

Bijlage 1

Datum:
27 mei
2019

Onderwerp: Financieringsbehoefte Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Barneveld

Ter attentie
van: College B&W

Afzender: Marlies Knol, Karien van Houwelingen

Doel memo

Deze memo geeft een inschatting van de maatschappelijke kosten die gemoeid zijn met de te nemen energie- en asbestmaatregelen en welke financieringsinstrumenten hierbij kunnen ondersteunen.

1. Inleiding

Er spelen momenteel verschillende, grote maatschappelijke opgaven die hun impact hebben op de directe leefsituatie en leefomgeving van inwoners. Alle gemeenten staan voor een aantal uitdagingen, waarbij woningeigenaren gestimuleerd worden maatregelen te nemen. Het gaat om

- energiemaatregelen in relatie tot de energietransitie,
- sanering van asbestdaken en
- maatregelen om woningen levensloopbestendig te maken.

In alle gevallen is de betaalbaarheid van te nemen maatregelen een belangrijk aandachtspunt. Particulieren met een grondgebonden woning kunnen verduurzaming of gasloos maken van hun woning op verschillende wijzen financieren.

Meest gangbare financieringsopties
1. Met eigen (spaar)geld 2. Een kortlopende (consumptieve) duurzaamheidslening of energiebespaarlening bij / via SVn 3. Als onderdeel van een nieuwe of bestaande hypotheek 4. Een (consumptieve) verbouwingslening of 'groene' lening bij een financier afsluiten
Nieuwe financieringsinstrumenten
5. De verzilverlening van SVn 6. Financiering via een ESCo-constructie 7. Een gebouwgebonden financiering

Bij opties 2, 6 en 7 kunnen gemeenten inwoners (mede) financieel ondersteunen door middelen beschikbaar te stellen voor o.a. gunstige leenregelingen.

2. Ondersteuning door gemeente bij verschillende financieringsvormen

Gemeente Barneveld kan financiële drempels wegnemen voor het realiseren van energiemaatregelen door middel van de bestaande lokale duurzaamheidslening en de financiering via een gebouwgebonden financiering en/of ESCo constructie. Voor deze laatste optie zijn er momenteel twee landelijke marktpartijen actief en onderzoekt gemeente Barneveld, samen met Ede en Wageningen of het opportuun is een dergelijke constructie regionaal op te zetten. Hierover is reeds een informerende memo in het college besproken (*memo 'Financiering van woningverduurzaming voor particulier woningeigenaren' collegevergadering 21 februari 2019*). Het college stelt hiervoor tevens een beleidstoevoeging voor in de concept-Kadernota 2020-2023.

Aan deze mogelijke oplossingen is door de provincie Gelderland de Toekomst Bestendig Woning Gelderland lening toegevoegd. Deze regeling is bedoeld om het aanpakken van verduurzaming, asbestverwijdering, levensloopbestendig maken en funderingsproblemen van woningen te stimuleren. De gemeente kan deze regeling inzetten op basis van 50-50 cofinanciering. De provincie heeft hiervoor 10 miljoen euro vrijgemaakt in haar eigen budgetten.

3. Financiële opgave

We richten ons met name op energiemaatregelen en asbestsanering. Funderingsproblematiek speelt niet (grootschalig) in Barneveld. En op basis van ervaringen in andere gemeenten met een reeds bestaande regeling voor levensloopbestendig maken van woningen en de beperkte rol die de gemeente hierin voor zichzelf ziet, gaan we voornamelijk uit van een kleine belangstelling voor deze component van de provinciale lening.

Voor energie- en asbestmaatregelen moeten inwoners investeringen doen in daksanering, isolatie en/of een duurzame energievoorziening in hun woning. Kosten van een aan te leggen infrastructuur (warmtenet) worden sociaal omgeslagen in maandlasten. Door een inschatting te maken van de totale kosten, gecombineerd met een aantal uitgangspunten, komen we tot een totaal aan benodigde investeringen voor de gehele transitie en voor de komende drie jaren hiervan. Omdat de kosten van het transitiegereed maken van woningen van veel factoren afhankelijk is, worden de kosten met een bandbreedte ingeschat. Voor de inschatting is gebruikt gemaakt van financiële bandbreedte die gebruikt is in de warmtevisie van de gemeente Nijmegen.

