

# Evaluatie SVn-leningen Berkelland 2020



Gemeente Berkelland  
Zaaknummer 261540  
Versie 31 maart 2020

## Inhoud

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Inleiding .....               | 2        |
| <b>1 Starterslening .....</b> | <b>3</b> |
| 1.1 Kenmerken lening .....    | 3        |

|          |                                                                                              |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.2      | Gebruik .....                                                                                | 3         |
| 1.3      | Evaluatie .....                                                                              | 4         |
| 1.4      | Aanbevelingen .....                                                                          | 6         |
| <b>2</b> | <b>Blijverslening .....</b>                                                                  | <b>7</b>  |
| 2.1      | Kenmerken lening .....                                                                       | 7         |
| 2.2      | Gebruik .....                                                                                | 7         |
| 2.3      | Evaluatie .....                                                                              | 7         |
| 2.4      | Aanbevelingen .....                                                                          | 9         |
| <b>3</b> | <b>Duurzaamheidslening .....</b>                                                             | <b>10</b> |
| 3.1      | Kenmerken lening .....                                                                       | 10        |
| 3.2      | Gebruik .....                                                                                | 10        |
| 3.3      | Evaluatie .....                                                                              | 11        |
| 3.4      | Aanbevelingen .....                                                                          | 12        |
| <b>4</b> | <b>Kluswoninglening .....</b>                                                                | <b>13</b> |
| 4.1      | Kenmerken lening .....                                                                       | 13        |
| 4.2      | Gebruik .....                                                                                | 13        |
| 4.3      | Evaluatie .....                                                                              | 13        |
| 4.4      | Aanbevelingen .....                                                                          | 14        |
| <b>5</b> | <b>Asbestlening particulieren .....</b>                                                      | <b>15</b> |
| 5.1      | Kenmerken lening .....                                                                       | 15        |
| 5.2      | Gebruik .....                                                                                | 15        |
| 5.3      | Evaluatie .....                                                                              | 15        |
| 5.4      | Aanbevelingen .....                                                                          | 16        |
| <b>6</b> | <b>Asbestlening bedrijven en instellingen .....</b>                                          | <b>18</b> |
| 6.1      | Kenmerken lening .....                                                                       | 18        |
| 6.2      | Gebruik .....                                                                                | 18        |
| 6.3      | Evaluatie .....                                                                              | 18        |
| 6.4      | Aanbevelingen .....                                                                          | 19        |
| <b>7</b> | <b>Stimuleringsregeling voor bedrijven en instellingen voor het opwekken van energie....</b> | <b>20</b> |
| 7.1      | Kenmerken lening .....                                                                       | 20        |
| 7.2      | Gebruik .....                                                                                | 20        |
| 7.3      | Evaluatie .....                                                                              | 20        |
| 7.4      | Aanbevelingen .....                                                                          | 20        |
| <b>8</b> | <b>Naar één verordening voor bestaande woningen? .....</b>                                   | <b>21</b> |
| 8.1      | Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland .....                             | 21        |
| 8.2      | Een eigen Berkellandse Toekomstbestendig Vastgoed lening .....                               | 22        |

## Inleiding

De gemeente Berkelland verstrekt via de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) gunstige leningen voor het kopen van de eerste eigen woning en voor het toekomstbestendiger maken van woningen en ander vastgoed. Het gaat hierbij om de volgende leningen:

1. Starterslening
2. Blijverslening
3. Duurzaamheidslening voor particulieren
4. Kluswoninglening
5. Asbestlening voor particulieren
6. Asbestlening voor bedrijven
7. Stimuleringslening voor bedrijven en instellingen voor het opwekken van energie

Per lening is een bedrag beschikbaar gesteld om het beleidsdoel te realiseren. In totaal gaat het voor alle leningen om een bedrag van 12,8 miljoen euro (peildatum 31 december 2019). We helpen daarmee bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties bij het financieren van maatregelen die anders misschien niet mogelijk waren geweest.

We verstrekken leningen tot een vooraf vastgesteld maximum. In principe zijn er geen lasten verbonden aan deze voorziening, behalve de beheerkosten. We stellen middelen beschikbaar voor leningen, die anders als schatkistpapier bij de overheid zouden moeten worden geplaatst. Het zijn revolverende middelen: door rente en aflossing komt er steeds opnieuw geld beschikbaar voor nieuwe aanvragers. Het tast de financiële positie van de gemeente niet aan.

Aan de gemeenteraad is een evaluatie beloofd van deze leningen. In deze evaluatie beschrijven we per lening het beleidsdoel, de kenmerken, het gebruik, ervaringen met het proces en het bereikte effect, gevolgd door aanbevelingen. Hiervoor zijn de cijfers per 31-12-2019 gebruikt. Daarnaast is gesproken met betrokken medewerkers (ambtenaren, Agem Energieloket, SVn), een aantal leningnemers en signalen die we kregen van mensen die niet in aanmerking kwamen voor een lening.

Op basis van deze evaluatie komen we met voorstellen aan de raad voor het aanpassen van de verordeningen voor de leningen. Eén van de beslispunten is of we gaan aanhaken bij de Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland. Hierbij worden alle maatregelen gericht op het verbeteren van bestaande woningen en schuren ondergebracht in één lening, onder voorwaarde dat er minimaal één energiemaatregel wordt genomen. Het beschikbare budget voor leningen verdubbelt dan.

*Maart 2020*  
*Gerjan Teselink, wethouder*  
*Maikel van der Neut, wethouder*

# 1 Starterslening

## 1.1 Kenmerken lening

Doel van de starterslening is het geven van een steuntje in de rug bij het kopen van de eerste woning. Koopstarters hebben hiermee extra bestedingsruimte om een woning te kopen die nu financieel niet haalbaar is, maar waarschijnlijk wel in de nabije toekomst. Dit kan bijdragen bij aan het vasthouden en aantrekken van jonge mensen in de gemeente.

De Starterslening is een aanvullende lening bovenop de gewone (eerste) hypotheek en bestaat uit twee delen:

1. Een leningdeel dat annuïtair wordt afgelost: de starterslening
2. Een leningdeel dat oploopt: de combinatielening

Voor beide delen zijn er de eerste 3 jaar geen maandlasten. De aflossing van de starterslening wordt de eerste 3 jaar met de combinatielening betaald. De combinatielening loopt daardoor de eerste 3 jaar altijd op. Na deze periode van 3 jaar gaat rente en aflossing voor beide leningen lopen, op basis van de draagkracht. Op het moment dat men de volledige rente en/of aflossing betaalt, lost men op zowel de starterslening als de combinatielening af.

### Kenmerken van de Starterslening Berkelland (verordening vastgesteld in de raad van 8-12-2015)

De Starterslening Berkelland is in 2013 opgesteld en in 2015 aangepast. In totaal is € 2.000.000 beschikbaar.

- De looptijd bedraagt 360 maanden
- De rentevastperiode bedraagt 180 maanden
- NHG-garantie vereist
- Maximale koopsom: € 200.000 inclusief de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten)
- Beschikbaar voor bestaande woningen in alle kernen. Daarnaast ook beschikbaar voor nieuwbouw in de kleine kernen (Beltrum, Gelselaar, Geesteren, Haarlo, Noordijk, Rietmolen en Rekken)
- Leenbedrag: minimaal € 2.500, maximaal 25.000.
- Het is toegestaan om verbeterkosten en bij nieuwbouw meerwerk mee te financieren
- De SVn-starterslening bedraagt maximaal 20% van de koop(aanneem)som incl. eventuele verbeter- of meerwerkkosten
- Leeftijd: minimumleeftijd op moment aanvragen is 18 jaar, maximumleeftijd 40 jaar
- Actuele rente: 2,4%

## 1.2 Gebruik

In de periode 2014 t/m 31-12-2019 zijn 77 startersleningen verstrekt. Hiervan lopen er nog 72 en zijn er 5 afgelost.

