



Discussienota commissie

Commissie Ruimte

19 februari 2018

Afdeling en opsteller

ROW GBHaas 0578699494 g.haas@heerde.nl

Portefeuille

W.I. Meijer

Programma

Bestuur en veiligheid/duurzaamheid

Agendapunt

8.

Onderwerp

Inzet revolving fund Duurzaamheidslening particulieren

De commissie geeft als advies:

Positief te adviseren over de inhoud van de discussienota en geen aanvullende opmerkingen mee te geven.

1. Inleiding

Nederland zet stevige stappen op weg naar de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Veel gemeenten hebben inmiddels een visie op lokale duurzaamheid ontwikkeld en maken beleidskeuzes om doelen binnen afzienbare termijn te realiseren. In belangrijke mate wordt daarbij de aandacht gericht op een energieneutrale gebouwde omgeving.

In de praktijk betekent dit vooral het ontwikkelen van een programma voor energiebesparing in de bestaande woningvoorraad. In de bestaande woningvoorraad valt immers nog veel te winnen. 42 % van het totale energieverbruik in de gemeente Heerde vindt plaats binnen de bestaande woningvoorraad.

In het Kaderplan lokaal klimaatbeleid 2017-2021 en de Contourennota uitvoering lokaal klimaatbeleid zoals deze door de raad is vastgesteld in de vergadering van 2 oktober 2017 is als maatregel bij de strategie voor het verduurzamen van particuliere woningen benoemd: de inzet van een duurzaamheidslening in de vorm van een revolverend fonds.

Tijdens de behandeling van de begroting 2018 is door de raad een motie aangenomen waarbij het college wordt verzocht in de commissie/raad van februari 2018 te komen met een voorstel tot de inzet van een stimuleringsfonds/revolving fund duurzaamheid.

In deze motie wordt tevens verwezen naar de motie die in een eerder stadium door de raad is aangenomen bij de behandeling van de begroting 2017.

De strekking van beide moties is om, naast de inzet van een duurzaamheidslening voor particuliere woningeigenaren, tevens een stimuleringsfonds in te zetten waar bijvoorbeeld lokaal gevestigde verenigingen, instellingen, stichtingen en coöperaties gebruik van kunnen maken in de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed en accommodaties en bij de ontwikkeling van kleinschalige energietransitie projecten in bijvoorbeeld een postcode roos.

In deze discussienota wordt een voorzet gegeven voor de inzet van het revolverend fonds Duurzaamheidslening voor particulieren.

Voorafgaande aan de besluitvorming hierover vragen wij via deze discussienota uw advies over de inzet van de Duurzaamheidslening particulieren.

In een separate discussienota vragen wij uw advies met betrekking tot de inzet van het Stimuleringsfonds voor verenigingen/instelling/stichtingen.

Bij de voorbereiding en uitwerking van de Duurzaamheidslening hebben wij ook afstemming gezocht en rekening gehouden met de strategie en inzet vanuit de energie coöperatie Heerde "Heerde energiek" en Veluwe Duurzaam en de BNG.

2. Duurzaamheidslening particulieren

Een Duurzaamheidslening maakt het voor particulieren mogelijk om tegen aantrekkelijke voorwaarden een lening aan te gaan voor het treffen van energiebesparende maatregelen. Particuliere woningeigenaren hebben vaak niet de financiële ruimte om in energiebesparende maatregelen te investeren laat staan dat zij in staat zijn om hiervoor (onder hypotheekband) een lening af te sluiten.

Met het verstrekken van een Duurzaamheidslening worden juist deze eigenaren geholpen. De Duurzaamheidslening is een aantrekkelijke lening met o.a. een lage rente voor de gebruikers. Voor gemeenten is het een prima mogelijkheid om een extra stimulans te bieden voor het verwezenlijken van haar klimaatdoelstellingen. Met name eigenaren van bestaande woningen/vastgoed worden hiermee gestimuleerd om energiebesparende maatregelen te treffen. Dit is van belang omdat ca. 42 % van het energieverbruik in de gemeente Heerde is toe te rekenen aan de bestaande woningvoorraad. Niet onbelangrijk is ook dat de actuele politieke aandacht voor het klimaatbeleid wellicht tot verdergaande, minder vrijblijvende, maatregelen voor woningeigenaren met betrekking tot het energiezuinig maken van de eigen woning zal leiden. Woningeigenaren hebben het grote voordeel dat zij een veel energie zuiniger en comfortabeler woning terug krijgen en dat daarnaast de investering zich direct zal vertalen in lagere energielasten voor de woning, waarmee over het algemeen de lasten van de lening weg zullen vallen. Voordeel van de Duurzaamheidslening ten opzichte van een subsidieverstrekking is dat woningeigenaren bewuster keuzes gaan maken in de maatregelen die zij willen gaan treffen. Een subsidie wordt eenmalig verstrekt: een Duurzaamheidslening daarentegen geeft verplichtingen voor meerdere jaren waardoor woningeigenaren een beter gefundeerde afweging zullen gaan maken.

