

De Raad van de Gemeente Almelo:

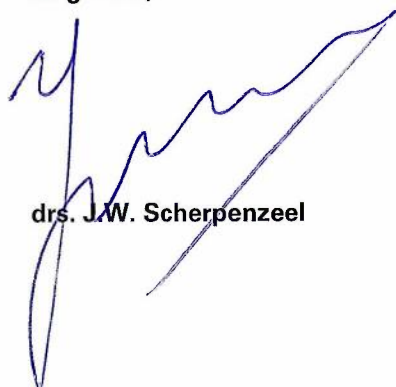
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het voorgestelde bouwjaar voor huizen die in aanmerking komen in de regeling te wijzigen naar 1983.
2. De 'Verordening woningverbetering en -verduurzaming gemeente Almelo 2023' vast te stellen (kenmerk INT – 87053).
3. Het revolverende fonds voor de regeling woningverbetering en -verduurzaming te verruimen door € 5.000.000,- toe te voegen aan het budget bij SVn en het budgetplafond van deze regeling daarmee vast te stellen op € 5.800.000,-.
4. De uitvoerings -en beheerskosten 2023 en 2024, van € 133.500,- te dekken uit de specifieke uitkering Energiearmoede.

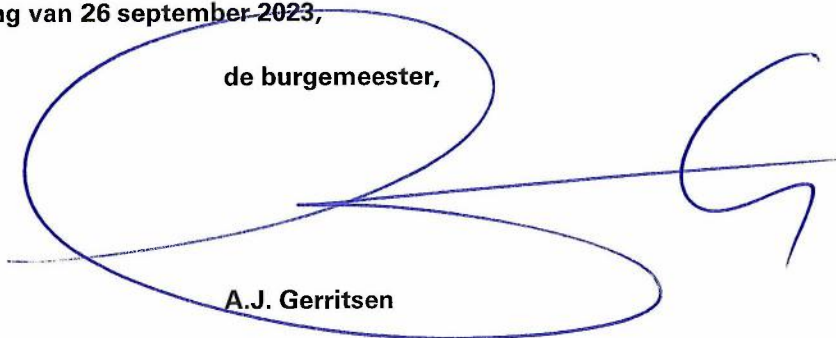
Gedaan in de openbare vergadering van 26 september 2023,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



A.J. Gerritsen

Naam: M. Abba
Datum: 25 april 2023
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp

Actualisatie Verordening woningverbetering en -verduurzaming

Portefeuillehouder

J. van Rees en M. Overmeen-Bakhuis

Samenvatting raadsvoorstel

Op 19 januari 2021 stelde de raad de Verordening woningverbetering en -verduurzaming gemeente Almelo vast. In de geactualiseerde Verordening woningverbetering en -verduurzaming Almelo 2023 zijn de ervaringen uit de uitvoering, nieuwe ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht verwerkt. Hiermee sluit de verordening beter aan op vragen uit de praktijk en dit verbetert het proces van de aanvraag. Daarnaast wordt het budget verruimd met € 5.000.000,- zodat meer woningeigenaren de lening kunnen aanwenden voor de verbetering van de woning. Dit draagt bij aan de verbetering van de bestaande woningvoorraad in Almelo.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De 'Verordening woningverbetering en -verduurzaming gemeente Almelo 2023' vast te stellen (kenmerk INT – 87053).
2. Het revolverende fonds voor de regeling woningverbetering en -verduurzaming te verruimen door € 5.000.000,- toe te voegen aan het budget bij SVn en het budgetplafond van deze regeling daarmee vast te stellen op € 5.800.000,-.
3. De uitvoerings- en beheerskosten 2023 en 2024, van € 133.500,-, te dekken uit de specifieke uitkering Energiearmoede.

Inleiding

De gemeenteraad stelde op 19 januari 2021 (RAAD – 6309) drie verordeningen vast die het particuliere woningeigenaren mogelijk maakt een lening af te sluiten bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Het gaat om de verordeningen voor:

- De starterslening;
- Toekomstbestendig wonen;
- Woningverbetering en -verduurzaming.