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Initieel budget         | € 2.000.000,00  |
| Ontvangen aflossingen   | € 236.685,05    |
| Ontvangen rente         | € 24.589,89     |
| Verstrekte leningen     | € -1.846.863,47 |
| Betaalde vergoeding SVn | € -25.025,64    |
| Resterend budget        | € 389.385,83    |

Het aantal startersleningen is het grootst in Eibergen. Daar staan ook relatief veel woningen tot € 200.000. De gemiddelde hoofdsom van de starterslening voor de 77 leningen is € 22.812. De meeste mensen lenen het maximale bedrag van € 25.000.

| Jaar                                             | Lopende startersleningen |
|--------------------------------------------------|--------------------------|
| 2014                                             | 5                        |
| 2015                                             | 10                       |
| 2016                                             | 15                       |
| 2017                                             | 16                       |
| 2018                                             | 10                       |
| 2019                                             | 16                       |
| <b>TOTAAL lopende leningen</b>                   | <b>72</b>                |
| Reeds afgeloste leningen                         | 5                        |
| <b>Totaal verstrekte leningen tot 23-10-2019</b> | <b>77</b>                |

| Kern          | Aantal lopende startersleningen |
|---------------|---------------------------------|
| Borculo       | 7                               |
| Eibergen      | 36                              |
| Neede         | 13                              |
| Ruurlo        | 12                              |
| Geesteren     | 2                               |
| Rekken        | 2                               |
| <b>Totaal</b> | <b>72</b>                       |

### 1.3 Evaluatie

#### Behoeftte aan product

Het aantal verstrekte startersleningen in Berkelland is beperkt. Voor degenen die er gebruik van maakten voorziet het echter wel in een behoefte. Zonder starterslening was het niet mogelijk geweest om de woning te kopen. Het zorgt ervoor dat starters op jongere leeftijd een woning kunnen kopen.

#### Alternatieven

Wat als de gemeente Berkelland geen starterslening zou bieden? In de wet staat welk percentage van het inkomen besteed mag worden aan hypotheeklasten. Dit is bepalend voor de maximale hypotheek. Hoe hoger het vaste bruto-inkomen, des te meer men kan lenen. Als het inkomen te laag is om een woning te kopen, zijn alternatieven:

- Uitstel van kopen woning (thuis blijven wonen of gaan huren)
- Een consumptieve lening bij een financiële marktpartij (als dat qua toetsing kan) of bijvoorbeeld bij familie
- Goedkopere woning kopen (als deze beschikbaar is)

Een starterslening is een aantrekkelijk financieel product door de lage rente.

#### Evaluatiepunten verordening

##### Art. 2.2: Maximale leensom

De lening is bedoeld voor bestaande woningen tot een bedrag van € 200.000 inclusief verwervingskosten. In de kleine kernen is de starterslening ook beschikbaar voor nieuwbouw. De lening is maximaal 20% van de koop(aanneem)som.

De verwervingskosten moeten sinds 2018 met eigen geld worden betaald. Voorstel is om deze buiten beschouwing te laten, conform de nieuwe modelverordening van de SVn. Dit zorgt voor verruiming van het aanbod aan woningen dat in aanmerking komt voor de starterslening.

Toch blijft de grens van € 200.000 dan nog aan de lage kant. In Ruurlo en in de kleine kernen is nauwelijks aanbod in deze prijs categorie. In onderstaande tabel is opgenomen hoeveel woningen momenteel op Funda te koop staan per kern en hoeveel woningen in het afgelopen jaar volgens Funda zijn verkocht.

|               | Funda: aantal te koop staande bestaande woningen tot € 200.000 op 3-3-2020 | Funda: aantal bestaande verkochte woningen tot € 200.000 afgelopen jaar |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Borculo       | 3*                                                                         | 27                                                                      |
| Eibergen      | 6                                                                          | 43                                                                      |
| Neede         | 6                                                                          | 47                                                                      |
| Ruurlo        | 1                                                                          | 11                                                                      |
| Beltrum       | 0                                                                          | 3                                                                       |
| Geesteren     | 0                                                                          | 2                                                                       |
| Gelselaar     | 1                                                                          | 0                                                                       |
| Haarlo        | 1                                                                          | 1                                                                       |
| Rekken        | 0                                                                          | 1                                                                       |
| Rietmolen     | 0                                                                          | 0                                                                       |
| <b>TOTAAL</b> | <b>15</b>                                                                  | <b>135</b>                                                              |

\*) Niet alle woningen in Borculo komen op Funda; één niet-NVM-makelaar hanteert een andere werkwijze.

Voor kleine kernen was de starterslening ook opgezet voor nieuwbouw. Nieuwbouw is nauwelijks mogelijk in de prijsklasse tot € 200.000. Daarmee is in de praktijk de starterslening niet bruikbaar in de kleine kernen. Het beeld is daarmee dat de behoefte aan startersleningen groter is, maar ingeperkt wordt door de voorwaarden.

Dé starter bestaat niet. Vooral alleenstaande koopstarters hebben moeite om een koopwoning te bemachtigen. Tweeverdieners hebben aanmerkelijk meer mogelijkheden. In 2019 lag de gemiddelde koopprijs voor jongeren boven de € 200.000. Opvallend is dat jongeren in aanzienlijke mate een 2/1 kapwoning of vrijstaande woning kopen.

#### Gemiddelde koopprijs Berkelland naar leeftijdscategorie

| Leeftijd | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
|----------|---------|---------|---------|---------|
| 0-24     | 184.814 | 183.077 | 189.357 | 214.348 |
| 25-29    | 197.118 | 212.351 | 227.225 | 209.978 |
| 30-34    | 202.402 | 247.435 | 253.123 | 281.749 |
| 35-44    | 247.489 | 234.896 | 268.966 | 284.047 |
| 45-59    | 231.260 | 256.101 | 250.087 | 289.216 |
| 60+      | 255.755 | 247.920 | 275.451 | 295.173 |

#### Aantal transacties Berkelland in 2019 naar leeftijdscategorie en woningtype

| Leeftijd      | Tussen.    | Hoek.     | 2/1 Kap.  | Vrijst.    | App.      | Onb.     | Totaal     |
|---------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|----------|------------|
| 0-24          | 18         | 9         | 16        | 10         | 1         | 0        | <b>54</b>  |
| 25-29         | 29         | 20        | 16        | 15         | 4         | 0        | <b>84</b>  |
| 30-34         | 12         | 6         | 7         | 23         | 2         | 1        | <b>51</b>  |
| 35-44         | 13         | 4         | 23        | 32         | 8         | 1        | <b>81</b>  |
| 45-59         | 27         | 12        | 19        | 46         | 7         | 5        | <b>116</b> |
| 60+           | 18         | 5         | 18        | 28         | 15        | 1        | <b>85</b>  |
| <b>Totaal</b> | <b>117</b> | <b>56</b> | <b>99</b> | <b>154</b> | <b>37</b> | <b>8</b> | <b>471</b> |

Prijsopdrijvend effect?

Een veelgehoord kritiekpunt is dat de starterslening prijsopdrijvend werkt. SVn heeft dit laten [onderzoeken door het Kadaster \(april 2019\)](#). Hieruit blijkt dat de starterslening landelijk geen prijsopdrijvend effect had. Wel is het zo dat koopstarters met een SVn-starterslening aanzienlijk jonger (27,3 jaar) zijn dan koopstarters zonder SVn-starterslening (31,7 jaar). Zij kopen over het algemeen echt goedkope woningen. Het effect van de starterslening is vooral dat al op jonge leeftijd gekocht kan worden. Zonder starterslening moet je langer sparen.

Aandachtspunt is wel dat in Eibergen, Neede en Borculo ook betaalbare bestaande woningen verkocht zijn en te koop staan. Als starters meer gaan lenen om te starten in een kwalitatief betere woning, wie koopt dan straks de goedkoopste woningen?

Overkreditering?

Een kritiekpunt op de starterslening kan zijn dat mensen worden verleid om een te dure woning te kopen, die niet past bij hun budget. De ervaring is echter dat starters vaak een snelle inkomensontwikkeling doormaken.

**Proces leningaanvraag**

Het proces van het aanvragen van de SVN-starterslening loopt goed. We hebben geen kritiek gehoord van gebruikers, medewerkers van de gemeente of van de SVn.

**1.4 Aanbevelingen**

Doelstelling van de starterslening is om jongeren te ondersteunen bij de eerste koopwoning en het hen daarmee aantrekkelijk maken om in Berkelland te kopen. Vanwege de toewijzingsregels voor een sociale huurwoning is het moeilijk om een woning te huren. Mensen vallen dan tussen wal en schip. Dit geldt zeker voor alleenstaanden en éénverdieners. Startersleningen kunnen ook de doorstroming vanuit de huursector bevorderen.

Vanuit dit perspectief is het advies:

- ➔ De verwervingskosten (notariskosten, overdrachtsbelasting, kosten makelaar en hypotheek, bouwkundig rapport, NHG) buiten beschouwing laten. Sinds 2018 moeten deze met eigen geld worden betaald. In de actuele modelverordening van de SVn is dit opgenomen.
- ➔ Verhogen van de maximale koopsom inclusief verbeterkosten. Advies is om het te koppelen aan de kostengrens voor NHG. Een richting hiervoor kan zijn 75% van de NHG kostengrens zoals bedoeld in artikel 1.6.1b en 1.6.1d van de '[Voorwaarden en normen NHG 2020-1](#)'. Dit komt dan voor 2020 uit op  $75\% * € 310.000 = € 232.500$ , inclusief verbeterkosten. In alle kernen is in het afgelopen jaar aanbod geweest in deze prijsklasse. Het is mogelijk om in deze prijsklasse een nieuwbouwrijwoning te realiseren.
- ➔ Starterslening ook mogelijk maken bij nieuwbouwwoningen in de grote kernen.

We houden er rekening mee dat in 2021 het startersfonds uitgeput raakt en bijstorting nodig is.

## 2 Blijverslening

### 2.1 Kenmerken lening

Doelen van deze lening zijn:

- Mensen langer zelfstandig thuis laten wonen;
- Een toename van de woningvoorraad van blijvend levensloopbestendige woningen;
- Het verbeteren van de toegankelijkheid en of de gebruikskwaliteit van een woning, woongebouw of woonomgeving.

De gemeente Berkelland hanteert de blijverslening sinds zomer 2016. Hiervoor was aanvankelijk € 2 miljoen euro beschikbaar. Omdat er nauwelijks gebruik van is gemaakt is hiervan 1,5 miljoen overgeboekt naar de kluswoninglening (zie punt 4).

De blijverslening is er in twee varianten, consumptief en hypotheccair.

Kenmerken consumptieve lening:

- Minimum leenbedrag € 2.500
- Maximum leenbedrag € 10.000
- De looptijd bedraagt 120 maanden-10 jaar
- Voor eigenaren/bewoners, niet voor huurders
- De minimumleeftijd op het moment van aanvragen is 18 jaar. De maximumleeftijd op het moment van aanvragen is 75 jaar
- Rentepercentage per oktober 2019: 2,3%

Kenmerken hypotheccaire lening:

- Minimum leenbedrag € 10.001
- Maximum leenbedrag € 50.000
- De looptijd bedraagt 240 maanden-20 jaar; tot en met een bedrag van € 10.000 is de looptijd 120 maanden.
- Afsluitkosten € 850
- Voor eigenaren/bewoners.
- De minimumleeftijd op het moment van aanvragen is 18 jaar. De maximumleeftijd op het moment van aanvragen is 75 jaar.
- Rentepercentage per oktober 2019: 1,7%

### 2.2 Gebruik

De blijverslening is in drie jaar tijd slechts 5 x benut, waarvan 2 x in het afgelopen half jaar naar aanleiding van de campagne Heerlijk thuis in Huis. Op dit moment zijn er 3 lopende leningen. We kunnen concluderen dat we met deze lening het doel niet bereiken.

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Initieel budget                   | € 2.000.000,00 |
| Overboeking naar Kluswoninglening | € 1.500.000,00 |
| Ontvangen aflossingen             | € 2.619,00     |
| Ontvangen rente                   | € 380,33       |
| Verstrekke leningen               | € -75.000,00   |
| Betaalde vergoeding SVn           | € -409,41      |
| Resterend budget                  | € 427.589,92   |

### 2.3 Evaluatie

#### Behoeftte aan product

Ook landelijk wordt deze lening beperkt benut. Op 13 mei 2019 beantwoordde minister Ollongren hierover Kamervragen. Bij de 104 gemeenten die de blijverslening aanbieden was de lening sinds 2015 in totaal slechts 75 keer benut. Uit een landelijke enquête onder 55-plussers, uitgevoerd in mei 2018 in opdracht van Lang zult u wonen blijkt dat de bekendheid met de lening laag is en veel

ouderen niet willen of hoeven te lenen. SVn noemt als belangrijkste reden voor het geringe aantal verstrekkingen dat mensen niet gewend zijn om na te denken over hun toekomstige woonbehoefte.

Berkelland is daarom met *Heerlijk Thuis in Huis* gestart, een bewustwordingscampagne bij ouderen over de voordelen van een veilige, comfortabele en toekomstbestendige woning. Als blijkt dat mensen niet geschikt wonen, kan een woningaanpassing in beeld komen en de blijverslening onder de aandacht worden gebracht.

Uit ervaring, maar ook uit bijvoorbeeld het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheids Onderzoek blijkt dat de bereidheid van ouderen om te investeren beperkt is. Daarnaast wordt het financieren lastiger naar mate men ouder is; het bereiken van de leeftijd van 76 jaar is een blijverslening niet meer mogelijk. Het zijn vaak 76-plussers die vragen naar de mogelijkheden.

### Alternatieven

Op latere leeftijd kan de hypotheek verhogen lastig zijn. 10 jaar voor de AOW-leeftijd wordt bij de inkomenstoets namelijk al rekening gehouden met het (lagere) inkomen na pensioen. Juist bij deze groep bestaat de behoefte om de overwaarde te verzilveren, bijvoorbeeld voor een aanvulling op het pensioen of voor aanpassingen om langer thuis te kunnen blijven wonen. Steeds meer financiële marktpartijen bieden de mogelijkheid om de overwaarde op latere leeftijd te verzilveren. Enkele voorbeelden:

- Verzilverlening van de SVn: De overwaarde kan tot maximaal 80% van de WOZ-waarde of marktwaarde van de woning hypothecair worden opgenomen voor investeringen in comfortabel en veilig wonen. Er geldt geen inkomens- en vermogenstoets. Leeftijd vanaf 10 jaar voor de pensioendatum. De lening en de rente worden afgelost aan het einde van de looptijd; bij verkoop van het huis of bij overlijden van de langstlevende schuldenaar.
- Florius Verzilver Hypotheek: vanaf 60 jaar. Opgenomen bedrag ineens, per maand of allebei. Hypotheekrente wordt opgeteld bij de hypotheekschuld.
- Rabobank OverwaardePlan: vanaf de AOW-leeftijd. Extra bestedingsruimte tot een afgesproken kredietlimiet. Tot maximaal 67,5% van de woningwaarde.
- ABN AMRO Overwaarde Hypotheek: vanaf de AOW-leeftijd. Hypotheekrente opgeteld bij hypotheekschuld. Af te sluiten naast de bestaande hypotheek, ook als deze niet bij ABN AMRO loopt.
- De inkomensaanvuller van Stekkie: vanaf 60 jaar. Tot 50% van de marktwaarde van de woning lenen als extra maandelijks inkomen. Hypotheekrente opgeteld bij hypotheekschuld.
- Woonfonds Krediethypotheek: Voor nieuwe en bestaande klanten met een Woonfondshypotheek. Tot maximaal 60% van de marktwaarde. De krediethypotheek kan boetevrij worden afgelost.

### Kenmerken lening en verordening

Uit gesprekken met enkele medewerkers en twee aanvragers blijken de volgende knelpunten in de blijverslening van Berkelland:

1. De aanvrager dient op moment van aanvraag minimaal twee jaar in de woning te wonen. Daarmee is de lening niet beschikbaar voor mensen die gaan verhuizen en een woning willen aanpassen. Juist bij een verhuizing is het een goed moment om de woning levensloopgeschikter te maken.
2. De leeftijdsgrens tot en met 75 jaar. Juist op hogere leeftijd gaan mensen nadenken, en dan is men aangewezen op de hypothecaire variant. Deze is relatief duur bij kleine investeringen.
3. Voor de hypothecaire variant is de eis dat de woning '*blijvend levensloopbestendig*' gemaakt wordt. Dit is onduidelijk, wat bedoelen we hiermee, dit maakt het complex en daarmee schrikt het af.
4. Advies van Voormekaarteam als vereiste: *De eigenaar-bewoner stelt een plan op van de gewenste maatregelen. Ingeval er sprake is van een gewenste maatwerkvoorziening adviseert de Voormekaarregisseur aan de hand van de mogelijkheden over de minimale maatregelen die nodig zijn om de woning levensloopbestendig te maken. Dit gebeurt in samenspraak met de eigenaar-bewoner.*

### Proces leningaanvraag

De aanvraag verloopt via de gemeente. Na beoordeling door KCC gaat de aanvraag door naar het Voormekaar Team. Omdat het weinig voorkomt, is de ervaring beperkt in de handelingen die gedaan moeten worden.

Vanuit de inwoner is behoefte aan advies. Welke maatregelen zijn het meest effectief om langer in de woning te kunnen blijven wonen. Hoe regel je vakmensen die het goed uitvoeren. Daarnaast gaat het in een aanvraag soms ook om verduurzamingsmaatregelen of om het opknappen van een gedateerd onderdeel van de woning. Voor de duurzaamheidslening en de kluswoninglening is echter een ander proces. Dit is verwarrend.

### 2.4 Aanbevelingen

De blijverslening in de huidige vorm voorziet onvoldoende in de behoefte. De voorwaarden zijn stringent en kunnen afschrikken. Het proces is net weer iets anders dan bij de andere leningen. Er is behoefte aan advies welke maatregelen het beste uitgevoerd kunnen worden om zo lang mogelijk zelfstandig in de woning te kunnen blijven wonen. Daarnaast is er in de gewenste maatregelen overlap met de duurzaamheidslening en de kluswoninglening.

- ➔ Advies is om de maatregelen gericht op het langer zelfstandig blijven wonen onder te brengen in een bredere regeling, gericht op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. De verordening ruimhartiger maken. De eis van minimaal 2 jaar wonen laten vervallen evenals het advies van het Voormekaarteam.
- ➔ De leeftijdsvoorwaarde bij de hypothecaire variant laten vervallen.
- ➔ Verbeteren advisering van uit te voeren maatregelen. De behandeling via één spoor te laten lopen, bij voorkeur door Agem Energieloket. Hier zit kennis over de financiële producten en energiemaatregelen en ze zijn partner in Heerlijk Thuis in Huis.
- ➔ Onderzoek of naar de wenselijkheid om aan te sluiten bij de SVn-Verzilverlening voor de doelgroep huiseigenaren van 57 jaar en ouder die 'steenrijk en geldarm' zijn. De SVn Verzilverlening maakt het mogelijk om tegen lage kosten de eigen woning te verbeteren, seniorvriendelijk te maken of te verduurzamen. Aan de Verzilverlening zitten wel risico's bij waardedaling van de woning. Bovendien spelen ook financiële marktpartijen in op deze behoefte.

## 3 Duurzaamheidslening

### 3.1 Kenmerken lening

Doel van deze lening is het energiezuiniger maken van particuliere woningen met energiebesparende maatregelen. Hiermee wordt bijgedragen aan het energieneutraal maken van Berkelland. Daarnaast wordt niet alleen bespaard op woonlasten maar worden woningen ook aangenamer en comfortabeler.

Gemeente Berkelland heeft sinds mei 2013 een duurzaamheidslening voor duurzame energieopwekking. In 2016 (raadsvergadering 20 september 2016) is de regeling uitgebreid en ook beschikbaar voor isolatiemaatregelen, energieadvies en aanschaf van certificaten in een postcoderoos-coöperatie. In maart 2019 is additioneel € 3,3 mln. beschikbaar gesteld. In totaal heeft de gemeente € 6,6 miljoen beschikbaar gesteld voor duurzaamheidsleningen.

Kenmerk duurzaamheidslening:

- Voor particuliere woningeigenaren
- Consumptief krediet (niet hypotheckair; geen onderpand)
- Inhoudelijke beoordeling door gemeente en krediettoets door SVn
- Leenbedrag tussen € 2.500 - € 25.000
- De looptijd is maximaal 10 jaar ( $\leq$  € 7.500) of 15 jaar ( $>$  € 7.500)
- Annuïteitenlening tegen 1,6% rente, zonder uitgestelde aflossing
- Aflossen (met een minimum van € 250,-) kan altijd boetevrij

### 3.2 Gebruik

Bij de ophoging van het budget in maart 2019 hebben wij al een uitgebreide financiële analyse gepresenteerd. Deze evaluatie is een aanvulling hierop. De conclusies destijds waren:

- dat de duurzaamheidslening bijdraagt aan het beoogde doel en
- dat er fors gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid.

Voortzetting hebben wij uitgewerkt in drie scenario's (conservatief; middel; en realistisch meest positief). Bij de budgetverhoging van maart hebben we het budget verhoogd volgens het conservatieve scenario. Met een doorkijk dat als een ander scenario zich voordoet wij waarschijnlijk in deze raadsperiode opnieuw een budgetverhoging nodig zullen hebben.

Financieel overzicht en stand van zaken:

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Initieel budget         | € 6.550.000,00  |
| Ontvangen aflossingen   | € 1.387.360,25  |
| Ontvangen rente         | € 62.360,94     |
| Verstreckte leningen    | € -5.563.454,00 |
| Betaalde vergoeding SVn | € -58.668,75    |
| Resterend budget        | € 2.377.598,44  |

Op dit moment hebben wij in totaal 682 leningen verstrekt voor een bedrag van € 5,6 mln.

Constateringen:

- We hebben nog een bedrag van € 2,2 mln. beschikbaar voor nieuwe leningen. Dit is inclusief de terugontvangen bedragen en reserveringen voor leningen nog in het aanvraagproces.
- In 2019 zijn 186 leningen verstrekt voor een bedrag van € 1,5 mln. met een tempo van € 128.100 per maand. Dat is een hoger tempo dan geprognostiseerd in het meest positieve scenario dat we hadden uitgewerkt in het raadsvoorstel van 19 maart.
- 80% van de aanvragen zijn gebruikt om zonnepanelen aan te schaffen, iets minder dan 10% voor isolatie. De overige 10% is gebruikt voor maatregelen voor duurzame warmte (o.a. pellet kachels, warmtepompen en lage temperatuur verwarming).

