

Onderwerp : Evaluatie & voortzetting Fonds Wonen Westerkwartier
 Zaaknummer : 1969140322
 Verantwoordelijk
 portefeuillehouder: Bé Schollema
 Bijlagen : Evaluatie Fonds Wonen Westerkwartier t/m juli 2023 – uitgebreid
 De huidige verordening 'Verordening Fonds Wonen gemeente Westerkwartier 2021'

◆ Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld om:

1. Kennis te nemen van de evaluatie van het Fonds Wonen Westerkwartier en de uitbreiding van de maatregelenlijst;
2. Het Fonds Wonen met € 4,5 miljoen te verhogen van € 7,35 naar € 11,85 miljoen;
3. De financiële gevolgen van dit voorstel te dekken uit het budget "ondersteuning energietransitie".

◆ Inhoudelijke toelichting

Het Fonds Wonen Westerkwartier is in juni 2021 van start gegaan. In eerste instantie voor een periode van twee jaren waarna een evaluatie wordt gedaan. Het fonds is opgezet met als doel dat inwoners bij één loket terecht kunnen als ze iets met hun woning gaan doen. Het fonds bestaat uit drie doelen en drie leningen in één fonds. De doelen zijn energiebesparende maatregelen, woningaanpassingen om langer thuis te kunnen wonen en de aanschaf van een starterswoning.

Sinds juni 2021 hebben veel inwoners een aanvraag gedaan bij het Fonds Wonen. Hiervan zijn tot en met 31 juli 2023 in totaal 224 aanvragen goedgekeurd. In onderstaande tabel een overzicht van de gehele periode 1 juni 2021 t/m 31 juli 2023.

periode 1 juni 2021 t/m 31 juli 2023			
Soort lening	Aantal aanvragen	Aantal toegekende leningen	Totaal leenbedrag
Stimuleringslening consumptief	233	169	€ 1.796.213
Stimuleringslening hypotheclair	49	32	€ 1.192.805
Startersleningen	43	37	€ 1.210.701
Verzilverleningen	19	15	€ 529.482
Totaal	336	224	€ 4.729.201
Gemiddeld leenbedrag			€ 18.692

NB: Van het aantal toegekende (dus door Fonds Wonen toegekende leningen) zijn nog verschillende bij SVn in behandeling en van deze is het nog niet zeker of deze daadwerkelijk ook worden afgegeven. Het daadwerkelijke aantal afgegeven leningen en uitgeleend bedrag kan nog veranderen.

In bijgevoegde bijlage 1 'Evaluatie Fonds Wonen', paragraaf 2 volgt een verdere toelichting op de leningen per jaar.

We zien dat het Fonds Wonen vooral gebruikt wordt voor duurzaamheidsmaatregelen. In 2021 ontvingen we vooral aanvragen door isolatiemaatregelen en zonnepanelen. In 2022 ook, maar sinds

dat jaar zijn de aanvragen regelmatig met warmtepompen uitgebreid. In 2023 zet die tendens zich voort. Opmerkelijk is dat in het eerste kwartaal van 2023 in verhouding meer hypothecaire leningen zijn aangevraagd. Inwoners pakken hun duurzaamheidsmaatregelen groter aan.

In bijlage 1, paragraaf 3 'Verstrekke leningen voor welke maatregelen' wordt een overzicht gegeven voor welke maatregelen de stimuleringsleningen (consumptief en hypothecair) en de verzilveringen worden gebruikt. In paragraaf 4 de 'Toegekende leningen per plaats'.

Uitbreiding maatregelenlijst

Bij het opstellen van de verordening in 2021 waren sommige technieken en ontwikkelingen voor het duurzamer maken van een woning nog onbekend of werden nog niet vaak toegepast.

Door bijvoorbeeld de uitbreiding in warmtepomp aanvragen zien we ook vaker vragen komen voor het realiseren van vloerverwarming. Dit is een duurzame combinatie die gunstig is voor het energieverbruik.

Daarom heeft het college besloten om de volgende maatregelen toe te voegen aan de maatregelenlijst. Dit conform Artikel 10 sub d 'het college kan de in sub a tot en met sub c vermelde lijst van maatregelen uitbreiden en/of inkorten'.

- a) Lage temperatuurafgiftesysteem: vloer- of wandverwarming, LT-radiatoren, LT-convectoren of LT-luchtverwarming. Bij wand of vloerverwarming kunnen de kosten voor infreezen, leidingen leggen, installatie aansluiten en egaliseren worden meegenomen. Buiten de regeling valt de vloer-, wandbekleding, esthetische afwerking van de ruimte.
- b) Elektrische doorstroomverwarming (elektrische vervanger van een geiser voor warmwater).
- c) Bijverwarming van ruimtes doormiddel van infraroodpanelen.
- d) Aanleggen en aansluiten op eigen terrein van een laadpaal voor elektrische/hybride auto's.

Klimaatadaptatie

In de huidige lijst van maatregelen is al wel opgenomen dat een lening kan worden gebruikt voor de aanleg van een groen, sedumdak. Team Water is aan het verkennen of er verder stimulatie van klimaatadaptatie wenselijk is. Als dit het geval is en het Fonds Wonen een positieve bijdrage kan leveren zal worden gekeken of deze maatregelen toegevoegd kunnen worden aan de maatregelenlijst.

Woning levensloopbestendig maken

Het toetsen hierop is nu nog lastig. Als een woning wordt aangepast door bijvoorbeeld de garage om te bouwen naar slaapkamer beneden en badkamer kan dit een goede levensloopbestendige aanpassing zijn. In de verordening geeft zowel de stimuleringslening als verzilverlening hier de mogelijkheid toe. De huidige verordening geeft geen reden om bijvoorbeeld voor een 'gezond' (jonger) gezin deze maatregelen te weigeren. Een oplossing zou kunnen zijn om een minimale leeftijdsgrens hieraan te koppelen. Dit zou dezelfde grens kunnen zijn als gebruikt wordt voor de Verzilverlening: niet jonger dan 10 jaar voor de wettelijke AOW leeftijd. En wanneer aanvragers toch jonger zijn, kan gevraagd worden om een motivatie waarom ze hiervoor in aanmerking willen komen.

◆ Voortzetting Fonds Wonen & beschikbaar stellen budget Fonds Wonen

Uit de voorgaande paragrafen en bijgevoegde bijlage 1, is duidelijk naar voren gekomen dat het Fonds Wonen Westerkwartier inwoners heeft geholpen en helpt om een woning aan te kopen en om bestaande woningen (verder) te verduurzamen of aan te passen zodat de inwoner er langer kan blijven wonen.

De voortzetting van het Fonds Wonen Westerkwartier is een goede stap om de doelen uit het *collegeuitvoeringsprogramma 2023-2026* te halen:

2.1 passend woningaanbod voor iedereen: betaalbaar en duurzaam. De startersleningen sluiten hier onder anderen bij aan.

2.2 uitvoering geven aan de energietransitie. Het streven om in 2030 0,35 TWh per jaar aan duurzame elektriciteit op te wekken, met en door onze inwoners en ondernemers. De leningen bieden mogelijkheid om zonnepanelen te laten aanleggen en installeren.

Ook helpt het fonds om de al bestaande doelstelling van een CO₂reductie te halen van 50% in 2030 *ten opzichte van 2015 in de gemeente Westerkwartier. Uiteindelijk is het doel om volledig CO₂-neutraal te zijn in 2050.* Het is belangrijk dat het aardgasgebruik in de gemeente afneemt en dat zoveel mogelijk elektriciteit van hernieuwbare bronnen komt.

De uitwerking van de Transitievisie Warmte helpt hierbij om dit doel te halen. Het Fonds Wonen is één van de mogelijkheden die de inwoners geboden wordt om dit doel te halen.

2.3 stimuleren van het toekomstbestendig maken van bestaande woningen. Het Fonds Wonen voorziet hierin met het faciliteren van leningen voor de verduurzaming en/of het levensloopbestendig maken van de woning.

Het huidige budget voor het Fonds Wonen is bijna op (mede doordat in 2021 er een verrekening is geweest voor lopende regeling uit de voormalige gemeentes).

Het Fonds is revolvend maar helaas zijn de inkomsten (ook uit oude regelingen vanuit de vorige gemeenten) op dit moment onvoldoende om de nieuwe aanvragen te bekostigen.

Fonds Wonen Westerkwartier voorziet duidelijk in een behoefte. Gelet op de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van energietransitie, woningbouw voor starters en langer thuiswonen stellen wij voor om het Fonds Wonen aan te vullen met een budget van minimaal € 4,5 miljoen.

Te zijner tijd zal deze investering door middel van de inkomsten van rente en aflossing volledig worden terugbetaald.

◆ Financiële onderbouwing

Budget

Het Fonds Wonen Westerkwartier heeft in 2021 een budget gekregen van € 7,35 miljoen.

Daarvan is €3,65 miljoen verrekend met oude duurzaamheids- en startersleningen uit de vorige vier gemeentes. Voor het Fonds Wonen Westerkwartier was vanaf juni 2021 € 3,7 miljoen beschikbaar voor nieuwe lening-aanvragen.

Nu, halverwege 2023, is dit budget bijna helemaal vergeven. Daarom is op 25 juli 2023 besloten het aanvragen van leningen op pauze te zetten. Het budget was niet meer toereikend genoeg om, wanneer de aanvraag aan alle voorwaarden zou voldoen, te bekostigen.

Voor de aanvragen in portefeuille, welke voor 25 juli 2023 zijn gedaan, is budget beschikbaar.

Daarom stellen wij voor om het budget van het Fonds Wonen Westerkwartier met minimaal € 4,5 miljoen te verhogen van € 7,35 naar € 11,85 miljoen.

Het geld wordt wederom in één Fonds Wonen Westerkwartier pot gestort. Eén verordening, één aanvraagssystematiek en één budget. Dit maakt het zo makkelijk mogelijk voor de aanvragers.

Uiteraard zal er toezicht gehouden worden op de aangevraagde leningen en zal er zo nodig gekozen worden voor verscherpingen van de aanvragen als de balans zoek is.

De uitvoerings-, rentelasten en personeelskosten worden vanuit het budget ondersteuning en energietransitie gefinancierd, vanuit team Duurzaam nummer 674010. Dit budget voorziet ook in deze uitgaven. In het *collegeuitvoeringsprogramma 2023-2026* is ruimte en budget beschikbaar gesteld om het fonds te continueren en uit te breiden.

Financiën

De stortingen in het fonds worden gedoseerd uitgevoerd, zodanig dat er voldoende saldo bij de SVn staat om leningen te verstrekken. De stortingen in het fonds worden gefinancierd door de gemeente.

Rentebaten

De gevraagde rente is de rente die leners verschuldigd zijn. Hiervan worden beheerskosten en renteopslag aan SVn betaald. Het overgebleven percentage zijn de baten. Het verschil tussen de rekenrente en de ontvangen marge is beperkt. Uiteraard geeft dit geen garantie voor toekomstige renteontwikkelingen.

Lening	Type	Gevraagde rente (%)	Beheerskosten (%)	Renteopslag (%)	Baten (%)
Starterslening*	Hypothecair	3,6	0,5	-	1,9
Stimuleringslening	Hypothecair	1,7	0,5	-	1,2
Stimuleringslening	Consumptief	1,7	0,5	0,9	0,3
Verzilverlening	Hypothecair	1,7	0,5	-	1,2

Tabel 3: Rentebaten van de verschillende leningen.

* deze rente fluctueert in lichte mate mee met algemene hypotheekrentes (dit rente percentage is van 24-10-2022)

Budgettaire effect

Dit voorstel heeft geen budgettaire effect. De financiële gevolgen worden gedekt uit beschikbare budgetten voor duurzaamheid. Een hogere of lagere rente die de lener betaald heeft gevolgen voor de beschikbare budgetten binnen het beschikbare budget voor duurzaamheid.