Dit voorstel spitst zich toe op de actualisatie van de Verordening woningverbetering en -verduurzaming en de verruiming van het budgetplafond. Nieuwe ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht vragen om een actualisatie van deze verordening.

Beoogd effect

De Verordening woningverbetering en -verduurzaming Almelo 2023 verbetert het aanvraagproces. Met de uitbreiding van het budget kunnen meer inwoners gebruik maken van deze lening en de eigen woning verbeteren en verduurzamen. Dit is in lijn met het beleid inclusieve energietransitie. Verduurzaming staat niet op zichzelf. TNO geeft aan dat mensen die in Energiearmoede leven ook te maken hebben met hogere zorgkosten. Een investering in verduurzaming is een investering in gezondheid, het verhoogt de arbeidscapaciteit en het geeft een positieve impuls aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij draagt woningverbetering en -verduurzaming bij aan een betere bestaande woningvoorraad in de stad.

Argumenten voor

1.1 De verordening woningverbetering en -verduurzaming heeft actualisatie

Sinds 2021 kunnen inwoners, die tot de doelgroep behoren, gebruik maken van een lening met een gunstige rente via dit revolverende budget. We hebben ervaringen uit de uitvoering, nieuwe ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht opgenomen in geactualiseerde verordening. Hierdoor sluit deze beter aan op vragen uit de praktijk. Dit verbetert het aanvraagproces.

1.2 De verordening is in lijn met de doelstellingen voor energie besparen.

Energie besparen is noodzaak om een energie-neutrale en aardgasvrije stad te worden. In het najaar van 2022 stegen de energieprijzen, hierdoor nam de urgentie om energie te besparen verder toe. De transitie naar een energiesysteem van hernieuwbare en duurzame energiebronnen is een financieel-technisch vraagstuk. Vervolgens zijn het natuurlijk de inwoners die de transitie naar nieuwe bronnen moeten maken. Het 'Plan van aanpak Inclusieve energietransitie' beschrijft hoe we huishoudens in beweging willen krijgen om te gaan verduurzamen. De regeling woningverbetering en -verduurzaming is een van de stimuleringsmaatregelen van het beleid inclusieve energietransitie.

1.3 Eerst voorliggende voorzieningen benutten

Het Nationaal Warmtefonds biedt sinds kort woningeigenaren met een inkomen lager dan € 60.000,- een lening tegen 0% rente voor verduurzaming van de eigen woning. Deze landelijke regeling is beschikbaar voor verduurzamingsmaatregelen. Het is niet mogelijk verbeteringsmaatregelen in de lening mee te nemen. De Almelose verordening is breder en biedt een lening aan voor zowel verbetering als -verduurzamingsmaatregelen. Door in de verordening op te nemen dat onze lokale regeling bedoeld is als vangnet, stimuleren we dat inwoners eerst de landelijke regelingen benutten. Dit zijn voorliggende voorzieningen.

1.4 Woningen met een bouwjaar tot 1980 zijn ook minder goed geïsoleerd

De lening is bedoeld voor eigenaren van oudere woningen met een lage energetische kwaliteit en daarom opengesteld voor woningen met een bouwjaar tot 1970 en een lage WOZ-waarde. In de praktijk betekent dit dat we huiseigenaren met een wat jongere slecht geïsoleerde woning niet kunnen helpen. In de Begrotingsraad van november 2022 is gevraagd om de grens van het bouwjaar te verruimen zodat meer woningeigenaren van de lening gebruik kunnen maken. Bouwtechnisch gezien is het aan te bevelen om de regeling te verruimen. Bouwkundigen hebben aangegeven dat pas vanaf 1992 bij nieuwbouw isolatie van woningen gemeengoed werd. Ook bij woningen met bouwjaar tot 2000 is nog de benodigde winst te halen. Vaak is er bij deze woningen onvoldoende vloerisolatie aanwezig of is sprake van "oud" dubbelglas waardoor er warmte verloren gaat. Ook kan het bijvoorbeeld zijn dat kozijnen aan vervanging toe zijn.