*NB. Op basis van de voorhanden zijnde data over de maatregelen van 2015-2018.*

| Woonplaats              | Deel       |
|-------------------------|------------|
| Beltrum                 | 3,0%       |
| Borculo                 | 17,4%      |
| Eibergen                | 29,8%      |
| Geesteren               | 1,4%       |
| Gelselaar               | 0,8%       |
| Haarlo                  | 1,4%       |
| Neede                   | 24,5%      |
| Rekken                  | 2,5%       |
| Rietmolen               | 0,9%       |
| Ruurlo                  | 18,3%      |
| <b>Eindtotaal</b>       | <b>607</b> |
| Gemiddeld<br>leenbedrag | € 8.081    |

### 3.3 Evaluatie

#### Behoeftte aan product

De duurzaamheidslening is een aantrekkelijk product, dat voorziet in een duidelijk behoefte. Op dit moment hebben we nog € 2,4 mln. beschikbaar. Wij voorzien dat dit in ieder geval voor 2020 en wellicht ook een deel van 2021 voldoende is.

In totaal zijn er ca 50 aanvragen afgewezen door SVn. De exacte reden mag SVn niet aangeven, maar wij vermoeden dat een deel van de afwijzingen gebeurt op basis van de krediettoets van SVn. Deze afwijzingen vormen een doelgroep die wel wil verduurzamen, behoefte heeft aan financiering, maar voor wie op dit moment financiering niet toegankelijk is.

#### Alternatieven

De landelijke overheid biedt ook een duurzaamheidslening aan. Woningeigenaren mogen met deze lening energiebesparende maatregelen financieren, zoals betere isolatie of een nieuwe hr-ketel of zonneboiler. Zonnepanelen mogen ook uit de lening worden betaald, maar voor maximaal 75% van de lening. Het restant moet dan in andere maatregelen worden gestoken. De rente is hoger dan bij de Berkellandse variant. De Berkellandse voorwaarden zijn aantrekkelijker dan het landelijke alternatief en is daarmee een stevigere stimulering.

Financiële marktpartijen bieden mogelijkheden om hypothecaire of consumptieve leningen aan te gaan voor duurzaamheidsmaatregelen. Hierbij stellen zij eisen aan de overwaarde van het huis en het inkomen. Deze commerciële alternatieven hebben vaak een hoger rentepercentage dan de gemeentelijke lening. Ook zijn leaseconstructies mogelijk voor bijvoorbeeld zonnepanelen of warmte-installaties. Marktpartijen stellen hogere eisen aan de aanvrager, waardoor er (inkomens)groepen zijn die geen toegang hebben tot financiering. De gemeente kan hier een rol oppakken door financieringsvormen aan te bieden aan de doelgroepen die op dit moment niet door de markt bediend worden.

#### Kenmerken lening en verordening

Een grote uitdaging ligt in het nemen van maatregelen om energie te besparen (isoleren). Op dit moment sturen wij in de verordening niet aan op een focus op energiebesparing. Wij constateren ook dat het merendeel van de duurzaamheidsleningen gebruikt wordt voor zonnepanelen. Ook dit levert een bijdrage aan de energietransitie en willen wij niet ontmoedigen. Wij stellen daarom voor niet de maatregelenlijst aan te scherpen, maar energiebesparing nadrukkelijk te promoten en stimuleren zoals ook beoogd in het Energie uitvoeringsprogramma 2019-2022.

De overige kenmerken van de lening en verordening passen bij de behoefte en behoeven geen wijziging.

### Proces leningaanvraag

De aanvragen voor duurzaamheidsleningen worden verwerkt door ons eigen KCC. Samen met Oost Gelre vormen wij hiermee een uitzondering. De overige gemeenten hebben de advisering en beoordeling van leningaanvragen uitbesteed aan Agem Energieloket. Voor Berkelland is dit ook een aantrekkelijke optie, omdat hiermee de kwaliteit van advisering wordt verhoogd. Wel zal de verwerkingskosten toenemen, omdat Agem Energieloket een vergoeding per lening vraagt.

Vanuit de inwoner is behoefte aan advies. Zij willen lenen om hun huis beter te maken. Welke maatregelen zijn het meest effectief om langer in de woning te kunnen blijven wonen? Hoe regel je vakmensen die het goed uitvoeren. Daarnaast gaat het in een aanvraag soms ook om verduurzamingsmaatregelen of om het opknappen van een gedateerd onderdeel van de woning. Voor inwoners is de onderverdeling naar verschillende beleidsdoelen (duurzaamheid, levensloopbestendig, kluswoning) irrelevant. Voor de duurzaamheidslening en de kluswoninglening is echter een ander proces. Dit is verwarrend en voelt voor een aanvrager als onnodig complex.

### 3.4 Aanbevelingen

De duurzaamheidslening in de huidige vorm voorziet duidelijk in een behoefte. Het is al sinds 2013 een succesvol stimuleringsinstrument. Zowel voor de verduurzaming als in de revolverendheid. Wel zien we dat door de financiële eisen er bepaalde (kwetsbare) doelgroepen niet bediend worden. Terwijl deze groep juist een helpende hand nodig heeft. Hiervoor moet ook een oplossing komen, zeker nu de noodzaak om te verduurzamen steeds sterker wordt. Daarnaast zijn er een aantal verbeteringen in het proces van aanvraag door te voeren.

Wij stellen de volgende aanbevelingen voor:

- ➔ Behoud de leenmogelijkheid voor duurzaamheidsmaatregelen onder de huidige leenvoorwaarden.
- ➔ Advies is om de duurzaamheidslening onder te brengen in een bredere regeling, gericht op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Hierdoor kunnen duurzaamheidsmaatregelen via andere financieringsvormen (verzilver, hypotheclair, etc.) worden gefinancierd.
- ➔ De behandeling van alle leningsaanvragen via één spoor te laten lopen, bij voorkeur door Agem Energieloket. Hier zit kennis over de financiële producten en energiemaatregelen.
- ➔ Maak het financieren van verduurzaming van je woning ook mogelijk voor de doelgroep die wel wil verduurzamen, maar dat nu financieel nog niet kan. De maatwerklening voor energiemaatregelen van de SVn kan hiervoor worden ingezet.

## 4 Kluswoninglening

### 4.1 Kenmerken lening

Doel van deze lening is om eigenaren van een gedateerde koopwoning te stimuleren hun woning te moderniseren. Dat is nodig om de woningvoorraad aantrekkelijk te houden voor (toekomstige) bewoners. De lening is opengesteld in november 2018.

Kenmerken lening:

- Budget: € 1.500.000
- Consumptieve lening
- Minimum leenbedrag € 5.000 - maximum leenbedrag € 40.000
- De looptijd bedraagt 180 maanden; tot een bedrag van € 9.999 is de looptijd 120 maanden.
- Bedoeld voor eigenaren/bewoners, niet voor tweede woning, verhuurders en huurders.
- De minimumleeftijd op het moment van aanvragen is 18 jaar, de maximumleeftijd 75 jaar
- Rentepercentage per oktober 2019: 1,6%

### 4.2 Gebruik

De lening is in november 2018 gelanceerd en voorziet in een behoefte. Per 31 december 2019 zijn er via de SVn 35 verstrekkingen geweest, met een totaalbedrag van € 756.775 (gemiddeld € 21.622).

