

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen, 6 juni 2023

Vergaderdatum:
6 juni 2023

Onderwerp
Energierechtvaardigheidsfonds.

Registratienummer:
BWV-23002553

Inleiding/aanleiding

Vanaf 2050 kunnen we niet meer koken en stoken op gas én in 2030 moeten we volgens het klimaatakkoord onze CO2 reductie gehalveerd hebben. E.e.a. houdt een energietransitie van woningen in. Deze taak ligt bij de gemeente. De gemeente wil dan ook de warmte- en energievraag terugdringen. Dit kan door woningen te verduurzamen. Daarnaast hebben we in onze gemeente mensen die te maken hebben of kunnen krijgen met energiearmoede. Om ervoor te zorgen dat iedereen deel kan nemen aan de energietransitie wordt een fonds gecreëerd dat zich (vooral maar niet uitsluitend) richt op particuliere huiseigenaren, die niet in aanmerking komen voor de overige (bestaande en toekomstige) financieringsvormen om de woning te verduurzamen. Met dit fonds kunnen aan deze doelgroep leningen worden verstrekt.

Agendapunt:

De leningen zijn in eerste instantie bedoeld voor het project Volkshuisvesting maar kunnen t.z.t. ook ingezet worden buiten de focuswijken. Het uitgangspunt is dat er eerst wordt bepaald wat de financieringsbehoefte is. In overleg met woningeigenaren wordt bepaald wat moet worden verduurzaamd om in aanmerking te komen voor de bestaande regelingen zoals de landelijke regeling Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE). Zo ontstaat er een financieringsbehoefte. Als een woningeigenaar e.e.a. met eigen geld kan financieren of via een aanpassing op de lopende hypotheek dan is dat de te bewandelen weg. Komt de woningeigenaar in aanmerking voor een regeling die door de provincie of het Rijk (Nationaal Warmtefonds) wordt aangeboden dan begeleiden we de woningeigenaren naar deze loketten. De groep die nergens anders een financiering aan kan gaan komt uit bij het aanbod van de gemeente. Omdat we als gemeente conform het huidige treasury statuut alleen via afzonderlijk door de raad vast te stellen regelingen leningen aan natuurlijke personen mogen verstrekken is het voorstel aan uw raad om een drietal verordeningen vast te stellen.

Voorgesteld wordt om de volgende 3 leningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) aan te bieden:

- Stimuleringslening energie rechtvaardigheid gemeente Heerlen; er geldt een reguliere financieringstoets binnen de kaders van de Autoriteit financiële markten. Een leningaanvraag moet dus voldoen aan de zgn. inkomens-lastenverhouding, waarbij geen rekening mag worden gehouden met mogelijk te verwachten lastenbesparing

op bijvoorbeeld de energiekosten. Er geldt geen leeftijdsbeperking voor de aanvrager.

- **Verzilverlening energierechtvaardigheid gemeente Heerlen;** een leenvorm zonder inkomenstoets, waarbij slechts wordt gekeken naar de aanzienlijke (over)waarde van de woning. Minimum leeftijd van de aanvrager is 57 jaar (10 jaar voor AOW-pensioendatum) en er is geen maximum leeftijd. De aanvrager heeft geen maandlasten, omdat rente en aflossing pas bij verkoop worden afgelost. De risicobeperking bestaat uit een maximum leenbedrag wat inclusief overige eventuele schulden en bijgetelde rente niet boven 80% van de WOZ waarde mag uitkomen.
- **De maatwerklening energierechtvaardigheid gemeente Heerlen;** een lening die verstrekt kan worden, ook al blijkt uit de inkomenstoets (waarbij geen rekening gehouden mag worden met te verwachte besparing) dat maandelijkse terugbetaling (tijdelijk) niet mogelijk is. Deze groep komt op dit moment niet in aanmerking voor overige leningen, gezien de uitkomsten van de inkomenstoets. Wij bieden hun echter de mogelijkheid om wel mee te verduurzamen, door een beginperiode vrij te stellen van aflossing en middels periodieke herbeoordeling terugbetaling te vragen, zodra deze wel mogelijk is. Blijkt dat gedurende de gehele leenperiode niet het geval, dan wordt de lening na afloop van de looptijd kwijtgescholden (lees gesubsidieerd). Dit risico wordt beperkt tot € 250.000, door het leningplafond voor deze maatwerkleningen op € 250.000,- te begrenzen.