Op dit moment komen 3.572 (WOZ < € 203.294,- en bouwjaar < 1970) in de gemeente Almelo in aanmerking voor een lening. Bij het verhogen van de grens naar bouwjaar 1980 komen er 4.885 woningen voor het aanbod in aanmerking. Een verdere verhoging van de grens voor het bouwjaar kan ervoor zorgen dat de lening de oorspronkelijk bedoelde doelgroep minder goed bereikt.

1.5 Hierdoor kunnen meer huiseigenaren gebruik maken van de stimuleringsmaatregel

In de Begrotingsraad van november 2022 is gevraagd om de WOZ-waarde te verruimen zodat een grotere groep huideigenaren voor deze regeling in aanmerking komt.

Op dit moment zijn er drie maatregelen waar woningeigenaren gebruik van kunnen maken. Elk van de maatregelen hanteert een andere WOZ-waarde als grens.

Huidige maatregel	WOZ-waarde lager dan
Verordening woningverbetering en -verduurzaming	€ 203.294,-
Inzet bouwadviseur	€ 250.000,-
Lokale aanpak isolatie (B&W – 9870)	€ 281.000,-

Om de uitvoering van de maatregelen van de inclusieve energietransitie te versimpelen stellen wij u voor om één WOZ-waarde te hanteren voor deze drie energietransitie-maatregelen. Dit vergroot de overzichtelijkheid en dat vereenvoudigt de uitvoering.

In de gemeente Almelo staan 33.908 woningen, hiervan zijn er 18.471 in particulier eigendom. Op dit moment komen 3.572 woningeigenaren in aanmerking voor de lening woningverbetering en -verduurzaming. Door het bouwjaar van 1970 te wijzigen naar 1980 komen 4885 woningeigenaren voor deze lening in aanmerking.

Het overzicht hieronder biedt per variabele inzicht in het aantal woningeigenaren.

Bouwjaar voor	WOZ-waarde < € 203.294,-
1970	3572
1980	4885
1992	5840
	WOZ-waarde < € 250.000,-
1970	4829
1980	6706
1992	8233
	WOZ-waarde < € 281.000,-
1970	5348
1980	7683
1992	9682

Een wijziging van WOZ-waarde naar € 281.000,- en een bouwjaar naar 1980 betekent dat er 7.683 huishoudens in aanmerking kunnen komen voor de maatregel. In plaats van 4.885 huishoudens (bouwjaar < 1980 en WOZ-waarden < € 203.294,-).

Met deze wijziging blijft de regeling woningverbetering en -verduurzaming toegankelijk voor woningeigenaren met een smalle beurs en een oudere woning.

1.6. Het vervallen van de jaarlijkse wijziging van het grensbedrag maakt de uitvoering eenvoudiger

De jaarlijks wijzigende WOZ-waarde maakt de uitvoering van de verordening ingewikkeld omdat elk jaar een andere grenswaarde geldt. De afgelopen jaren was indexering nodig vanwege de sterke stijging van de huizenprijzen (en de WOZ-waarde). Door de sterk gestegen WOZ-waarde was de regeling niet langer toegankelijk voor de bedoelde doelgroep. Nu geen sprake meer is van een sterk stijgende WOZ-waarde kan de jaarlijkse indexering vervallen. Hierdoor wordt de uitvoering van de regeling eenvoudiger. In het geval de WOZ-waarde ontwikkeling van Almelse woningen daar aanleiding toe geeft is het college op grond van artikel 6 lid 2 bevoegd om de maximale WOZ-waarde voor deze Verordening te wijzigen.

2.1 Met een hoger budgetplafond komen meer eigenaren in aanmerking voor de lening

De verordening woningverbetering en -verduurzaming is een financieel voordelige lening, met een lagere rente dan bij een bank. Betaalbaarheid van verduurzamingsmaatregelen is een belangrijke randvoorwaarde om daadwerkelijk verduurzamingsmaatregelen te gaan treffen. De verordening draagt bij aan een structurele oplossing en bestrijdt Energiearmoede. Door de verhoging van het budget voor de leningen kunnen meer woningeigenaren hun woning gaan verduurzamen.

Kanttekeningen

1.1 Geen voorwaarden voor bouwjaar en WOZ-waarde te hanteren

SVn adviseert gemeenten om geen bouwjaar en maximale WOZ-waarde te hanteren. Door geen voorwaarden te stellen worden alle woningeigenaren gestimuleerd om de woning te verduurzamen. Dit draagt bij aan het verbeteren van de bestaande woningvoorraad in de stad.

SVn vraagt aandacht voor eigenaren die nu overal tussen de wal en het schip vallen. Zoals gepensioneerden met vermogen in de woning en een laag pensioen, bijvoorbeeld gepensioneerde voormalig zelfstandigen. De regeling woningverbetering en -verduurzaming is bedoeld voor woningeigenaren met een smalle beurs. Door geen voorwaarden te stellen komen veel meer

inwoners in aanmerking voor deze regeling. Het is dan zeer de vraag of de lening wel toegankelijk blijft voor de groep woningeigenaren waarvoor deze regeling is ontwikkeld.

Kosten, opbrengsten en dekking

Verhoging van het leningplafond met 5 miljoen euro raakt de begroting niet (geen baten of lasten). We zetten immers 5 miljoen euro tegoe bij onze huisbank om in tegoe bij SVn. De variabele beheerkosten van uitstaande leningen bedragen 0,57%. Bij € 5 miljoen uitstaande leningen gaat het om € 28.500,-.

Het voorstel is om genoemde verruiming van het budget in 5 gelijke delen van elk € 1 miljoen aan SVN ter beschikking te stellen. Elk volgend deel pas dan beschikbaar te stellen wanneer voor een miljoen aan leningen is bestemd.

De handelingskosten en de lasten/baten van de rente van de leningen zijn onderdeel van de vergoeding aan SVn. Het debiteurenrisico van de verstrekte leningen - het risico dat verstrekte leningen niet worden afgelost - is klein, omdat de meeste leningen als hypothecaire leningen worden verstrekt. Dit is ook gebleken in de praktijk. Bezien over veel jaren van kredietverstrekking behoeften geen leningen te worden afgeboekt wegens oninbaarheid.

Uitvoeringskosten en dekkingsvoorstel

We verwachten een stijging van het aantal aanvragen omdat de belangstelling voor de lening toeneemt door de hoge energieprijzen en door de verruiming van de in aanmerking komende woningen. Het KCC voert de eerste beoordeling van aanvragen uit, meer aanvragen gaan een grotere inzet van het KCC vragen. In 2022 zijn 62 aanvragen voor de regeling woningverbetering en -verduurzaming ingediend. Voorheen hanteerde KCC 4 uur per aanvraag. Dit aantal uren blijkt te gering omdat in de calculatie alleen het proces van de aanvraag was meegenomen. In de nieuwe calculatie is ook de controle en beoordeling van facturen en het doorsturen van facturen naar SVn meegenomen. Evenals de voorlichting over de verordening en de contacten met aanvragers die uiteindelijk geen lening aanvragen. In de nieuwe calculatie raamt KCC 8 uren per aanvraag. De kosten voor de uitvoering komen op € 525,- per aanvraag, dit is loonkosten schaal 8 + een klein deel schaal 10, inclusief overheadkosten. Bij 100 aanvragen in 2023 en 2024 bedragen de uitvoeringskosten € 105.000,- voor 2 jaar.

De variabele beheerkosten van uitstaande leningen bedragen 0,57%. Bij € 5 miljoen uitstaande leningen gaat het om € 28.500,-.

We stellen voor om de uitvoeringskosten en beheerskosten ad €100.000,00 in 2023 en 2024 te dekken uit het middelen van de specifieke uitkering Energiearmoede van programma Klimaat en Milieu. De specifieke uitkering Energiearmoede is tot en met 31-12-2025 in te zetten.

In Q3 van 2024 evalueren we de uitvoering van de regeling en komen we met een voorstel over de verdere uitvoering en mogelijk structurele inzet van middelen voor de uitvoeringskosten van de regeling woningverbetering -en verduurzaming.

Vervolg

De budgetten bij SVn worden opgehoogd. Het KCC verzorgt de uitvoering van deze verordening en kan de aanvragen afhandelen.

Bijlagen

- Verordening woningverbetering en -verduurzaming gemeente Almelo 2023 (INT-87053);

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen