

**Te besluiten om:**

1. De Verordening Toekomstbestendig wonen Gelderland, gemeente Doetinchem vast te stellen.
2. Met de vaststelling van de onder beslispoint 1. genoemde verordening de volgende verordeningen in te trekken:
  - a. Verordening Blijverslening gemeente Doetinchem;
  - b. Verordening stimuleringsleningen monumenten Doetinchem 2014;
  - c. Verordening Duurzaamheidslening gemeente Doetinchem.
3. De lopende aanvragen, op basis van de onder 2. genoemde verordeningen, nog conform die verordeningen af te handelen.
4. De saldi op de rekeningen courant van de onder beslispoint 2 genoemde leningen bij SVn over te hevelen naar de nieuw te openen rekening courant bij SVn van de gemeente Doetinchem voor de 'Toekomstbestendig wonen Gelderland, gemeente Doetinchem' lening.

**Context**

Provinciale staten hebben op 27 februari 2019 de regeling 'Toekomstbestendig wonen lening' vastgesteld. De regeling is in samenspraak met de provincie Gelderland, de Gelderse gemeenten en de Stichting Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) tot stand gekomen. De provincie biedt de aan deze regeling deelnemende gemeenten een cofinanciering van 50% aan (zie brief provincie d.d. 23 januari 2019, bijlage 1).

Om voor cofinanciering in aanmerking te komen, moet de gemeente aan de regeling 'Toekomstbestendig wonen lening' deelnemen. Daarmee worden de oude, al bestaande leningen vanuit SVn, samengevoegd tot één nieuwe lening: 'Toekomstbestendig wonen lening, gemeente Doetinchem'.

Eén nieuwe lening waarmee particuliere woningeigenaren - tegen een aantrekkelijke rente - integraal maatregelen kunnen treffen die betrekking hebben op het verduurzamen, levensloopbestendig en asbestvrij maken van hun woningen. Vertrekpunt voor de regeling is duurzaamheid: er dient altijd een duurzaamheidsmaatregel te worden getroffen. Nieuw is het aspect dat ook burgers met een kleine portemonnee gebruik kunnen maken van de lening.

**Beoogd effect**

Het beoogde effect is tweeledig:

- Helderheid en vereenvoudiging: door alle leningen voor het verbeteren van de woning onder één regeling aan te bieden, hoeft onze inwoner niet meer uit te zoeken welke lening voor zijn/haar wens geschikt is of meerdere aanvragen te doen om de woning aan te passen.
- Meer inwoners bereiken: de provincie draagt via cofinanciering 50% per lening bij. Hierdoor kunnen wij twee keer zoveel inwoners helpen.

**Argumenten**

*1.1. Door de verschillende SVn-regelingen te bundelen tot één nieuwe regeling maken we het onze inwoners gemakkelijker*

De huidige gemeentelijke leningsvormen hebben allen tot doel de bestaande woningvoorraad aan te passen, maar elk wel met een verschillend resultaat: opknappen monument, levensloopbestendig maken of verduurzamen van de woning. Met één lening kunnen al deze aspecten worden aangepakt. Daarnaast biedt de regeling de mogelijkheid om de woning en bijbehorende bouwwerken asbestvrij te maken. Dit is met de huidige leningen niet mogelijk.

### *1.2. Door de provinciale modelverordening vast te stellen kan gemeente Doetinchem aanspraak maken op cofinanciering door provincie Gelderland*

Wij kunnen alleen aanspraak maken op cofinanciering wanneer wij de modelverordening van de provincie in zijn geheel overnemen. Er zijn slechts een paar knoppen waar de gemeente zelf aan kan draaien: (1) bestaand of nieuwbouw en (2) lijst met te financieren maatregelen. Deze keuzes worden onder de Argumenten 1.4 en 1.5 verder toegelicht.

Met de cofinanciering stelt de provincie 50% per lening beschikbaar en de gemeente de andere 50%. Eenieder krijgt ook 50% van de rente en aflossing terug. Dit betekent dat wij met hetzelfde budget twee keer zoveel leningen kunnen verstrekken en dus twee keer zoveel mensen hier gebruik van kunnen maken.

### *1.3. Met de verordening worden verschillende leningsvormen mogelijk*

Er worden vier verschillende leningsvormen aangeboden:

- Consumptieve lening
  - o Dit is een persoonlijke lening
- Hypothecaire lening
  - o De woning dient als onderpand / zekerheid
- Verzilverlening
  - o Hypothecaire lening zonder maandlasten
- Maatwerklening
  - o Hypothecaire lening voor financieel (te) zwakke doelgroep

De kenmerken van deze verschillende leningsvormen zijn verder uitgewerkt in bijlage 2.

