mag heten. Voor het gemak wordt in dit voorstel de stimuleringslening voor duurzaamheidsmaatregelen Verenigingen van Eigenaars hoofdzakelijk aangeduid als duurzaamheidslening.

Onderwerp

Verordeningen duurzaamheids- en stimuleringsleningen

Datum

2 april 2015

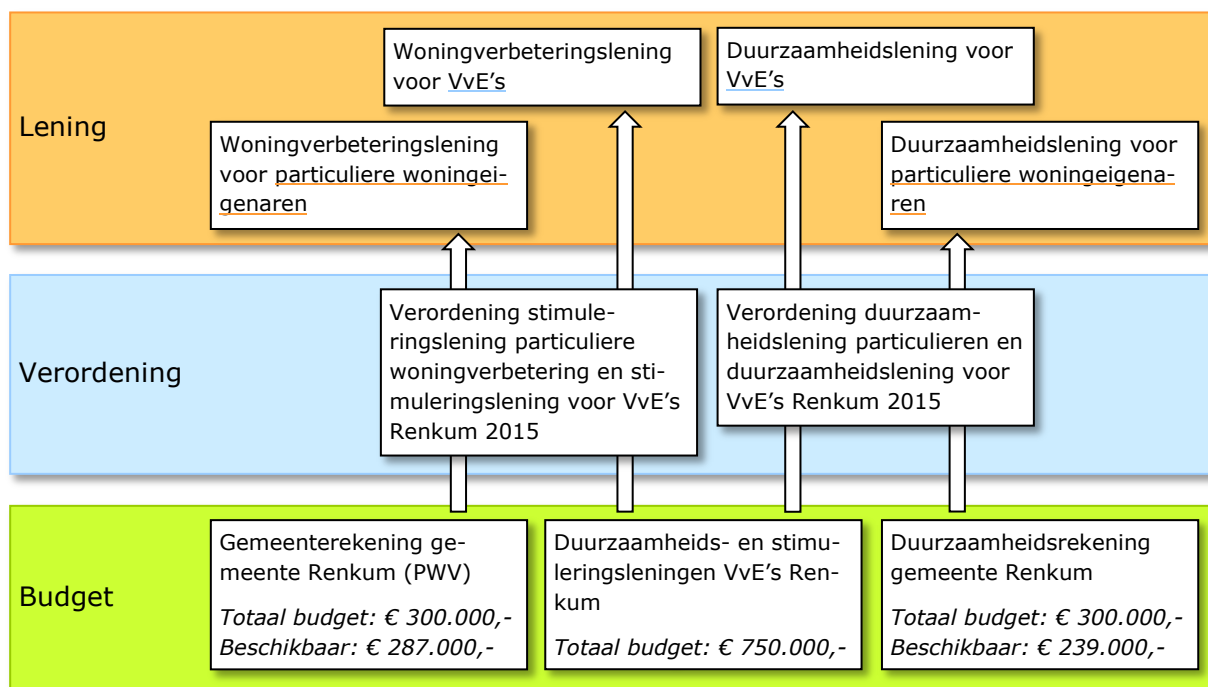
Kenmerk

135645

Pagina

2 van 7

Figuur 2 Beoogde situatie met betrekking tot de duurzaamheids- en stimuleringsleningen (particulier en VvE's)



Kenmerken verordeningen voor de duurzaamheidsleningen en stimuleringsleningen voor VvE's

Bij dit voorstel is toegevoegd de:

- Verordening duurzaamheidslening particulieren en stimuleringslening voor duurzaamheidsmaatregelen Verenigingen van Eigenaars gemeente Renkum 2015 en;
- Verordening stimuleringslening particuliere woningverbetering en stimuleringslening Verenigingen van Eigenaars gemeente Renkum 2015.

Daarin staan de voorwaarden van de leningen aan VvE's. De belangrijkste voorwaarden uit deze verordeningen zijn in tabel 1 aangegeven.