3. Doelgroep.

In de inleiding van het voorstel hebben wij u al aangegeven dat de Duurzaamheidslening zich in eerste instantie richt op particuliere woningeigenaren.

Het gaat hier om woningeigenaren die voor tenminste 50% eigenaar en bewoner zijn.

De kenmerken van de Duurzaamheidslening particulieren is als volgt:

- Voor de doelgroep particuliere woning eigenaren wordt het leenbedrag vastgesteld op minimaal € 2.500 en maximaal € 25.000,-- (incl. BTW) met een aflossingsperiode van maximaal 10 jaar.
- De lening kan worden aangegaan door een eigenaar/bewoner van een woning die voor minstens 50% in eigendom is en de woning tenminste 1 jaar oud en bewoond is.
- De maatregelen waarvoor de lening kan worden aangevraagd zijn opgesomd in de verordening waarbij de bevoegdheid aan het college is toegekend om deze lijst te wijzigen.
- De lening wordt onderhands verstrekt (geen onderpand) en is een annuïteitenlening. De afsluitkosten voor de woningeigenaren bedragen 2%. Dit wordt door SVn in rekening gebracht bij de woningeigenaren. Het te lenen bedrag wordt in een bouwdepot gestort. De lening kan altijd (geheel of gedeeltelijk) boete vrij worden afgelost met een minimum van € 250,-.

4. Postcode roos regeling.

De Postcoderoos regeling (fiscale benaming is de Regeling Verlaagd Tarief) is ruim drie jaar geleden geïntroduceerd als financieringsmogelijkheid om gezamenlijk zonne-energie op te wekken, zonder dat de zonnepanelen op het eigen dak hoeven te liggen. Los van deze regeling hebben particulieren die individueel zonnepanelen plaatsen op het eigen dak ook voordelen op basis van de salderingsregeling en BTW teruggave.

De Postcoderoos Regeling biedt 15 jaar lang vrijstelling van energielasting over de zonne- of windenergie die de deelnemers in een project gezamenlijk opwekken. Dit betekent dat zonnepanelen niet langer op het eigen huis of bedrijfspand hoeven te liggen, maar ook elders geïnstalleerd kunnen worden. Bijvoorbeeld op een groot agrarische dak net buiten het dorp, op het dak van het lokale dorps huis of zelfs op een beschikbaar stuk grond in de buurt. Deelnemers richten samen een coöperatie op en investeren gezamenlijk in een zonnedak door het kopen van zonparticipaties. De panelen in het project zijn namelijk eigendom van de gezamenlijke coöperatie. In ruil voor hun deelname (investering) ontvangen deelnemers, naar rato van het aantal zonparticipaties, jaarlijks een teruggave van energielasting die zij betaald hebben over de energie die zij thuis gebruiken. Hierin zit het verdienmodel voor de energie coöperatie.

Uit het overleg met de energie coöperatie Heerde Energiek is in ieder geval duidelijk naar voren gekomen dat de coöperatie zich in de komende tijd actief wil inzetten voor de realisatie van postcoderoos projecten.

Vanuit SVn is aangegeven dat gemeenten in toenemende mate de postcoderoos ontwikkeling in de verordening opnemen als basis voor de aanvraag van de Duurzaamheidslening.

Als college willen we deze mogelijkheid nader verkennen en overleggen met betrokken partijen. Ook zijn wij benieuwd hoe de raadscommissie hier over denkt.

5. Advies Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVn) inzet hoogte leenbedragen

Uit overleg met SVn is duidelijk het advies naar voren gekomen om de Duurzaamheidslening gedurende meerdere jaren achtereen in te zetten. Het effect van het revolverend karakter van de lening gaat zich namelijk pas over een aantal jaren voordoen.

Daarnaast blijkt uit de ervaringen van SVn dat de regeling in de praktijk erg succesvol is. Dit is ook de ervaring van andere regiogemeenten.

Wat betreft de hoogte van het bedrag wordt u geadviseerd een jaarlijkse inzet van € 500.000,- gedurende vier achtereenvolgende jaren voor particuliere leningen. Dit zou dus totaal de inzet van 2 miljoen euro betekenen. Hoewel uit ervaringen blijkt dat de belangstelling voor de lening op dit moment groot is, zal zich dit voor Heerde nog moeten bewijzen.

Wij stellen voor om dit bedrag gedurende vier aaneensluitende jaren jaarlijks in te zetten en voor ieder jaar het lening plafond vast te stellen op € 500.000,- waarbij jaarlijks een evaluatie zal plaatsvinden en door de raad op dat moment nadere besluitvorming zal plaatsvinden omtrent de voortzetting van de lening en de hoogte van de in te zetten bedragen.

6. Financiering duurzaamheidslening

Uitgangspunt is dat de gemeente Heerde een rekeningcourant opent bij SVn.

Uit gesprekken met SVn en ervaringen bij andere gemeenten blijkt dat het belangrijk is om met name in de aanvangsperiode voldoende, meerjarig budget in te zetten voor de uitvoering van de regelingen zodat het revolverend karakter op gang komt.

Het advies is dan ook om voor de Duurzaamheidslening particulieren met ingang van 2018 gedurende een periode van vier jaar tot en met 2021, jaarlijks € 500.000,-- beschikbaar te stellen. De totale hoogte van de leenbedragen komt hiermee op 2 miljoen euro.

De bedragen worden op de rekening courant bij SVn gestort.

De eventuele rentevergoeding voor het saldo op deze rekening is de vergoeding die gerelateerd is aan de rente die de BNG geeft over een 1 maand depositio: deze is op dit moment "0" procent.

Naast deze rente inkomsten betaalt de gemeente jaarlijks een beheervergoeding van 0,5% op jaarbasis over het restant bedrag uitgezet bij SVn. Deze kosten worden samen met de

uitvoeringskosten van SVn van 1,1 % doorberekend bij de lening verstrekking, zodat het rentepercentage van de duurzaamheidslening op dit moment 1,6% bedraagt.

Het rentepercentage van de lening via de BNG bedraagt momenteel 1% welke lasten voor rekening van de gemeente komen. Als wordt besloten tot de inzet van de bedragen zoals hiervoor aangegeven dan bedragen de jaarlijkse lasten voor de begroting structureel max. € 20.000,- per jaar waarvoor in de huidige begroting geen middelen zijn gereserveerd. De 1% rente is gebaseerd op de rentestand van nu. De verwachting is dat deze de komende jaren geleidelijk zal stijgen waardoor de exploitatielasten navenant kunnen gaan toenemen.

Gelet op het revolverende karakter van de Duurzaamheidslening worden de afgeloste lening bedragen opnieuw ingezet zodat deze kosten voorlopig ook nog niet worden terugverdiend.

7. Economisch effect.

Niet onbelangrijk is de impuls die de inzet van de Duurzaamheidslening kan opleveren voor de (lokale) economie en werkgelegenheid. Hoewel de verwachting is dat afhankelijk van de actieve inzet en acquisitie van lokale bedrijven de bestedingen in belangrijke mate lokaal zullen plaatsvinden, vormt dit geen garantie omdat de markt groter is dan de gemeente Heerde en daarnaast de wet en regelgeving rond aanbestedingsprocedures een rol kunnen spelen.

8. Energieadvies.

Basis voor een particulier om een aanvraag duurzaamheidslening in te dienen vormt het energieadvies.

Gemeenten vragen in de regel om een Energie Prestatie Advies van een deskundige. Dit is in de regel een erg technisch verhaal met de vraag of de uiteindelijke uitkomst voor burgers voldoende duidelijkheid geeft over de te treffen vervolgstappen. Via het energieloket Veluwe Duurzaam bestaat de mogelijkheid dat eigenaren van woningen gebruik kunnen maken van een energieadviesgesprek. Dit wordt nu standaard al via de website Veluwe Duurzaam aangeboden. Voordeel van dit advies is dat tijdens een keukentafel gesprek door een deskundige met de eigenaar/bewoner de duurzaamheidsmaatregelen aan de woning worden doorgenomen. Op dit gesprek volgt een advies aan de bewoner/eigenaar omtrent de maatregelen die in zijn/haar situatie van toepassing is en welke maatregelen in volgorde van het meeste rendement in energiebesparing het beste eerst genomen kunnen worden (laaghangend fruit). Dit zal ook het streven van de woningeigenaar zijn. Daarnaast krijgt de eigenaar/bewoner inzicht in vervolg maatregelen op langere termijn. De doelstelling die aan het energieadviesgesprek ten grondslag ligt is dat op termijn de woning in een aantal stappen energie neutraal wordt.

Het is de bedoeling dat als verplichting wordt opgenomen dat, nadat de maatregelen zijn getroffen, door de deskundige die het gesprek in eerste aanleg heeft gevoerd een eindopname en gereed melding zal plaatsvinden waaruit zal blijken welke maatregelen zijn uitgevoerd en wat de effecten zijn op energiebesparing en CO2 uitstoot. Dit zal nader worden overlegd met het energieloket Veluwe Duurzaam.

Via Veluwe Duurzaam is vervolgens via de jaarlijkse monitor (geanonimiseerd) de resultaten met betrekking tot energiebesparing en beperking CO2 uitstoot in beeld te brengen wat vervolgens in het totaalbeeld van de gemeentelijke prestaties wordt meegenomen (onder andere via de Klimaatmonitor).

Op deze wijze wordt het effect van de inzet van de duurzaamheidslening duidelijk zichtbaar.

In de verordening maakt het energieadviesgesprek verslag deel uit van de aanvraag.

De kosten hiervan bedragen op dit moment € 200,-- welke kosten door aanvrager kunnen worden meegenomen in de aanvraag duurzaamheidslening.

9. Energielabel voor woningen

Op dit moment bestaat de wettelijke verplichting dat woningen moeten zijn voorzien van een energielabel.

Alle woningen zijn op basis van beschikbare (kadastrale) gegevens voorzien van een voorlopig energielabel. In geval van verkoop dient een definitief label te worden vastgesteld. Door het treffen van energiebesparende maatregelen zal veelal de woning op een hoger/zuiniger label uitkomen.

Een positief label zal daarmee in toenemende mate een gunstig effect hebben op de waardebeoordeling van de woning. Het is in de praktijk bekend dat maar een beperkt aantal woningeigenaren daadwerkelijk de actualisatie van het label aanvraagt, waarbij dus een verbeterd label eerst in beeld komt als de woning daadwerkelijk wordt verkocht.

Om nu te bereiken dat de woning na het treffen van de energiebesparende maatregelen ook wordt afgemeld zal dit als onderdeel bij de uitvoering van de regeling worden meegenomen. Afmelding kan plaatsvinden via de adviseur van Veluwe Duurzaam.

Het hebben van een actueel label zal voor woningeigenaren naar verwachting ook in toenemende mate belangrijker worden ingeval wet en regelgeving rond de energieprestaties van woningen worden aangescherpt.

Bij de monitoring van de gemeentelijke inzet duurzaamheidslening zal het effect op het energielabel worden meegenomen.

10. Subsidierelingen en energie bespaarlening

De gemeente Heerde heeft tot en met 2015 een actief beleid gevoerd met betrekking tot het verstrekken van subsidie op het treffen van isolerende maatregelen. In totaal hebben ruim 600 woningeigenaren gebruik gemaakt van deze subsidiereling.

Tot voor kort was ook de landelijke subsidiereling woningisolatie beschikbaar. Het budget dat door het rijk voor deze regeling beschikbaar is gesteld is tot en met 2018 echter al overtekend, zodat nieuwe subsidieaanvragen op dit moment niet meer kunnen worden ingediend.

Het is op dit moment nog niet bekend in hoeverre een nieuwe subsidieronde zal worden opengesteld.

Op dit moment is nog de SDE subsidie particulieren beschikbaar voor warmteapparaten.

Het kabinet wil dat mensen makkelijker kunnen deelnemen aan duurzame energieprojecten. Het gaat hier ook om projecten van energiecoöperaties die in hun directe omgeving worden uitgevoerd. Dit staat in het regeerakkoord 'Vertrouwen in de toekomst'. Het kabinet werkt dit voornemen nog verder uit in een regeling.