### *1.4. Wij kiezen ervoor om de regeling alleen van toepassing te verklaren op de bestaande woningvoorraad*

Doetinchem telt ruim 25.500 (bestaande) woningen. Hiervan is meer dan de helft ouder dan 40 jaar en bijna  $\frac{3}{4}$  is ouder dan 30 jaar. Om deze woningen op label B of zelfs op nul-op-de-meter (NOM) te krijgen, wordt een grote investering van de woningeigenaren gevraagd. Met de regeling willen wij hen ondersteuning bieden de woning aan te passen.

Aangezien wij zoveel mogelijk inwoners van Doetinchem willen bereiken en er slechts een beperkt budget beschikbaar is, willen wij de lening alleen van toepassing verklaren op de bestaande woningen en niet op nieuwbouw. Wij gaan ervan uit dat men bij nieuwbouw de verantwoordelijkheid neemt om de nodige maatregelen te treffen om op de toekomst voorbereid te zijn.

### *1.5. Wij kiezen ervoor om niet met een lijst met te financieren maatregelen te gaan werken.*

Een aantal gemeenten schrijft voor welke maatregelen gefinancierd mogen worden met de Toekomstbestendig Wonen lening. Wij kiezen hier om meerdere redenen niet voor. Een lijst is nooit volledig, er kunnen altijd bepaalde maatregelen worden vergeten. Bovendien kan het nodig zijn dat additionele zaken worden meegefinancierd. Wanneer je vloerverwarming wilt nemen, heb je ook een nieuwe vloer nodig. Wellicht moet deze worden meegefinancierd. Bovendien is het een rentedragende lening en geen subsidie. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager zelf. Uiteraard houden wij de vinger aan de pols door de aanvragen te monitoren.

### *1.6. Wij willen ook die mensen faciliteren die elders niet voor een lening in aanmerking komen*

Wij hebben inwoners die hun asbestdak willen verwijderen terwijl ze hier niet de benodigde middelen voor hebben of kunnen krijgen omdat ze bijvoorbeeld BKR-geregistreerd zijn. De wettelijke eis om het asbestdak vóór 1 januari 2025 te verwijderen is weliswaar door de Eerste Kamer verworpen maar de gezondheidsrisico's van asbestdaken blijven onverminderd bestaan. Met de Maatwerklening (zie 1.3 en bijlage 3) worden ook deze inwoners geholpen.

### *2.1 Met de nieuwe verordening kunnen de oude verordeningen worden ingetrokken*

Met de inwerkingtreding van de 'Verordening Toekomstbestendig Wonen lening, gemeente Doetinchem' zijn de oude onder dictum 2. genoemde verordeningen niet meer van toepassing en worden daarom ingetrokken.

## *2.2 De Starterslening en de Stimuleringslening duurzame maatregelen non-profitorganisaties blijven bestaan naast de Toekomstbestendig Wonen lening*

Deze leningen kunnen niet onder de nieuwe Toekomstbestendig Wonen lening worden geschaard. Daar heeft de provincie niet voor gekozen.

## *3.1 De in behandeling zijnde leningaanvragen worden nog op basis van de bestaande gemeentelijke verordeningen afgehandeld*

Op basis van de huidige verordeningen is nog een aantal leningaanvragen in behandeling. Deze vallen onder de nu nog geldende verordeningen en worden conform die verordeningen afgehandeld.

## *4.1 De 'Toekomstbestendig Wonen lening' wordt verstrekt vanuit één rekening courant bij SVn.*

De verordeningen van de onder dictum 2. genoemde leningen worden ingetrokken.

De tegoeden voor deze leningen die wij bij SVn hebben uitstaan, worden samengevoegd in één nieuwe rekening courant bij SVn. Voor een financieel overzicht verwijzen wij u naar bijlage 4, Stand van zaken van de samen te voegen SVn-leningen gemeente Doetinchem.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Waarom veranderen wij de bestaande regelingen als deze goed werken?*

Met de nieuwe regeling kan onze inwoner één lening afsluiten voor meerdere doeleinden. Een inwoner die in een monument woont, deze meer levensloopbestendig en duurzamer wil maken en asbest wil verwijderen, kan nu volstaan met één aanvraag in plaats van vier.

Daarnaast stelt provincie Gelderland € 10 miljoen cofinanciering beschikbaar aan die gemeenten die deelnemen aan de regeling Toekomstbestendig Wonen lening. Met deze cofinanciering van 50% kunnen wij twee keer zoveel inwoners helpen.

