RD2300034

Raadsvergadering

Agendanummer:

Onderwerp: Verordening stimuleringslening kleine VvE

Steenbergen; 21 maart 2023

Aan de raad,

1. Inleiding

In de visie Energie en Ruimte geactualiseerd op d.d. 20 oktober 2022 heeft u doelstellingen vastgelegd over de verduurzaming van onze gemeente. Onder andere is opgenomen een energiebesparingsdoelstelling van 36 % en een doelstelling waar het betreft de realisering van 144.000 pv panelen op dak.

In de praktijk zien we dat voortvarend invulling wordt gegeven aan het behalen van deze doelstelling. In de koopwoningvoorraad worden volop isolatiemaatregelen getroffen aan de woning en ook de aanleg van zonnepanelen op dak loopt voorspoedig. Dit zien we onder ook terug in het grote aantal toegekende aanvragen voor een stimuleringslening. Ook de woningbouwcorporaties pakken hun verduurzamingsopgave voortvarend op.

De particuliere koopappartementen blijven nog wat achter. Dit heeft onder andere te maken met de constructie van Vereniging van Eigenaren. Als één eigenaar van een appartement niet kan of wil meebetalen gaat de verduurzamingsinvestering in de praktijk vaak niet door.

Om het aantrekkelijker te maken om te investeren heeft het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten) de stimuleringslening geïntroduceerd voor kleinere VvE's. Hierdoor kunnen dus niet alleen individuele eigenaren van woningen een stimuleringslening aanvragen maar ook VvE's. Deze nieuwe voorgestelde regeling staat net als de reguliere stimuleringsleningen open voor investeringen aan de woning/wooncomplex voor het treffen van levensloopbestendigheidsmaatregelen en veiligheidsmaatregelen en aanvullend daarop vanwege de samenhang met het treffen van duurzaamheidsmaatregelen ook voor investeringen in achterstallig onderhoud en renovatie. Het is dus niet enkel beperkt tot het treffen van duurzaamheidsmaatregelen.

2. Achtergrond

De Stimuleringslening kleine VvE stelt overheden in staat een financiële impuls te geven op verschillende gebieden van de volkshuisvesting. Stimuleringsleningen voor kleine VvE's kunnen voor verschillende projecten worden ingezet voor het treffen van o.a. duurzaamheidsmaatregelen. Een Vereniging van Eigenaars wordt als 'klein' gedefinieerd als binnen de vereniging sprake is van minimaal 2 tot maximaal 7 appartementsrechten met een woonfunctie. Een kleine VvE kan een Stimuleringslening kleine VvE afsluiten met of zonder NHG-borg. Het ministerie van financiën heeft bepaald dat de lening ook zonder NHG vorm dient te worden aangeboden.

De verplichting wordt opgelegd om tenminste één energetische maatregel te treffen met de geleende gelden.
De regeling richt zich specifiek op kleinere VvE's, omdat kleinere VvE's vaak worden bewoond door mensen met een smalle beurs.

3. Overwegingen
Omdat het gewenst is dat ook de kleine koopappartementencomplexen verduurzamen, wordt voorgesteld om ook een verordening Stimuleringslening kleine VvE vast te stellen. Vereniging van Eigenaren kunnen dan net als de eigenaren van een individuele woningen een stimuleringslening aanvragen tegen gunstige financiële condities. De maximale lening bedraagt per appartement € 25.000,-. De regeling geldt net als bij de reguliere stimuleringsleningen ook voor levensloopbestendigheids- en veiligheidsmaatregelen en aanvullend daarop ook voor investeringen in achterstallig onderhoud en renovatie. Dit omdat het treffen van duurzaamheidsmaatregelen vaak samengaat met het treffen van investeringen in achterstallig onderhoud. Het onderscheid tussen onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen is in de praktijk namelijk lastig te maken. Om juridische discussies en uitzoekwerk te voorkomen is hiervoor gekozen.

4. Middelen
Middels een apart raadsbesluit, dat ook in de raadsvergadering van 20 april 2023 wordt vastgesteld wordt het benodigde budget beschikbaar gesteld door uw gemeenteraad.

5. Duurzaamheid
Zie inleiding en overwegingen.

6. Risico's
Deze lening kan met en zonder NHG (Nationale Hypotheek Garantie) worden verstrekt.

Kleinere VvE's worden vaak bewoond door mensen met een smalle beurs. De doelgroep is lastig, Er vindt bij een Stimuleringslening aan particulieren een krediet toets plaats per aanvrager. We weten dus dat de aanvrager (onder normale omstandigheden) de lening kan betalen.
Bij een VvE vindt geen individuele toets plaats per appartement eigenaar maar wordt de lening aan de VvE verstrekt, onder voorwaarden.
Tevens is er een extra risico bij kleine VvE's, omdat de aantallen eigenaren klein zijn. Bij onvermogen van betalen rust de verplichting op de overige appartementen eigenaren. Dit maakt de VvE kwetsbaar. Bij grote VvE's kunnen de overige eigenaren dit makkelijker opvangen alleen al door hun omvang.

Om het risico te beperken is er voor kleine VvE's een specifieke borgstelling NHG (Nederlandse Hypotheekgarantie) ontwikkeld. Hierdoor wordt bij niet betalen van één van de leden van de VvE de betalingsverplichting aan SVn door NHG overgenomen en ontvangt de gemeente haar rente en aflossingen. Bovendien gaat NHG deze klant individueel benaderen en begeleiden. Blijkt het een structureel probleem te zijn dan kunnen nadere maatregelen volgen waaronder gedwongen verkoop. Hierdoor is het rente en aflossingsrisico klein.

Er zal in de praktijk vrijwel altijd gebruik worden gemaakt van de NHG vorm met borgstelling. Dit geeft ook voor de aanvragers meer zekerheid en het rentepercentage ligt hoger dan bij de NHG vorm met borgstelling. Het ministerie van financiën heeft in tegenstelling tot het verzoek van SVn verplicht opgelegd dat de nieuwe leningsvorm ook voor kleine VvE's moet worden aangeboden zonder NHG borging.

7. Communicatie/Aanpak

De verordening zal worden gepubliceerd op de gebruikelijke wijze. Qua uitvoering wordt nog nader bekeken hoe het nieuwe product te promoten. Denk hierbij aan folders en informatie op de website.

8. Voorstel

Wij adviseren u om in te stemmen met de nieuwe verordening Stimuleringslening VvE gemeente Steenbergen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenbergen,

de secretaris,	de burgemeester,
M.J.P. de Jongh, RA	R.P. van den Belt, MBA