voorwaarden verschillende leningen		
Stimuleringslening	Verzilverlening	Maatwerklening
Lening voor verduurzaming én maatregelen in het verlengde van duurzaamheid	Lening voor verduurzaming én maatregelen in het verlengde van duurzaamheid	Lening voor verduurzaming én maatregelen in het verlengde van duurzaamheid
Woz waarde max €305.000	Woz waarde max €305.000	Woz waarde max €305.000
Hypothecaire lening Min. €10.001 Max €50.000	Hypothecaire lening Min. €10.001 Max €50.000	Hypothecaire lening Min. €2.500 Max €50.000
Looptijd hypothecair 30jr	Looptijd hypothecair levenslang	Looptijd hypothecair 30jr
Rente hypothecair 3,5%	Rente 3,5%	Rente 0%
Consumptieve lening Min. €2.500 Max. €10.000	geen maandlasten, omdat rente en aflossing pas bij verkoop worden afgelost	1 ^e jr. geen aflossing Na 3 jr. herbeoordeling en indien mogelijk begin aflossing Na 30 jr. mogelijke kwijtschelding 100% terugbetaling bij verkoop huis
Looptijd consumptief 15 jr.		in gebieden waar een straat, buurtblok of een project worden uitgevoerd
Rente consumptief 4,4%		

Kader

Het hoofddoel van het fonds is het verstrekken van subsidies en leningen om te verduurzamen aan mensen die geen gebruik kunnen maken van overige financieringsvormen.

Kernthema:

Wonen

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

1. de volgende verordeningen vast te stellen:
 - o stimuleringslening energierechtvaardigheid gemeente Heerlen;
 - o verzilverlening energierechtvaardigheid gemeente Heerlen;
 - o maatwerklening energierechtvaardigheid gemeente Heerlen;
2. deze verordeningen in werking te laten treden op de dag na bekendmaking;
3. een totaal investeringskrediet voor de onder 1 genoemde leningen ter beschikking te stellen van € 1 miljoen;
4. een totaal leningplafond vast te stellen van € 1 miljoen, met een maximaal leningplafond voor de maatwerklening van € 250.000.

Argumenten

- 1.1 *Risicodragend wordt geld ingezet om mensen met een eigen huis in de energiearmoede een lening te verstrekken. Dit doen we om mogelijkheden te bieden om het eigen huis structureel te verduurzamen en daarmee een weg uit de energiearmoede te bieden.*
- 1.2 *Er zijn landelijke en provinciale regelingen. Alleen de groep die nergens anders een financiering aan kan gaan komt bij het aanbod van de gemeente.*
- 1.3 *Alleen woningeigenaren met een WOZ woningwaarde tot maximaal € 305.000,- mogen aanspraak op de gemeentelijke leningen om deze in eerste instantie alleen aan particuliere eigenaren beschikbaar te stellen in de goedkopere woningvoorraad.*
- 1.4 *Er is een combinatie van drie leningen, zodat de maatwerklening alleen verstrekt hoeft te worden als het echt noodzakelijk is. Door naast de maatwerklening (bedoeld voor de echte niet-kunners) ook de twee andere leningen aan te bieden krijgen inwoners de kans wel mee te doen en terug te betalen, als dat al dan niet in beperkte vorm, mogelijk is.*
- 1.5 *Alleen duurzaamheidsleningen verstrekken houdt geen rekening met de maatregelen die genomen moeten worden in het verlengde van de door te voeren duurzaamheidsregelen. Bij het verduurzamen van een huis zijn er vaak ook extra kosten, zoals asbest verwijderen of dakgoten die moeten worden verplaatst omdat isolatie is aangebracht. Het is dan noodzakelijk dat deze bijkomende werkzaamheden worden uitgevoerd en dus gefinancierd kunnen worden. Het Nationaal Warmtefonds laat toe dat deze maatregelen deels kunnen worden meegefinancierd. De gemeentelijke lening vangt alleen het laatste stukje op, zodat de verduurzaming ook daadwerkelijk kan worden gedaan.*
- 1.6 *Woningeigenaren die in aanmerking komen voor een subsidie krijgen die vaak pas als de werkzaamheden zijn uitgevoerd. E.e.a. moet zodoende worden voorgefinancierd worden. Binnen de doelgroep kan men dit niet of men kan dit risico niet aanvaarden.*