Tabel 1 Kenmerken duurzaamheids- en stimuleringsleningen voor VvE's

Kenmerken	Duurzaamheidslening VvE's	Stimuleringslening VvE's
Doelgroep lening	Een VvE in de zin van titel 9 van boek 5 van het <i>Burgerlijk Wetboek</i> ; daarnaast is de lening alleen van toepassing op bestaande appartementengebouwen van minimaal 10 jaar oud waarvan de gemiddelde WOZ-waarde van de woonruimtes niet hoger is dan € 350.000,-.	
Maatregelen waarvoor de lening is bedoeld	Duurzaamheidsmaatregelen die bijdragen aan de beperking van de energievraag, vermindering van de CO ₂ uitstoot van de woning, of verhoging van het aandeel duurzame energiebronnen in de energievoorzieningen van de woning.	De basiseisen genoemd in het Handboek Woonkeur voor wat betreft woonomgeving en woongebouw.
Hoogte lening	Per woonappartement bedraagt het toe te kennen lening deel min. € 2.500,- en max. € 15.000,-, waarbij de totale lening voor het appartementengebouw max. € 75.000,- bedraagt.	
Rentepercentage lening	3 procent lager dan het 10 of 15-jaars rentetarief gehanteerd door het SVn, met een minimum van 0,5 procent.	

Onderwerp

Verordeningen duurzaamheids- en stimuleringsleningen

Datum

2 april 2015

Kenmerk

135645

Pagina

3 van 7

Budget voor de duurzaamheids- en stimuleringsleningen voor VvE's

Het plan is om voor het verstrekken van de leningen aan VvE's een gecombineerd fonds van € 750.000,- in te stellen (zie figuur 2). Wij stellen om voor dit fonds € 100.000,- over te hevelen uit het restant van het budget van de stopgezette subsidie Stimulering Kwaliteit Renkum. Voor de resterende € 650.000,- wordt met dit voorstel nieuw budget aangevraagd.

Beoogd effect

Met de duurzaamheidsleningen wordt geprobeerd VvE's aan te zetten tot investeringen in energiebesparende en/of energieopwekkende maatregelen. Deze duurzame maatregelen dragen bij aan de gemeentelijke klimaatdoelstellingen.

Het is voor de gemeente niet mogelijk om deze doelstellingen alleen te behalen. Daarom is het noodzakelijk dat ook VvE's worden verleid tot energiebesparing en duurzame energieopwekking. Met de duurzaamheidsleningen wil de gemeente hierin een faciliterende rol spelen. Nu zijn er voor VvE's geen andere regelingen beschikbaar om het investeren in duurzaamheidsmaatregelen aantrekkelijker te maken.

Kader

Het vaststellen van de kaders voor de leningen en het instellen van budget is een bevoegdheid van de raad.

Argumenten

Ad. 1 / 2 Vaststellen verordeningen duurzaamheids- en stimuleringslening woningverbetering voor particulieren en Verenigingen van Eigenaars.

In de *Nota Wonen 2014* zijn duurzaamheid en levensloopgeschiktheid als thema's opgenomen waar de gemeente zich op wil richten. De gemeente hecht veel waarde aan een duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving en een goede toekomstkwaliteit van het woningaanbod. Deze leningen voor VvE's (en particuliere woningeigenaren) sluiten direct aan bij deze doelstelling. Daarnaast draagt het bij aan de klimaatdoelstellingen geformuleerd in de *Milieunota 2013-2016*.

Voor particuliere woningeigenaren bestaan al leningen/regelingen die aansluiten bij de gemeentelijke klimaatdoelstellingen en de doelstellingen uit de *Nota Wonen 2014* voor het nemen van duurzame of levensloopbestendige maatregelen. Voor woningeigenaren in appartementengebouwen is dat niet het geval. Met het instellen van deze leningen wordt het voor VvE's in de gemeente Renkum aantrekkelijker om hierin te investeren.

Ad. 3 / 4 Instellen van een fonds ter grootte van € 750.000,- voor het verstrekken van duurzaamheids- en stimuleringsleningen aan Verenigingen van Eigenaars

Wij stellen voor om een fonds van € 750.000 in te stellen voor de leningen voor de VvE's. De hoogte van dit fonds is gerelateerd aan het maximale bedrag van € 75.000,- dat VvE's kunnen lenen. Op deze wijze kunnen (tegelijktijd maximaal) tien leningen worden verstrekt aan VvE's, wat ca. vijf procent van het aantal VvE's in de gemeente is. Een maximaal bedrag van € 75.000,- per lening is gekozen omdat met deze som het voor (met name wat grotere) VvE's ook daadwerkelijk aantrekkelijk wordt om maatregelen gericht op duurzaamheid en levensloopbestendigheid te nemen.

Overigens hoeft voor het fonds nu eenmalig alleen het bedrag van € 650.000,- beschikbaar te worden gesteld. De overige € 100.000,- kan worden overgeheveld vanuit het restantbudget van de stopgezette subsidie Stimulering Kwaliteit Renkum.