De provincie heeft al aangegeven dat wanneer de € 10 miljoen op is, zij inspanningen willen verrichten om tijdig extra middelen naar voren te willen halen voor deze regeling.

### *1.2 Worden onze risico's met deze regeling groter?*

In deze regeling is ook de zogenaamde Maatwerklening opgenomen: een lening voor die burgers die geen standaardlening bij de bank kunnen afsluiten, maar waarvoor toch een onhoudbare situatie (bijvoorbeeld noodzakelijk funderingsherstel of asbestsanering) moet worden opgelost. Er is een risico dat zij - ondanks de financiële toets door SVn - de lening niet terug kunnen betalen. Dit verlies moet in het fonds worden opgevangen. De provincie wil echter ook deze mensen helpen en heeft deze lening verplicht gesteld in de regeling.

### *3.1 Is er een kans dat het budget nu op gaat aan de uitvoering van maar één maatregel?*

De provincie wil een belangrijke bijdrage leveren aan de energietransitie in de gebouwde omgeving. Daarom heeft zij bepaald dat inwoners alleen van de regeling gebruik kunnen maken als er minstens één energiemaatregel wordt genomen.

De regeling heeft juist een integraal karakter: de uitvoering van energiemaatregelen kunnen (hoeft dus niet) worden gecombineerd met bijvoorbeeld het levensloopbestendig of asbestvrij maken van de woning en aanhorigheden. Met andere woorden: we willen de inwoners van Doetinchem de mogelijkheid bieden om de woning en aanhorigheden zodanig aan te passen dat deze op alle fronten toekomstbestendig wordt.

## **Financiën**

De Toekomstbestendig Wonen lening zelf heeft geen invloed op de financiële positie van gemeente Doetinchem: drie al bestaande rekeningen courant bij SVn worden samengevoegd tot één nieuwe rekening courant (zie ook bijlage 4).

Vanuit deze drie rekeningen is nu beschikbaar:

Monumentenlening	€	245.000,00
Blijverslening	€	195.000,00
Duurzaamheidslening	€	525.000,00
Toekomstbestendig Wonen lening - gD deel	€	965.000,00
Cofinanciering door provincie	€	965.000,00
Totaalbudget Toekomstbestendig Wonen lening	€	1.930.000,00

U hebt op 10 november 2016 € 8 miljoen beschikbaar gesteld voor de Duurzaamheidslening. Van dit bedrag is € 1,25 miljoen gelabeld aan het Aanjaagfonds duurzame energieopwekking (raadsbesluit 28 februari 2019). Daarmee resteert voor de Duurzaamheidslening nog € 6,75 miljoen. Hiervan is inmiddels € 3 miljoen gestort en kan dus nog € 3,75 miljoen worden toegevoegd aan het fonds.

Door de uitbreiding van de regeling met de Maatwerklening wordt het risico wel groter. De Maatwerklening is bedoeld voor die mensen die elders, bijvoorbeeld vanwege een BKR-registratie, niet in aanmerking komen voor een lening. De risico's moeten worden opgevangen binnen het fonds zelf. Om in aanmerking te komen voor de provinciale cofinanciering moeten wij deze Maatwerklening wel aanbieden en opnemen in onze verordening.

### Vervolg

Na vaststelling van de 'Toekomstbestendig Wonen lening' kan met de uitvoering worden gestart. Het VerduurSaam Energieloket voert de regeling voor ons uit, net zoals zij nu ook de Duurzaamheidslening al voor ons uitvoert.

De regeling wordt bekend gemaakt via de gebruikelijke kanalen:

- gemeentepagina van Doetinchems Vizier
- [www.doetinchem.nl](http://www.doetinchem.nl)
- [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

Gecommuniceerd wordt dat de regeling een vereenvoudiging en uitbreiding is op al bestaande leningen zodat wij onze inwoners nog beter en laagdrempelig kunnen faciliteren bij het aanpassen van de woning aan de eisen van de moderne tijd.

### Bijlagen

1. Brief provincie Gelderland, d.d. 23 januari 2019
2. Verordening Toekomstbestendig wonen lening, gemeente Doetinchem
3. Kenmerken Toekomstbestendig wonen lening gemeente Doetinchem
4. Stand van zaken samen te voegen SVn-leningen gemeente Doetinchem

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,  
De secretaris, De burgemeester,

B.H.W. Lubbers

mr. M. Boumans MBA MPM