De Energie bespaarlening is landelijk beschikbaar voor woningeigenaren. Het grootste verschil met de Duurzaamheidslening is dat de Duurzaamheidslening regionaal/lokaal wordt ingevuld. De gemeente of provincie bepaalt lokaal welke maatregelen mogen worden gefinancierd en welke doelgroepen voor de Duurzaamheidslening in aanmerking komen. De Energie bespaarlening heeft vaste maatregelen die zijn toegestaan. Een belangrijk aandachtspunt is dat de Energie bespaarlening een maximum van 75% stelt bij het financieren van zonnepanelen. Ook ligt het rentepercentage in de regel hoger dan de gemeentelijke Duurzaamheidslening.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Gemeentewet artikelen 147 en 149

De invoering van het revolving fund is als onderdeel voor nadere besluitvorming benoemd in de Kadernota Klimaatbeleid 2017-2021

Er wordt uitvoering gegeven aan de motie van de gemeenteraad 2017-14

Eerdere besluitvorming en kaders

Kadernota lokaal klimaatbeleid 2017-2021

Contourennota uitvoering lokaal klimaatbeleid 2017-2021

Argumenten

1. Met de invoering van een duurzaamheidslening voor particulieren en het wordt invulling gegeven aan de motie gemeenteraad 2017-14
2. De Duurzaamheidslening betekent een impuls aan de realisatie van lokale ambities met betrekking tot het streven naar een energieneutrale samenleving op termijn.
3. Particulieren zullen mede aan de hand van het energieadviesgesprek meer bewuste keuzes maken bij het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan de woning
4. Het verstrekken van een Duurzaamheidslening heeft een positief effect op de maatschappelijke bewustwording
5. De investeringen kunnen een (lokale) economische impuls tot gevolg hebben.
6. De investeringen zullen wellicht een gunstig effect hebben op het energielabel van de woning hetgeen in de waardebepaling bij evt. verkoop tot uitdrukking zal komen.
7. Met de uitvoering en stimulering van duurzaamheidsmaatregelen worden mede inhoud gegeven aan de Cittaslow filosofie van de gemeente.

Kanttekeningen

1. Hoewel de ervaringen van SVn met de inzet van de Duurzaamheidslening over het algemeen positief zijn, valt op voorhand niet te voorspellen hoe de vraag zich zal ontwikkelen en in hoeverre de jaarlijks beschikbaar te stellen bedragen daadwerkelijk zullen worden ingezet of in geval van een positief verloop zal blijken dat de beschikbaar gestelde bedragen niet toereikend zullen zijn. Om dit te kunnen bepalen wordt voorgesteld om elk jaar de voortgang te evalueren en op dat moment te besluiten om eventuele bijstelling van het leningplafond en de beschikbaar te stellen bedragen voor de vervolgperiode.
2. Er bestaat het risico dat een woningeigenaar niet kan voldoen aan zijn of haar rente- en/of aflossingsplicht, waardoor in dat geval een afboeking zal moeten plaatsvinden. Over het algemeen worden de leningen onderhands verstrekt. Het risico wordt vooralsnog laag ingeschat.
3. Voor de uitvoering van de lening dient rekening te worden gehouden met de inzet van ambtelijke capaciteit.
Vooralsnog wordt uitgegaan van een tijdbesteding van 2 uur per aanvraag en daarnaast begeleiding/contact SVn omtrent de uitvoering van de regeling en het verwerken van monitor gegevens alsmede rapportage. Er dient rekening te worden gehouden met een reële tijdinvestering van ca. 100 uur op jaarbasis.
4. De 1% rente is gebaseerd op de rentestand van nu. De verwachting is dat deze de komende jaren geleidelijk zal stijgen waardoor de exploitatielasten navenant kunnen gaan toenemen.
5. Een andere kanttekening die moet worden gemaakt is dat wanneer de gemeente Heerde duurzaamheidsleningen gaat verstrekken dit een negatief effect heeft op de schuldpositie; deze gaat hierdoor stijgen. Vorig jaar is de schuldpositie nog uitgebreid in een themaraadbijeenkomst besproken. Op dat moment is aangegeven dat, bij ongewijzigd beleid, verwacht mag worden dat de hoogte van de leningenportefeuille de komende jaren zal dalen. Wanneer de gemeente Heerde besluit tot het verstrekken van duurzaamheidsleningen dan zal deze daling voor een groot deel teniet worden gedaan.

Communicatie

Over de invoering van de lening zal te zijner tijd uitvoering worden gecommuniceerd via de media en het energieloket Veluwe Duurzaam

Vervolg

Het advies van de commissie zal worden meegenomen in de voorbereiding van de besluitvorming rond de inzet van de Duurzaamheidslening voor particuliere woningeigenaren.

Heerde, 6 februari 2018

Het college van Heerde
mr. G.J. de Graaf
B. van Zuthem

, burgemeester
, gemeentesecretaris

Bijlagen:

--