Onderwerp

Verordeningen duurzaamheids- en stimuleringsleningen

Datum

2 april 2015

Kenmerk

135645

Pagina

4 van 7

Wat betreft de kenmerken van de lening (o.a. het rentepercentage en de terugbetaaltermijn) wordt aangesloten bij de voorwaarden zoals die gelden voor de duurzaamheidsleningen en stimuleringsleningen die via de SVn worden verstrekt aan particuliere woningeigenaren.

Kanttekeningen

Er bestaat een landelijke regeling. De regeling 'Investeringsregulement Nationaal Energiebespaarfonds (NEF). Deze landelijke regeling wordt uitgevoerd door de SVn. Van deze regeling wordt nog nauwelijks gebruik gemaakt. Dit komt vooral doordat de rente gemiddeld 2,4% hoger is dan de gemeentelijke regeling. De VvE's moeten dan veel meer betalen waardoor de krediettoets vaak negatief wordt beoordeeld. De lening wordt dan niet verstrekt. Daarom kiezen gemeenten liever voor een eigen regeling om haar inwoners te ondersteunen. Daarnaast is deze regeling alleen voor VvE's van tenminste 10 appartementen. Dus de complexen met 2 t/m 9 appartementen komen daarvoor niet in aanmerking. Tevens biedt deze regeling weinig flexibiliteit, de VvE's mogen alleen werkzaamheden uitvoeren voor maatregelen die in de regeling genoemd zijn. Als gemeente kun je dat zelf bepalen voor welke maatregelen een lening wordt verstrekt.

Draagvlak

Het is onduidelijk hoeveel VvE's daadwerkelijk interesse hebben in een duurzaamheidslening of stimuleringslening voor woningverbetering. Een aantal VvE's heeft in het najaar van 2014 wel kenbaar gemaakt graag de beschikking te willen hebben over een duurzaamheidslening. Daarnaast wordt er de afgelopen tijd steeds meer gebruik gemaakt van zowel de bestaande duurzaamheidslening als de stimuleringslening voor woningverbetering voor particuliere woningeigenaren. Mogelijk bestaat deze toenemende interesse ook onder eigenaren / bewoners van appartementengebouwen.

Aanpak/Uitvoering

Na het vaststellen van de verordeningen en het beschikbaar stellen van het budget kan de SVn starten met de uitvoering.

De aanvraag wordt financieel getoetst door de SVn. Wanneer de krediettoets positief is wordt de lening daadwerkelijk verstrekt. De SVn houdt eventueel de lening in depot zolang de maatregelen worden uitgevoerd. Alleen op basis van de originele facturen met paraaf van de gemeente betaalt de SVn uiteindelijk facturen.

Communicatie

Het besluit tot het vaststellen van de verordeningen voor de leningen en de voorwaarden voor het verkrijgen van deze leningen zal worden gepubliceerd in de Hoog en Laag en op de gemeentelijke website. Daarnaast zullen (voor zover mogelijk) de VvE's in de gemeente direct worden geïnformeerd over de leningen.

Financiële consequenties

Om de leningen te kunnen verstrekken aan VvE's zal er budget beschikbaar moeten worden gesteld. Vanuit het gestorte gelden ten behoeve van leningen voor de subsidie Stimulering Kwaliteit Renkum is er nog € 100.000,- beschikbaar als gevolg van afgeloste leningen. Omdat deze gestorte gelden een "revolverend karakter" heeft, kan dit bedrag worden overgezet naar het nieuw in te richten fonds voor het verstrekken van de duurzaamheidsleningen en stimuleringsleningen voor VvE's. Daarnaast wordt de raad verzocht een bedrag van € 650.000,- beschikbaar te stellen voor leningen.

Onderwerp

Verordeningen duurzaamheids- en stimuleringsleningen

Datum

2 april 2015

Kenmerk

135645

Pagina

5 van 7

Uitgangspunt in de begroting is dat bij investeringen en verstrekkingen van leningen uitgegaan wordt van een rekenrente van vier procent. Dit betekent dat er een rentetoe rekening van vier procent plaatsvindt bij investeringen, dus ook voor verstrekkingen van leningen naar het product waarop de investering / lening betrekking heeft. Indien er een bedrag van € 650.000 wordt uitgeleend dan vindt er een rentetoe rekening plaats van € 26.000,- naar het product.