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Initieel budget         | € 1.500.000,00 |
| Ontvangen aflossingen   | € 29.203,78    |
| Ontvangen rente         | € 1.577,63     |
| Verstekte leningen      | € -756.775,00  |
| Betaalde vergoeding SVn | € -3.857,43    |
| Resterend budget        | € 770.148,98   |

Daarnaast zijn er nog aanvragen in de pijplijn bij Agem Energieloket en het SVn (waaronder leningen die nog ondertekend moeten worden door de aanvrager).

| Kern                 | Aantal leningen |
|----------------------|-----------------|
| Borculo              | 4               |
| Eibergen             | 11              |
| Neede                | 13              |
| Ruurlo               | 3               |
| Beltrum              | 1               |
| Geesteren            | 3               |
| <b>Totaal</b>        | <b>35</b>       |
| Gemiddeld leenbedrag | € 21.622        |

### 4.3 Evaluatie

#### Behoeftte aan product

De kluswoninglening voorziet in een behoefte. Veel woningen in Berkelland zijn gedateerd. De kluswoninglening maakt het de huidige en nieuwe eigenaren mogelijk om tegen een laag rentepercentage een krediet te krijgen voor het moderniseren van de woning.

#### Alternatieven

Ook financiële marktpartijen bieden consumptieve leningen, vaak tegen een hoger rentepercentage.

#### Kenmerken lening en verordening

Na de invoering van de lening in november 2018 is een lijst samengesteld met maatregelen die onder de kluswoninglening vallen. Dit werkt inmiddels goed. Knelpunt is dat maatregelen soms

gepaard gaan met duurzaamheidsinvesteringen. Daar moet dan een duurzaamheidslening voor worden afgesloten. Leningaanvragers ervaren dit als omslachtig.

### **Proces leningaanvraag**

Het proces van behandeling van de aanvraag is uitbesteed aan Agem Energieloket. Van leningaanvragers krijgen we positieve geluiden over de afhandeling. Het Dnrgieloket geeft wel aan dat het huidige tarief niet toereikend is. Er zit relatief veel werk in het toetsen van de vele facturen die per verbouwing binnenkomen. Het tarief dat de gemeente Berkelland betaalt per aanvraag zal stijgen van 45 euro naar 67,50 euro.

Alle partijen (leningaanvragers, Agem Energieloket en gemeente) ervaren de digitalisering van SVn onder de maat. Het is niet mogelijk om op mijnsvn.nl in te loggen om in te zien wat de restantlening is en welke facturen zijn betaald. Dit is inmiddels teruggelegd bij SVn.

### **4.4 Aanbevelingen**

- ➔ Advies is om de kluswoninglening onder te brengen in een bredere regeling, gericht op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad.

In dit verband is de Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland, ontwikkeld door SVn en de provincie Gelderland een optie. Deze heeft als doel zoveel mogelijk woningen energiezuiniger, toekomstbestendiger en beter te maken. Alle leningen voor het verbeteren van woningen zijn onder één verordening gebracht. De maatregelen die voor deze regeling in aanmerking komen zijn: energie, levensloopbestendigheid, sloop van bijvoorbeeld verpauperde schuurtjes, funderingsherstel of asbestsanering. Er moet altijd een energiebesparende of -opwekkende maatregel getroffen worden; dit is in de praktijk meestal ook het geval. Zie hoofdstuk 8.

## 5 Asbestlening particulieren

### 5.1 Kenmerken lening

Doel van deze lening is om particuliere eigenaren van gebouwen met een asbesthoudend dak te stimuleren hun gebouw te saneren en of te slopen. Dat is noodzakelijk voor een verbetering van de volksgezondheid, om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en om de risico's op ondermijning te verkleinen.

#### Kenmerken consumptieve lening:

- De leensom van de asbestlening mag niet hoger zijn dan het bedrag dat door het college is aanvaard als werkelijke kosten.
- Minimum leenbedrag € 2.500
- Maximum leenbedrag € 40.000
- Leenbedrag € 10.000 of minder dan is de looptijd maximaal 10 jaar
- Leenbedrag meer dan € 10.000 dan is de looptijd maximaal 15 jaar
- Het rentepercentage bedraagt 1,6%
- Een nieuw dak mag ook meegefinancierd worden
- Er is geen maximumleeftijd vastgesteld

### 5.2 Gebruik

Mede door de informatieavonden van de asbesttreinen en door onze communicatie via Berkelbericht en de gemeentelijke site, weten de aanvragers Agem Energieloket goed te vinden voor informatie en het afsluiten van deze lening. Men wordt ondersteund bij het doen van de aanvraag. Inmiddels zijn er 23 particulieren die een asbestsanering hebben laten uitvoeren en hun lening nu afbetalen. De hoogte van het gemiddelde leningsbedrag is wat lager dan die van de lening voor bedrijven. Er zitten bij Agem Energieloket nog enkele aanvragen in de pijplijn.

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Initieel budget         | € 1.000.000,00 |
| Ontvangen aflossingen   | € 28.919,90    |
| Ontvangen rente         | € 1.317,70     |
| Verstrekke leningen     | € -424.911,00  |
| Betaalde vergoeding SVn | € -2.380,32    |
| Resterend budget        | € 602.946,28   |

| Woonplaats           | Aantal    |
|----------------------|-----------|
| Beltrum              | 5         |
| Borculo              | 3         |
| Eibergen             | 8         |
| Gelselaar            | 3         |
| Neede                | 4         |
| <b>Eindtotaal</b>    | <b>23</b> |
| Gemiddeld leenbedrag | € 18.474  |

### 5.3 Evaluatie

#### **Behoeftte aan product**

Vanwege het niet in stemming brengen van het wetsvoorstel over het asbestverbod per 2025 is er de afgelopen maanden een daling in het aantal saneringen van asbest ontstaan. Men heeft even pas op de plaats gemaakt en wacht de verdere berichtgeving over het vervolg af. Inmiddels is gebleken uit de brief van de staatssecretaris van 14 oktober 2019 dat door de Rijksoverheid voor de korte termijn wordt ingezet op het stimuleren en faciliteren van de vrijwillige sanering van asbestdaken, ook zonder het perspectief van een verbod. De staatssecretaris (nu minister) wil op korte termijn een samenwerkingsovereenkomst tekenen met zoveel mogelijk betrokken partijen.

Deze lening betreft een consumptief krediet. Een aantal mensen in Berkelland willen wel lenen maar zijn niet voldoende kredietwaardig om deze vorm van een lening te kunnen afsluiten. Er is vraag naar andere leenvormen, zoals een hypothecaire lening of de Verzilverlening (geen rente en aflossing), waarbij de overwaarde van hun woning ingezet kan worden. Bij de gesprekken die de asbestreinvoert komt die wens geregeld naar voren. Vooral bij gestopte agrariërs op leeftijd die veel gebouwen bezitten en geen of weinig inkomen hebben. Hiervoor kan een oplossing geboden worden door aan te sluiten bij de Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland.

### **Alternatieven**

Verschillende marktpartijen bieden oudere mensen met een bijna afgeloste hypotheek de mogelijkheid voor verzilverleningen. Zie hiervoor bij het hoofdstuk blijverslening (pagina 8).

Landelijk wordt op dit moment een asbestfonds voorbereid waaruit naar verwachting eind 2020 leningen kunnen worden verstrekt. Er worden twee soorten fondsen gemaakt, 1 voor bedrijven en 1 voor particulieren. Voor deze laatste worden gemeenten en provincies waarschijnlijk gevraagd om middelen in te leggen. Dit financiële instrument is vooral bedoeld voor dakeigenaren die via de reguliere weg geen lening kunnen afsluiten. Dat betreft dan voornamelijk verzilverleningen en maatwerkleningen. Hier zitten grotere risico's aan dan de nu door de gemeente Berkelland verstrekte leningen. De details van het fonds en de voorwaarden van de leningen zijn nu nog niet duidelijk.