4. Uitgangspunten benodigde investeringen

Energie

- In 2050 alle woningen aardgasloos: 750 woningen per jaar gemiddeld transformeren
- De komende drie jaar bouwt dit aantal zich stapsgewijs op
- De twee grote kernen (Barneveld en Voorthuizen) zijn gezien hun omvang mogelijk geschikt voor een (grootschalig) warmtenet, de kleine kernen niet. Voor een grootschalig warmtenet is de basisisolatie afdoende. Verregaande isolatie is energetisch gewenst.
- 30% van de mensen die maatregelen treft, leent via de regeling
- Gemiddelde lening bedraagt voor isolatiemaatregelen € 15.000 per woning
- Gemiddelde lening voor warmte- of all-electric installaties bedraagt €10.000 per woning
- Investeringskosten in zonnepanelen bedragen €500/m²
- Een gedeelte van de kosten is terug te verdienen door besparingen (ca. 30% - 50%). Dit is niet meegenomen in de berekeningen. Hier wordt uitsluitend naar benodigde investeringen gekeken.

Asbest

- Gemiddelde uitgave asbestdaksanering bij € 25/m² kosten sanering en nieuw dak € 150/m²;
- 46% van asbestopgave is bij particulieren
- 30 % van de mensen die maatregelen treft, leent via regeling
- Kosten zonnepanelen €500/m² zijn niet meegenomen

Totale investeringsopgave Warmtetransitie en asbest woningen*		Aantal woningen	Totale investering (in miljoen €)
Fase 1: Transitiegereed maken			
Basisisolatie ¹	€ 8.000-14.000	17.000	136 – 238
Vergaande isolatie ²	€ 20.000- € 33.000	5.000	100 – 165
Subtotaal			236 – 403
Fase 2: verduurzamen warmtevoorziening			
Aansluitkosten collectieve warmteaansluiting	€ 6.000 - € 11.000	17.000	102 – 187
Individuele installaties voor all electric (i.c.m. vergaande isolatie)	€ 8.000 - € 16.000	5.000	40 – 80
Subtotaal			142 – 267
Investeringen in zonnepanelen	€ 8.000	22.000 (gem. 10 per woning)	176
Investeringen particulieren asbestdaken	€ 150/m2 dak		86
Totaal			640 – 932

* Kosten voor warmtetransitie zijn excl. investeringen voor zonnepanelen. Voor een totaalbeeld toch in beeld gebracht.

Inschatting benodigde investeringen via lening komende drie jaren energie en asbest	2020	2021	2022	2023 en verder
Energiebesparingsopgave	250 woningen	500 woningen	750 woningen	750 woningen
benutting lening*	250 woningen	300 woningen	375 woningen	375 woningen
Investering in miljoen €	6.250	7.500	9.375	9.375
Totaal asbestdaken saneringsopgave particulieren m ² daken	115.000	115.000	115.000	115.000
30% van particulieren benut lening in m ² daken	34.500	34.500	34.500	34.500
Investering in miljoen €	5,175	5,175	5,175	5,175
Totaal zonnepanelen	830	1660	2500	7500
Investering in miljoen €	0,664	1.328	2	2
Totale investering in miljoen €	12.089	14.003	16.550	16.550

*In 2018 – mei 2019 vroegen 268 particulieren een duurzaamheidslening aan. Wij verwachten een stijging van het aantal aanvragen. In deze berekening gaan wij uit van 50% financiering van de duurzaamheidsmaatregelen via de TWL.

¹ Hiermee wordt bedoeld: vloer, gevel en dakisolatie, kierdichting, mechanische ventilatie en een inductiekookplaat. De basisisolatie is voldoende voor de aanleg van een warmtenet. Voor het aantal woningen is uitgegaan van de twee grootste Barneveldse kernen: Barneveld en Voorthuizen.

² Hiermee wordt bedoeld: o.a. kozijnen en radiatoren vervangen, zeer energiezuinig ventilatiesysteem, nieuwe dak- en buitengevel. Benodigd voor de aanleg van lage temperatuurverwarming.

Voorstel beschikbaar stellen middelen Gemeente Barneveld

Om deze benodigde investeren te kunnen doen, zou de gemeente de helft hiervan beschikbaar moeten stellen. De provincie vult dit, zo lang er vanuit hun budget middelen beschikbaar zijn, aan tot 100% van het leenbedrag. Gezien het feit dat lastig in te schatten is hoeveel mensen van de asbestregeling gebruik zullen maken en de schuldenpositie van de gemeente Barneveld, wordt voorgesteld om € 4 miljoen vanuit de gemeente beschikbaar te stellen via deze regeling. Hiermee kan voorlopig worden voldaan aan de verwachte vraag. Na een half jaar, of wanneer het budget voor 70% is gebruikt, wordt de regeling en de financiering hiervan geëvalueerd.