Om de lening te bekostigen wordt door de gemeente geld geleend bij een bank. De gemeente kan op dit moment tegen een laag rentepercentage geld lenen (tussen de één en twee procent) voor een langere periode. De rentetoe rekening zijn niet de echte kosten voor de gemeente. Het verschil (dat wil zeggen, het verschil tussen de rekenrente en de te betalen rente) komt terug bij het renteresultaat binnen de algemene dekkingsmiddelen (een voordeel of nadeel). Dit betekent dat de werkelijke rentekosten voor de gemeente lager zijn dan de € 26.000,- hiervoor genoemd.

Voorgesteld wordt de leningen voor VvE's te verstrekken met een rentepercentage dat drie procent lager is dan het 10 of 15-jaars rentetarief gehanteerd door de SVn (afhankelijk van de vastgestelde looptijd), met een minimum van 0,5 procent. De kosten voor de gemeente bedragen per jaar de maximale € 13.000,- wanneer het gehele budget voor de leningen is verleend en de gemeente deze middelen leent tegen een maximale rente van twee procent. Zodoende betaalt de gemeente dus de rentekosten.

Waarvan gaan wij de kosten betalen?

Hiervoor willen wij de opbrengsten van de starterslening inzetten. De starterslening is de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij. Na drie jaar wordt gestart met het terug betalen van de lening. De renteopbrengst wordt gestort op de gemeentelijke starterslening. Vanaf 2014 ontvangt de gemeente (marktconforme) rente over de uitstaande leningen. In het eerste jaar was de renteopbrengst ongeveer € 10.000,- dit zal de komende jaren toenemen. Dit voordeel is verwerkt in de najaarsnota 2015. Dit betekent dat hiermee de maximale rentekosten van € 13.000 voor de leningen aan VvE's kunnen worden gedekt. Deze kosten zijn opgenomen in de begroting 2016.

Juridische consequenties

Met de gewijzigde verordeningen voor de leningen kunnen naast particuliere woningeigenaren ook VvE's aanspraak maken op een lening, als zij voldoen aan de in de verordeningen opgenomen voorwaarden. Tegen het vaststellen van de verordeningen staat geen bezwaar en beroep open.

WMO-aspecten

De beleidsambitie van de gemeente is ouderen en mensen met een beperking te faciliteren om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen. Via Bewust Wonen geven wij mogelijkheden aan om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen en om verantwoordelijkheid te nemen voor goed en gezond wonen nu en in de toekomst. De vraag naar geschikte levensloopbestendige woningen kan de gemeente alleen niet oplossen via nieuwbouw. De oplossing moet daarvoor vooral gezocht worden in het aanpassen en geschikt maken van woningen. Dit geldt zowel voor appartementengebouwen als voor eengezinswoningen. De Wmo gaat uit van eigen verantwoordelijkheid van inwoners. Inwoners moeten in eerste instantie hulp zoeken binnen eigen kring; de stimuleringslening woningverbetering kan een extra stimulans zijn voor woningeigenaren om de woning levensloopgeschikt te maken voor nu en de toekomst.

Duurzaamheid

Het aantrekkelijker maken van het nemen van maatregelen door VvE's (en particuliere woningeigenaren) die leiden tot energiebesparing en/of de productie van duurzaam opgewekte energie draagt bij aan de gemeentelijke klimaatdoelstellingen geformuleerd in de Milieunota 2013-2016.

Onderwerp

Verordeningen duurzaamheids- en stimuleringsleningen

Datum

2 april 2015

Kenmerk

135645

Pagina

6 van 7

Effect op vermindering regeldruk

Geen.

Alternatieven

De verordeningen voor de duurzaamheidsleningen en stimuleringsleningen niet aanpassen. De eigenaren / bewoners van appartementen die deel uitmaken van een VvE kunnen dan eventueel (alleen) apart een duurzaamheidslening of stimuleringslening voor woningverbetering aanvragen.

Ook kunt u besluiten om geen of een lager (of hoger) budget voor het verstrekken van de leningen aan VvE's beschikbaar te stellen. In het geval wordt voorgesteld om geen of een lager budget beschikbaar te stellen worden de doelstellingen ten aanzien van woningverbetering en duurzaamheid minder snel behaald.

Bijlagen

1. Memo Duurzaamheidslening en Verenigingen van Eigenaren (d.d. 19-09-2014)
2. Verordening duurzaamheidslening voor particulieren en duurzaamheidslening voor Verenigingen van Eigenaars gemeente Renkum 2015
3. Verordening stimuleringslening particuliere woningverbetering en stimuleringslening Verenigingen van Eigenaars gemeente Renkum 2015

Onderwerp

Verordeningen duurzaamheids- en stimuleringsleningen

Datum

2 april 2015

Kenmerk

135645

Pagina

7 van 7