### **Kenmerken lening en verordening**

Op dit moment is alleen een consumptieve lening mogelijk terwijl er ook behoefte is aan verzilverleningen en maatwerklening.

Op dit moment hanteren we in de verordening van de asbestlening geen leeftijdsgrens. Dit is expliciet met de SVn vastgelegd omdat er vanuit de dakeigenaren vraag naar was om de normaal gehanteerde grens van 75 jaar los te laten. Nadeel hiervan is dat we als gemeente nu wel meer risico lopen dat bij overlijden van de lener een deel van de lening eventueel niet terugkomt. De SVn lening is een achtergestelde lening. Er is bij het afwijken van de standaard leeftijdsgrens aangenomen dat dit een tijdelijke situatie zou zijn en dat de Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland, waar asbest een onderdeel van uit zou kunnen maken, dit weer zou oplossen. Bij deze verordening hanteert men wel weer een grens van 75 jaar bij consumptieve kredieten.

### **Proces leningaanvraag**

Het Agem Energieloket handelt op dit moment de aanvragen voor asbestleningen af. Uit het gebruikersoverleg is gebleken dat men daar goed wordt begeleid en voorzien van advies. We betalen een vast bedrag per lening (€ 45) aan het Energieloket. We hebben geen argumenten om het huidige proces te wijzigen.

## **5.4 Aanbevelingen**

Het gezondheidsrisico van asbest wijkt niet vanzelf. Het is dus niet de vraag of maar hoe we met elkaar voor een veilige, schone en asbestvrije omgeving kunnen zorgen. De daken waar nog asbest op zit, zijn oud en verweren steeds verder.

- ➔ We willen eigenaren blijven ondersteunen hun asbestdak te verwijderen. Het advies is om door te gaan met het verstrekken van leningen voor dit doel.
- ➔ De andere leenvormen binnen de Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland zouden een oplossing kunnen bieden voor de hierboven geschetste vraag van inwoners. Gezien de risicospreiding en de mogelijkheid om een plafond in te bouwen voor een maximaal bedrag wat we aan verzilverleningen willen verstrekken adviseren wij aan te haken bij de provincie Gelderland. Bij de communicatie zal dan duidelijk worden aangegeven dat de Toekomstbestendig Wonen Lening ook gebruikt kan worden voor schuren, in het geval van een lening voor asbestsanering. Wel ontstaat hiermee dan de verplichting om bij het aangaan van een lening voor asbestsanering ook een energiemaatregel in de woning te

nemen. Hiermee kan echter praktisch worden omgegaan en het aanschaffen van ledlampen of een waterbesparende douchekop is hierbij voldoende. Dit zal in de communicatie voldoende aandacht krijgen zodat de voorwaarde niet drempelverhogend gaat werken.

- ➔ Geadviseerd wordt om het resterende bedrag van €602.946 over te hevelen naar de Toekomstbestendig Wonen Lening en daarbij voor maximaal €250.000 (gecombineerd bedrag van gemeente en Provincie) uit te lenen voor verzilveringen.
- ➔ Tegen de tijd dat er meer duidelijkheid is over het landelijke fonds zullen wij de situatie heroverwegen en beoordelen of de landelijke lening voordelen biedt voor onze inwoners.

## 6 Asbestlening bedrijven en instellingen

### 6.1 Kenmerken lening

Doel van deze lening is om eigenaren van gebouwen (geen particulieren) in Berkelland met een asbesthoudend dak te stimuleren hun gebouw te saneren en/of te slopen. Dat is noodzakelijk voor de volksgezondheid, om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en om de risico's op ondermijning te verkleinen.

#### Kenmerken consumptieve lening:

- De leensom van de asbestlening mag niet hoger zijn dan het bedrag dat door het college is aanvaard als werkelijke kosten.
- Minimum leenbedrag € 5.000
- Maximum leenbedrag € 50.000
- Leenbedrag € 10.000 of minder dan is de looptijd maximaal 5 jaar voor bedrijven en 10 jaar voor instellingen
- Leenbedrag meer dan €10.000- dan is de looptijd maximaal 10 jaar voor bedrijven en 15 jaar voor instellingen
- Het rentepercentage bedraagt 1,6%. Het college is gemandateerd tot wijziging van dit rentepercentage
- Een nieuw dak mag ook meegefinancierd worden
- Maximumleeftijd

### 6.2 Gebruik

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Initieel budget         | € 1.000.000,00 |
| Ontvangen aflossingen   | € 27.411,81    |
| Ontvangen rente         | € 1.403,02     |
| Verstekte leningen      | € -178.311,00  |
| Betaalde vergoeding SVn | € -760,67      |
| Resterend budget        | € 849.743,16   |

| Woonplaats           | Aantal   |
|----------------------|----------|
| Beltrum              | 3        |
| Eibergen             | 2        |
| Haarlo               | 1        |
| <b>Eindtotaal</b>    | <b>6</b> |
| Gemiddeld leenbedrag | € 34.500 |

### 6.3 Evaluatie

#### **Behoeftte aan product**

Inmiddels hebben 6 bedrijven een lening afgesloten. De bedrijven geven aan dat ze bij hun eigen banken moeite hebben de sanering gefinancierd te krijgen.

#### **Alternatieven**

Er zijn in de markt een aantal alternatieven. Er zijn energiemaatschappijen en verzekeraars die een combinatie aanbieden van asbestsanering met de opwek van zonnepanelen in leaseconstructies. Na een aantal jaren worden de zonnepanelen dan eigendom van de agrariër. Alleen bedrijven met een groot dakoppervlak in de juiste richting kunnen hier echter gebruik van maken. Ook is het rentepercentage bij banken hoger.

### **Kenmerken lening en verordening**

We zien geen redenen de voorwaarden of kenmerken van deze lening te wijzigen.

### **Proces leningaanvraag**

Agem Energieloket handelt op dit moment de aanvragen voor asbestleningen af. Uit het gebruikersoverleg is gebleken dat men daar goed wordt begeleid en voorzien van advies. We betalen een vast bedrag per lening aan het Energieloket. We zien geen redenen om het huidige proces te wijzigen.

### **6.4 Aanbevelingen**

De Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland is alleen voor particuliere woningeigenaren bedoeld, dus is geen optie voor bedrijven en instellingen. Zij kunnen nu bij de gemeente terecht en worden vaak in de reguliere markt onvoldoende geholpen.

➔ Advies is om deze leenvorm ongewijzigd te blijven aanbieden.

## 7 Stimuleringsregeling voor bedrijven en instellingen voor het opwekken van energie

### 7.1 Kenmerken lening

De stimuleringslening is bedoeld voor bedrijven en instellingen die tegen een lage rente geld willen lenen om te investeren in het opwekken van duurzame energie en energiebesparing.

- Minimaal 50% van de kosten wordt betaald uit eigen middelen
- Leningen van € 2.500 tot € 50.000
- Aantrekkelijke rente van 2% (rentetarief op 1 januari 2018)
- Looptijd is max. 10 jaar (non-profit) of max. 5 jaar (bedrijven)
- Altijd boetevrij aflossen (minimaal € 250)
- Afsluitkosten 1% van hoofdsom met een minimum van € 1.500
- Combinatie met [landelijke subsidie](#) sportaccommodaties mogelijk

### 7.2 Gebruik

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Initieel budget         | € 250.000,00 |
| Ontvangen aflossingen   | € 9.573,32   |
| Ontvangen rente         | € 1.366,77   |
| Verstrekke leningen     | € -39.806,00 |
| Betaalde vergoeding SVn | € -435,40    |
| Resterend budget        | € 220.698,69 |

De stimuleringslening is sinds de start maar twee keer verstrekt. Wij zijn hierin geen uitzondering, ook andere Achterhoekse gemeenten hebben een laag gebruik van deze regeling.

### 7.3 Evaluatie

#### Behoeftte aan product

Er zijn maar zeer weinig bedrijven en instellingen die zich melden bij de gemeente en Agem Energieloket (uitvoerder van de regeling) met een financieringsbehoefte. Het is onduidelijk of dit komt omdat er geen behoefte is aan dit product of omdat het product als onaantrekkelijk wordt ervaren. Dit wordt verder onderzocht binnen de kaders van EUP2 (onderzoek naar (financiële) drempels voor de energietransitie).

#### Alternatieven

Het is maar de vraag of financiering de juiste stimulering is voor bedrijven en instellingen voor het nemen van energiemaatregelen. Investerings die zichzelf terugverdienen kunnen uit bestaande middelen (werkkapitaal) gefinancierd worden. Bij verenigingen speelt ook de terughoudendheid om langjarige leningen aan te gaan een rol.

#### Kenmerken lening en verordening

Van de enkele geïnteresseerden die wij wel hebben gesproken krijgen wij terug dat de voorwaarden als ongunstig worden ervaren. De 50% eigen bijdrage is een drempel, immers, als er al geld beschikbaar is, dan zou een lening toch niet nodig zijn?

En de afsluitkosten van €1.500 wordt als fors ervaren. Een eventuele oplossingsrichting hiervoor is het (deels) subsidiëren van de afsluitprovisie voor verenigingen en maatschappelijke instellingen.

#### Proces leningaanvraag

De verwerking van de stimuleringsleningen is in 2018 overgedragen aan het Energieloket. Dit is ook gedaan door andere Achterhoekse gemeenten.

### 7.4 Aanbevelingen

- ➔ Advies is om deze leenvorm voorlopig te blijven aanbieden, tenzij uit onderzoek iets anders blijkt.
- ➔ Samen met de andere Achterhoekse gemeenten de onaantrekkelijke voorwaarden bestuurlijk agenderen. Gemeente Aalten is hiervoor de bestuurlijk kartrekker.

## 8 Naar één verordening voor bestaande woningen?

In het voorgaande hebben we geadviseerd om de blijverslening, de duurzaamheidslening en de kluswoninglening in één verordening onder te brengen. Hiervoor zijn er twee opties:

1. Integraal overnemen van de Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland en de SVn.
2. Een eigen Berkellandse variant.

### 8.1 Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland

In de Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland zijn alle maatregelen gericht op het verbeteren van bestaande woningen verenigd. Doel is om de bestaande woningvoorraad aan te passen. De maatregelen die voor deze regeling in aanmerking komen zijn: energie, levensloopbestendigheid, sloop van bijvoorbeeld verpauperde schuren, funderingsherstel of asbestsanering. Voorwaarde is dat minimaal één energiebesparende maatregel wordt getroffen. De provincie stelt € 10 miljoen beschikbaar. Van elke verstrekte lening komt de helft uit het budget van de gemeente en de andere helft uit het budget van de provincie. Vertrekpunt voor de regeling is duurzaamheid, daarom dient er wel altijd een energiebesparende of -opwekkende maatregel aan de woning getroffen te worden. Ook als het gaat om het verwijderen van een asbestdak van een stal.

Er zijn vier soorten leningen:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Consumptieve lening</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimaal € 2.500,-- , maximaal € 30.000,--.</li> <li>- Maximaal € 50.000,-- voor 'nul op de meter' woningen, aardgasvrij maken van woningen of asbestsanering icm zon of een andere vorm van verduurzaming</li> <li>- Looptijd tot en met € 15.000,-- 10 jaar, vanaf € 15.000,-- 15 jaar</li> <li>- Rente 1,6%</li> <li>- Maximale leeftijd aanvrager 75 jaar</li> <li>- Geen afsluitkosten</li> <li>- Annuïtaire lening</li> </ul>                                        | <b>Hypothecaire lening</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimaal € 2.500,00, maximaal € 50.000,--</li> <li>- Looptijd tot en met € 25.000,-- 10 jaar, looptijd vanaf € 25.001,-- 20 jaar</li> <li>- Rente 1,6% bij 10 jaar, 2% bij 20 jaar</li> <li>- Geen leeftijdsbeperking</li> <li>- Afsluitkosten € 850,-- (mee te financieren)</li> <li>- Annuïtaire lening</li> </ul>                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Verzilverlening</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hypothecaire lening, minimaal € 2.500,-- en maximaal € 50.000,--</li> <li>- Maximaal 40 jaar rentebijbeschrijving</li> <li>- Aflossing lening(+ rente) bij verkoop woning.</li> <li>- Rente 1,7%</li> <li>- Minimale leeftijd 58, geen maximale leeftijd</li> <li>- Geen maandlasten! Besteedbaar inkomen blijft gelijk</li> <li>- Tot 80% van de WOZ-waarde, incl. andere hypothecaire inschrijvingen</li> <li>- Afsluitkostenkosten € 475,-- (mee te financieren)</li> </ul> | <b>Maatwerklening (alleen als men niet in aanmerking komt voor een van de andere leenvormen)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hypothecaire lening, minimaal € 2.500,-- en maximaal € 50.000,-- voor funderingsherstel, asbestsanering en energiemaatregelen</li> <li>- Looptijd maximaal 30 jaar</li> <li>- Rente 2%</li> <li>- Geen leeftijdsbeperking</li> <li>- Eerste drie jaar geen maandlasten, daarna naar draagkracht (periodieke inkomenstoets)</li> <li>- Restschulddgarantie provincie/gemeente</li> <li>- Afsluitkosten € 950,-- (mee te financieren)</li> </ul> |

Aanhaken heeft voor- en nadelen.

Voordelen zijn:

- Aansluiten bij andere 6 gemeenten in de Achterhoek. Aandachtspunt is echter dat er toch verschillen zijn, de maatregelenlijsten verschillen per gemeente.
- Helderheid voor de inwoner, alles loopt via één loket
- Verdubbeling van het budget door de Provincie. Hierbij is het overigens de vraag of dit vanuit Berkelland nodig is.
- Via verzilverlening en maatwerklening meer mogelijkheden voor ouderen en mensen met een laag inkomen om de woning toekomstbestendig te maken.
- De maatwerklening is een oplossing bij renovatie die alleen complexgewijs uitgevoerd kunnen worden (rijwoningen, appartementengebouwen). Dit is echter risicovol; voordeel van aanhaken is dat de provincie het risico op niet terugbetalen voor de helft draagt.

Er zitten ook nadelen aan de provinciale verordening:

- Geen uitsplitsing naar beleidsdoelen. De kluswoninglening is niet in de standaard verordening opgenomen maar kan wel worden toegevoegd.
- Het is een regeling voor het toekomstbestendig maken van woningen. Als asbest van een schuur gehaald wordt, moet ook een energiebesparende maatregel in de woning worden uitgevoerd. Dit voelt niet logisch.
- Om voor cofinanciering in aanmerking te komen moeten we ook de verzilverlening aanbieden. Dit is een risicovolle lening. Voor de verzilverlening bieden financiële instellingen volgens ons voldoende alternatieven (zie pagina 8).
- Om voor cofinanciering in aanmerking te komen moeten we ook de maatwerklening aanbieden. De maatwerklening is een nieuwe soort lening en is de risico's zijn nog onbekend. Het werken met de maatwerklening is nog het terrein van pilots en onderzoek, ook gefinancierd door het Rijk.

## **8.2 Een eigen Berkellandse Toekomstbestendig Vastgoed lening**

Een alternatief is om een eigen Berkellandse variant op de provinciale lening te maken. Dit voorziet in oplossingen voor de nadelen van de provinciale variant. Nadelen van een eigen lening zijn:

- Geen verdubbeling van het budget
- Geen risicodeling bij de nieuwere leenvormen