

Bijlage – Memo duurzaamheidsleningen

Aan B&W
Van 
Datum 5 september 2023
CC
Betreft: Uitwerking Duurzaamheidsleningen
Zaaknummer Z22 - 256464
Documentnummer INT/23 - 536435

Er bestaan verschillende soorten leningen waarmee inwoners tegen gunstige voorwaarden energiebesparende maatregelen aan hun woning kunnen financieren. In de raadsinformatiebrief van 13 december 2022 is aangegeven dat deze verschillende leningen met voor- en nadelen worden uitgewerkt. Het doel is om verduurzaming voor iedereen mogelijk te maken.

Om leningen te kunnen verstrekken kan de gemeente een fonds opzetten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). Hieronder is verdere informatie uitgewerkt als een samenwerking met SVn wordt aangegaan.

Voorwaarden

- Gemeente bepaalt zelf de doelgroep, de te faciliteren maatregelen, de voorwaarden van de lening en financiële oplossingen. SVn kan hierbij helpen.
- De gemeente stelt het budget vast wat beschikbaar is voor de verschillende leningen.
- De leningen zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is, anders worden aanvragen afgewezen.
- SVn doet kredietcheck bij alle leningen, behalve bij de Verzilverlening.

Kosten

- Aanvrager betaalt afsluitkosten aan SVn (bij hypothecaire en zakelijke leningen) of een renteopslagpercentage (bij persoonlijke leningen).
- Gemeente betaalt beheerkosten van ca. 0,57% p.j. over de nog uitstaande leningen aan SVn.
- Daarnaast betaalt de gemeente een vaste geïndexeerde jaarlijkse bijdrage afhankelijk van het aantal inwoners (ca. €3.000 per jaar).

Administratieve lasten

- Het college moet lening aanvraag toe/afwijzen (Aanvraagformulier op de website waarin inwoners relevante info kunnen invullen).
- In het aanvraagformulier wordt o.a. gevraagd om:
 - De te treffen maatregelen

- Financiële onderbouwing (bijv. offertes of een begroting)
- Planning werkzaamheden
- SVn doet de rest (inclusief declaraties en financiële toets).

Voordelen leningen SVn

- Warmtefonds kent hogere rentes door commerciële investeerders. Deze hoge rente kan het verschil maken in of een lening wordt verstrekt of niet.
- Bij SVn bepaalt de gemeente zelf de rente. Rekening houdend met de beheerkosten van 0,57% en weinig handeling, kan de gemeente een rente voor hypothecaire leningen tegen min. dit percentage wegzetten + evt. een eigen opslag.
- MKB, (sport)verenigingen, scholen en VvE's kunnen ook meegenomen worden.
- Bij het Warmtefonds kan een lening uitsluitend via een offerte worden verstrekt, bij SVn kan worden volstaan met een begroting. Later bij uitbetalingen via het bouwdepot moet er wel een factuur beschikbaar zijn.

De verschillende leningen van SVn worden hieronder verder uitgewerkt.

Verzilverlening

De Verzilverlening is eigenlijk een omgekeerde hypotheek. Als bewoners al jaren in een koopwoning wonen dan is de kans groot dat de woning meer waard is dan de hoogte van de hypotheek. De overwaarde kan gebruikt worden om duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Bij de verstrekking bedraagt de Verzilverlening niet meer dan 80% van de WOZ-waarde of de getaxeerde marktwaarde van het onderpand.

- Doelgroep: eigenaar-bewoners die de overwaarde van de woning willen verzilveren t.b.v. de door gemeente vastgestelde maatregelen. De aanvrager moet de woning waarvoor een Verzilverlening wordt verstrekt zelf bewonen of gaan bewonen.
- Leeftijd: minimale leeftijd is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd en kent geen maximum leeftijd. Indien er twee aanvragers zijn geldt dit voor beiden.
- WOZ-waarde: *keuze gemeente*
- Leenbedrag: minimum € 2.500,- , maximum is *keuze gemeente*
- Rentepercentage: wordt vastgesteld door SVn. Deze rente staat 40 jaar vast.
- Looptijd: tot aan het moment van verkoop woning of overlijden van de langstlevende schuldenaar met een maximum van 75 jaar.
- De lening is een hypothecaire lening met een oplopende schuld. Er is geen maandbedrag verschuldigd.
- De uitbetaling van de lening vindt plaats via een bouwdepot.

Voordelen:

- Er wordt niet gekeken naar financiële draagkracht, maar enkel naar de overwaarde van de woning.
- De aanvrager betaalt geen maandelijkse rente en aflossing omdat de rente jaarlijks bij de schuldrest wordt opgeteld. Er zijn dus geen maandlasten voor deze (ouderen) doelgroep met lage inkomens.
- De lening is niet vermogensafhankelijk.

Nadelen:

- Een SVn Verzilverlening kan herfinanciering van bestaande hypotheek of verhuizing naar een andere woning bemoeilijken of onmogelijk maken..

Stimuleringslening

De SVn Stimuleringslening wordt verstrekt voor het financieren van onderhoud, verduurzamen, renovatie en/of restauratie van de woning. Deze memo richt zich alleen op verduurzaming van de woning in de vorm van energiebesparende maatregelen.

Er bestaan 3 soorten stimuleringsleningen:

- Hypothecaire lening: hierbij moet de aanvrager eigenaar zijn van een pand. De aanvrager betaalt afsluitkosten.
- Persoonlijke lening: lening met een vaste rente en looptijd. Geen afsluitkosten. Hierbij hanteert SVn een renteopslagpercentage, waarbij de hoogte afhankelijk is van de soort lening.
- Zakelijke lening: kan met of zonder hypothecaire zekerheid. De aanvrager betaalt afsluitkosten.

Hieronder staan de voorwaarden van een stimuleringslening uitgesplitst naar hypothecaire en persoonlijke lening:

- Doelgroep:
Hypothecaire lening: eigenaar-bewoners
Persoonlijke lening: eigenaar-bewoners of huurders
- Leeftijd:
Hypothecaire lening: géén leeftijdsgrens
Persoonlijke lening: < 76 jaar (*mag ook lager*)
- WOZ-waarde: *keuze gemeente*
- Leenbedrag:
Hypothecaire lening: minimum € 2.500,- , maximum is *keuze gemeente*
Persoonlijke lening: minimum € 2.500,- , maximum is *keuze gemeente* (max. €75.000,-)
- Rentepercentage:
Hypothecaire lening: *gemeente*
Persoonlijke lening: *keuze gemeente* (renteopslagpercentage SVn = 0,90%)
- Looptijd:
Hypothecaire lening: *keuze gemeente* (max. 30 jaar)
Persoonlijke lening: *keuze gemeente* (max. 15 jaar)
- Beide leningen zijn annuïtair.
- De uitbetaling van de lening vindt plaats via een bouwdepot.
- Van de lening wordt een onderhandse of notariële akte opgemaakt (voor huurders geldt alleen een onderhandse akte, voor eigenaren kan ook een hypothecaire akte). Bij een onderhandse akte is geen notaris betrokken = overeenkomst tussen partijen.

Voordelen:

- De persoonlijke stimuleringslening kan ook door huurders worden afgesloten.
- De gemeente kan afzien van de maximale leeftijdsgrens bij de persoonlijke lening. Zo wordt niemand uitgesloten en de risico's veranderen niet uit ervaring van SVn.

Zakelijke stimuleringslening

Het is ook mogelijk om een zakelijke stimuleringslening op te zetten. Deze is bedoeld voor bedrijven, maar bijvoorbeeld ook voor (sport)verenigingen, kerken, onderwijsinstellingen en zorginstellingen. Er kan bijvoorbeeld ook een variant gemaakt worden voor kleine VvE's.

- Doelgroep: zakelijke aanvragers
- Leenbedrag: minimum € 2.500,- , maximum is *keuze gemeente*
- Rentepercentage: *keuze gemeente*
- Looptijd: *keuze gemeente* (max. 30 jaar)
- De lening is annuïtair
- De stimuleringslening wordt verstrekt via een bouwdepot
- Maatregelen: *keuze gemeente*, denk aan: maatregelen voor verduurzaming van VvE's, verenigingsgebouwen, maatschappelijk vastgoed, kleinere MKB, etc.
- De uitbetaling van de lening vindt plaats via een bouwdepot.
- Van de lening wordt een notariële, onderhandse of hypothecaire akte opgemaakt

Voordelen:

- Er bestaan meerdere typen zakelijk krediet, denk hierbij aan verschillende aflossvormen zoals annuïtair, lineair en aflossingsvrij

Nadelen:

- Het risico van niet-terugbetalen is het hoogst bij zakelijke leningen.

Duurzaamheidslening

De Duurzaamheidslening is bedoeld voor het verduurzamen/energiezuiniger maken van de woning. Deze lening maakt het voor particuliere eigenaren, maar ook voor huurders mogelijk om tegen aantrekkelijke voorwaarden en een lage rente geld te lenen voor het treffen van energiebesparende maatregelen in en aan de woning.

- Doelgroep: eigenaar-bewoners of huurders
- Leeftijd: Een van beide is jonger dan 76 jaar op het moment dat de aanvraag door SVn is ontvangen.
- WOZ-waarde: *keuze gemeente*
- Leenbedrag: minimum € 2.500,- , maximum is *keuze gemeente* (max. €25.000,-)

- Rentepercentage: wordt vastgesteld door SVn (renteopslagpercentage SVn = 1, 10%)
- Looptijd: tot en met € 7.499,- is de looptijd 10 jaar, vanaf € 7.500,- is de looptijd 15 jaar
- De duurzaamheidslening is een persoonlijke lening en is annuïtair
- De uitbetaling van de lening vindt plaats via een bouwdepot.
- Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.

Voordelen:

- De Duurzaamheidslening kan ook door huurders worden afgesloten.
- De aanvrager betaalt geen afsluitkosten.

Nadelen:

- Bij de Duurzaamheidslening dient een van beide aanvragers jonger dan 76 jaar te zijn.
- Bij de Duurzaamheidslening is geen hypothecaire zekerheid.

Maatwerklening

De maatwerklening is een lening waarmee een noodzakelijke woningverbetering gefinancierd kan worden. In geval van investeringen in het kader van de energietransitie is deze lening uitsluitend mogelijk indien uit de toewijzing de noodzakelijkheid blijkt én de noodzakelijke investeringen deel uitmaken van een wijk/collectieve aanpak. De SVn Maatwerklening dient weloverwogen ingezet te worden. Er dient een zwaarwegend belang te zijn om de eigenaar-bewoner te financieren.

De maatwerklening kan uitkomst bieden wanneer de aanvrager niet voldoende inkomen heeft om in aanmerking te komen voor een stimuleringslening. Dit wordt door SVn getoetst aan de hand van een inkomenstoets

- Doelgroep: eigenaar-bewoners die niet voldoende inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een reguliere financiering
- WOZ-waarde: *keuze gemeente*
- Leenbedrag: minimum € 2.500,- , maximum is *keuze gemeente*
- Rentepercentage: *keuze gemeente*
- Looptijd: 30 jaar
- De Maatwerklening is annuïtair
- De Maatwerklening wordt verstrekt via een bouwdepot.
- De Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Maatwerklening aangeboden.
Combinatielening = een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten. De combinatielening loopt tijdens de looptijd op, zolang de bewoner de maandlasten voor beide leningendelen niet kan betalen.
- Bij de aanvraag moet bewijs worden aangeleverd dat de aanvrager niet voldoende inkomen heeft om in aanmerking te komen voor een reguliere lening elders om de maatregelen te financieren.

Voordelen:

- De maatwerklening biedt een oplossing voor een onveilige woonsituatie bij bewoners die niet voldoende inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een reguliere lening.
- De aanvrager betaalt de eerste 3 jaar geen rente en aflossing voor de Maatwerklening en de Combinatielening. De rente wordt door de gemeente betaald met de Combinatielening, waardoor deze lening de eerste 3 jaar altijd oploopt. Na 3 jaar start de aanvrager met betalen. Wanneer het inkomen na 3 jaar niet genoeg is om de gehele maandtermijn van de beide leningendelen te betalen, loopt de hoofdsom van de Combinatielening verder op met de aflossing van de Maatwerklening.

Nadelen:

- De Maatwerklening is enkel mogelijk in wijkaanpakken in bredere context.
- Zolang de SVn Maatwerklening en de Combinatielening nog niet volledig zijn afgelost, mag er geen extra geld worden geleend bij hypotheekverstrekkers. Ook mag er geen extra Combinatielening worden afgesloten.
- SVn geeft geen financieel advies bij het afsluiten van de Maatwerklening. Dat betekent dat SVn niet kijkt naar de specifieke financiële situatie, kennis en ervaring en het risico dat aanvrager bereid is te nemen. Deze kan wel zelf een financieel adviseur inschakelen. SVn adviseert bij de maatwerklening nadrukkelijk wel gecertificeerd financieel advies (op kosten gemeente).
- Aan het einde van de looptijd moet de overgebleven schuld wel in één keer terugbetaald worden. Het risico van niet-terugbetalen ligt bij de gemeente.

Advies opzet brede regeling

Het advies is om een aantal van bovenstaande leningen te combineren in één brede regeling. Er wordt dan één budget bij SVn neergelegd, waar meerdere soorten leningen uit verstrekt kunnen worden. Hierbij kan een vast rentepercentage worden aangehouden, bijvoorbeeld 1,7% (= vaste rentepercentage Verzilverlening).

Het voorstel is om de Verzilverlening, Stimuleringslening en Zakelijke Stimuleringslening op te zetten in de gemeente Vught. De Verzilverlening kan een goede oplossing zijn voor mensen die niet in aanmerking komen voor een reguliere lening, maar wel de overwaarde van hun woning kunnen gebruiken voor het verduurzamen van de woning. De Stimuleringslening is vergelijkbaar met de Energiebespaarlening van het Warmtefonds, maar dan tegen een aantrekkelijker rentepercentage. De Zakelijke Stimuleringslening kan een uitkomst bieden voor zakelijke aanvragers. Deze vraag neemt de laatste jaren toe.

Budget

Het advies van SVn is om een budget te reserveren voor een dergelijke brede regeling (inclusief de Starterslening). Dit budget is niet allemaal gelijktijdig nodig en het revolveert bij een aantal leningen direct.

Er staat nog een budget van ca. 83.000 euro bij SVn.

Rekenvoorbeeld

Stel je wilt 100 woningen helpen.

100 woningen → gemiddelde lening van €15.000 per woning → budget nodig van 1,5 miljoen euro.

De gemeente bepaalt de maatregelen waarvoor de lening ingezet kan worden. Hieronder is een lijst met voorbeelden van duurzaamheidsmaatregelen te vinden:

Voorbeelden maatregelen

- Zonnepanelen
- Zonneboiler
- Vloerisolatie
- Dakisolatie
- Groen dak
- Spouwmuurisolatie
- Gevelisolatie
- Hoogrendementsglas
- Isolerende deuren
- Micro-wkk of HRe-Ketel
- Hoog rendemente verwarmingssysteem
- Warmtepomp
- Maatregelen uit energierapport
- Waterzijdig inregelen van het verwarmingssysteem
- Accusysteem voor energieopslag
- LED-verlichting
- Infrarood panelen voor verwarming
- Grijswatersysteem
- Warmteterugwinningssysteem
- Energiezuinige gelijkstroompomp en/of gelijkstroomventilator
- A-label pomp voor vloerverwarming
- Vraaggestuurde ventilatie
- Afkoppeling, infiltreren en opvangen van hemelwater
- Aansluiting op een warmtenet