♦ Juridische onderbouwing

In 2021 is de verordening aangenomen en gepubliceerd op overheid.nl. Begin 2023 is er een wijziging in de verordening doorgevoerd en gepubliceerd. Het maximale aankoopbedrag voor een nieuwbouwwoning, waar voor een starterslening kan worden aangevraagd, is van € 280.000 verhoogt naar € 355.000. Dit alles was conform artikel 7, sub f van de verordening 'het college de vermelde bedragen in artikel 7 sub b en sub c kan verhogen of verlagen'.

Wanneer we overgaan voor een extra aanvullende toetsing met betrekking op het levensloopbestendig maken kan dit worden opgenomen in artikel 10 als lid h. : Voor het toepassen van levensloopbestendige maatregelen mag de aanvrager (en eventuele partner) niet jonger dan 10 jaar voor de wettelijke AOW leeftijd. Wanneer (één of beide) aanvragers jonger zijn, vragen wij om een motivatie waarom deze maatregelen gewenst zijn.

Na besluitvorming in de raad zal de verordening, indien nodig, hierop worden aangepast en gepubliceerd.

♦ Personele onderbouwing

Voor een goede verwerking van deze regeling is in 2021 ingeschat dat ongeveer 20 uur nodig is. Het gaat hierbij om het verwerken aanvragen, vragen over het Fonds, het onderhouden van contacten met SVn en derden, maar ook de communicatie en informatieverstrekking rondom het fonds. Daarnaast worden ook vragen over duurzaamheid en duurzaamheidssubsidies van inwoners door de medewerker Fonds Wonen behandeld. Voor deze eerste periode van het Fonds (tot en met 30 juni 2023) is een medewerker Fonds Wonen aangesteld.

Door de explosieve groei van vragen en aanvragen rondom het Fonds Wonen is de 20 uren per week voor de medewerker Fonds Wonen niet meer toereikend.

In het *collegeuitvoeringsprogramma 2023-2026* is aangegeven dat er voor de komende jaren (extra) middelen beschikbaar zijn om het Fonds Wonen blijvend te ondersteunen en dat er ook ruimte is voor uitbreiding.

◆ **Relatie met bestuursakkoord**

Zoals ook vermeld is bij het bovenstaande punt '*Voortzetting Fonds Wonen & beschikbaar stellen budget Fonds Wonen*' is de voortzetting van het Fonds Wonen Westerkwartier een goede stap om de doelen uit het *collegeuitvoeringsprogramma 2023-2026* te halen:

2.1 passend woningaanbod voor iedereen: betaalbaar en duurzaam.

2.2 uitvoering geven aan de energietransitie.

2.3 stimuleren van het toekomstbestendig maken van bestaande woningen.

◆ **Communicatie**

Op de website van de gemeente Westerkwartier heeft het Fonds Wonen een eigen informatie pagina. Daarnaast werkt de gemeente samen met het Regionaal Energieloket. Op de website van deze organisatie wordt het Fonds Wonen ook gepromoot. Bij verschillende acties vanuit het team Duurzaamheid wordt het Fonds Wonen actief betrokken en gepromoot. We zoeken daarin zoveel mogelijk aansluiting op de bestaande verduurzamingscampagne 'Doen wat Kan'.

Ondanks deze minimale promotie is het fonds de afgelopen periode zeer succesvol geweest. Dit is ook toe te schrijven aan de veranderende energiemarkt.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Evaluatie & voortzetting Fonds Wonen Westerkwartier van 29 augustus 2023,

Besluit:

1. Kennis te nemen van de evaluatie van het Fonds Wonen Westerkwartier en de uitbreiding van de maatregelenlijst;
2. Het Fonds Wonen met € 4,5 miljoen te verhogen van € 7,35 naar € 11,85 miljoen;
3. De financiële gevolgen van dit voorstel te dekken uit het budget "ondersteuning energietransitie".

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 11 oktober 2023.

A. van der Tuuk
Voorzitter

O. E. de Vries
Griffier