- 1.7 De uitvoering van de verordeningen kan gebeuren via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), zodat de belasting op de ambtelijke organisatie zo klein mogelijk gehouden wordt. E.e.a. vergelijkbaar met de starterslening waarbij de gemeente het standaard aanvraagformulier beschikbaar stelt en een toewijzingsbrief naar de aanvrager stuurt waarmee deze zich bij SVn kan melden.*

Tegenargumenten en risico's

- 1.1 Bij de verschillende verordeningen horen verschillende risicoprofielen op basis van ervaringscijfers van de SVn. Bij de stimuleringslening en de verzilverlening is het risico laag (1%). Bij de maatwerklening, het product waarvan wordt verwacht dat hier door de echte "niet kunners" gebruik van wordt gemaakt, is het risico hoog (50%).*
- 1.2 Niet duidelijk is hoeveel aanvragen te verwachten zijn en welk product aangevraagd gaat worden.*
- 1.3 Het aantal te verstrekken leningen en het tempo is met erg veel onzekerheid omgeven. De ontwikkeling (ook op korte termijn) bij het Rijk is om via het Nationaal warmtefonds aan alle doelgroepen (ook de financiële "niet-kunners") leningen te gaan verstrekken. Dat heeft een drukkend effect op de volumes van de gemeentelijke leningen. Om overfinanciering te voorkomen is het daarom onverstandig om op voorhand specifiek in te lenen. De te verstrekken leningen zijn op ieder moment vervroegd aflosbaar. Ook dat veroorzaakt onzekerheid met betrekking tot de te financieren bedragen.*
- 1.4 De macro-economische renteontwikkeling is momenteel zeer volatiel. Bij blijvende stijging van rentetarieven kost het verstrekken van leningen met een vast rentepercentage de gemeente geld. Afgelopen jaar is de rente fors en snel gestegen van - 0,5% vorig jaar voor de zomer naar meer dan 3% op dit moment. Als deze stijging de komende tijd verder gaat, betekent dit dat de kosten die wij hebben om zelf leningen aan te gaan hoger zijn dan de rente-inkomsten die we ontvangen over de verstrekte leningen. Omdat we leningen verstrekken met een vast rentepercentage ligt het risico van rentestijging bij de gemeente.*

Kosten en dekking

Voor de totale leensom van € 1 miljoen wordt krediet aangevraagd. Binnen dat totaalkrediet wordt voor de Maatwerklening een leenplafond van € 250.000 vastgesteld om het risico voor deze groep financieel te beperken.

Leningen worden vroeg of laat terugbetaald afhankelijk van het soort lening. Dat geeft op termijn een revolverendheid van dit product.

Indien de rente die wij zelf betalen hoger is dan de rente die we in rekening brengen dan komt dit ten laste van de gemeente. Deze kosten nemen we mee bij de rentebijstelling van onze omslagrente bij de begroting 2025

De beheerkosten voor SVn zijn 0,57% van het uitstaand kapitaal bij SVn. Dit betekent dat indien we het volledige bedrag van €1.000.000 via SVn uitzetten de beheerkosten €5.700 per jaar bedragen.

Communicatie

De verordeningen worden na vaststelling gepubliceerd op de gebruikelijke manier. Via de gemeentelijke media, de energiecoaches, de Woonwijzerwinkel e.a. zal worden geattendeerd op de verordeningen.

Evaluatie

N.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

De dag na publicatie zijn de verordeningen van kracht.

De gemeentelijke leningen kunnen direct actief worden aangeboden aan de doelgroep. Ditzelfde zal gebeuren i.h.k.v. het project Vrieheide na de zomervakantie. In deze wijk is een wijkaanpak voorzien zoals omschreven in de maatwerklening. De hiervoor opgeleide energiecoaches en energieadviseurs gaan op pad om bewoners te informeren welke mogelijkheden er zijn om te verduurzamen.

Op het moment dat het leningplafond van in totaal € 1 miljoen wordt bereikt wordt gestopt met het verstrekken van leningen. Aanvragen worden vanaf dat moment afgewezen. Ten aanzien van renteontwikkelingen zal bekeken worden of daardoor aanpassingen in de verordeningen aan de orde zijn. Afhankelijk van de situatie ontvangt u dan een aanvullend voorstel.

Bijlagen

- Stimuleringslening energierechtvaardigheid gemeente Heerlen;
- Verzilverlening energierechtvaardigheid gemeente Heerlen;
- Maatwerklening energierechtvaardigheid gemeente Heerlen.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,
drs. V.N. Gosselink-Van Dijk

de burgemeester,
drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver