

Raadsvergadering d.d. 6 december 2018

Aan de raad,

Onderwerp

Stimuleringslening Duurzame Warmte Nieuwbouw

Beslispunten

1. Instemming met de invoering van een Stimuleringslening Duurzame Warmte Nieuwbouw Laarbeek en onderbrenging bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN);
2. Vaststelling van de bijbehorende "Verordening Stimuleringslening Duurzame Warmte Nieuwbouw Laarbeek";
3. Reservering van een bedrag van maximaal € 150.000,- vanuit het krediet 'uitwerking visie duurzaamheid' (fcl 77230009) voor het toekennen van Stimuleringsleningen door de SVN.

Samenvatting

Het voorstel betreft de invoering van een Stimuleringslening voor duurzame warmtetoepassingen in nieuwbouwwoningen in Laarbeek; het vaststellen van de verordening die dit mogelijk maakt; onderbrenging bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN); en het reserveren van € 150.000,- voor het toekennen van leningen door de SVN.

Aanleiding

Op 20 januari 2018 is door de Raad ingestemd met de verordening Duurzaamheidslening, waarbij de gemeente leningen beschikbaar stelt voor de verduurzaming van bestaande woningen. Hiervoor is een budget beschikbaar gesteld van 350.000 euro. Tot dusver zijn hiervoor 19 aanvragen gedaan waarvan er 16 in behandeling zijn genomen met een totale waarde van 109.400 euro, en inmiddels 4 door de SVN zijn goedgekeurd, met een totale waarde van 35.000 euro. Het gaat om een revolverend fonds waardoor het geïnvesteerde geld op termijn wordt terugbetaald en opnieuw geïnvesteerd kan worden.

Een beperking van de duurzaamheidslening is dat de lening alleen geldt voor bestaande bouw. Bouwers van nieuwbouwwoningen kunnen geen beroep doen op de lening. Regelmatig krijgen we als gemeente de vraag van bouwers van nieuwbouwwoningen of de gemeente financiering biedt voor deze groep inwoners. Zeker nu sinds 1 juli 2018 de wet Versnelling van de Energietransitie is ingegaan, waardoor nieuwbouw niet langer aangesloten mag worden op aardgas, is hieraan behoefte. Voor veel nieuwbouwers veroorzaakt de wet VET een onverwachte extra kostenpost, omdat geïnvesteerd moet worden in duurzame warmte-oplossingen en meerkosten voor de architect, bouwbedrijf en vertraging van de oplevering van de woning.

Dit voorstel beoogt bouwers van nieuwbouwwoningen financieel tegemoet te komen in deze transitiefase, waarbij bouwen zonder aardgas nog niet is ingeburgerd of was voorzien in de bouwplannen, terwijl het wel verplicht wordt gesteld. In tegenstelling tot de duurzaamheidslening wordt hierbij voorgesteld dat het een tijdelijke maatregel betreft, juist bedoeld voor de transitie waarin aardgasvrije nieuwbouw de norm moet worden.

Beoogd effect en/of resultaat

De doelstelling van de Stimuleringslening is *het realiseren van een nieuwbouwwoning zonder aardgas aansluiting en met duurzame voorzieningen voor het opwekken en / of distribueren van duurzame warmte*. De Stimuleringslening biedt hiermee een impuls voor het toepassen van aardgasvrije alternatieven in de nieuwbouw en vergemakkelijkt de transitie naar aardgasvrij bouwen, op het moment dat de verplichting daartoe voor veel nieuwbouwprojecten die in ontwikkeling zijn onverwacht komt. Concreet kunnen ongeveer 15 leningen worden verstrekt, waardoor deze woningen niet op aardgas worden aangesloten en vertraging van de bouw of onverwachte meerkosten worden voorkomen. Daarnaast profileert de gemeente zich als 'groen' door niet alleen het aardgasverbod te handhaven maar ook een alternatief te bieden, en stimuleert de communicatie over de lening bouwers om aardgasvrije alternatieven te overwegen, ook wanneer zij onder de oude regelgeving vallen. Bouwers die aardgasvrije alternatieven kunnen meefinancieren zonder een beroep te doen op de lening en hiertoe nog niet wettelijk verplicht zijn, worden hiermee ook aangespoord om duurzame warmte te overwegen.

Argumenten

De Stimuleringslening is een variant op de Duurzaamheidslening die geldt voor nieuwbouw. Het besluit om de Duurzaamheidslening aan te bieden is vorig jaar genomen op basis van de volgende argumenten:

- Voldoen aan de lokale doelstellingen van CO₂-reductie en klimaatbestendigheid;
- Het uitvoeren van het duurzaamheidsprogramma Laarbeek Energiek;
- Duurzame maatregelen toegankelijk maken voor inwoners met minder financiële draagkracht;
- Een lening kunnen aanbieden met lage rente vanwege gunstige voorwaarden SVN
- Mogelijkheid om maatwerk te bieden;
- Minimale financiële risico's en financieel neutrale maatregel aangezien het een revolverend fonds betreft;
- Grote verwachte maatschappelijke belangstelling.

Hieraan kunnen de volgende argumenten worden toegevoegd die specifiek van toepassing zijn op de stimuleringslening voor nieuwbouw:

- De wet VET komt voor veel bouwers onverwacht, waardoor problemen kunnen ontstaan met de implementatie van aardgasvrije alternatieven;
- Bouwers die nog onder de oude regelgeving vallen, kunnen hierdoor gestimuleerd worden om te kiezen voor een aardgasvrije optie;
- Landelijke duurzaamheidsleningen gelden niet voor nieuwbouw en hypothecaire oplossingen om de meerkosten te financieren zijn vaak erg prijzig en omslachtig.
- Er komen regelmatig vragen van bouwers binnen over mogelijkheden om duurzame maatregelen voor nieuwbouw te financieren met de duurzaamheidslening, dus maatschappelijke belangstelling is te verwachten.

Een punt dat tot discussie heeft geleid bij de instelling van de duurzaamheidslening, is dat de gemeente geen bank is. Om aan dit bezwaar tegemoet te komen en om specifiek te reageren op de duurzame *warmte* vraag die de wet VET creëert, wordt voorgesteld op ten opzichte van de duurzaamheidslening twee beperkingen te hanteren:

1. Een beperking tot alleen maatregelen voor duurzame warmte, aangezien deze meerkosten een direct gevolg zijn van het verbod op aardgas,
2. Een beperking tot aanvragen tussen de datum van vaststelling van de verordening en 1-1-2020, om de transitiefase te ondersteunen.

Na de voorgestelde overgangsperiode is duurzaam bouwen steeds vanzelfsprekender geworden, en hebben bouwers meer tijd gehad om zich voor te bereiden op de nieuwe regelgeving. Daarom is gekozen om de lening maar voor een beperkte tijd aan te bieden, namelijk voor een jaar. Omdat we voor duurzame elektriciteit en energiebesparing door isolatie zien dat dit in nieuwbouw reeds op grote schaal wordt toegepast, zijn deze maatregelen uitgezonderd van de lening: deze maatregelen behoeven geen extra stimulans. De beperking tot een jaar heeft als bijkomend voordeel dat na dat jaar de resterende gelden en de opbrengsten uit terugbetaling van de lening gebruikt kunnen worden voor andere duurzaamheidsdoelstellingen.

Kenmerken en voorwaarden

De belangrijkste kenmerken en voorwaarden van de voorgestelde stimuleringslening zijn:

- Doelstelling: Het realiseren van een nieuwbouwwoning zonder aardgasaansluiting en met duurzame voorzieningen voor het opwekken en / of distribueren van duurzame warmte.
- Aanvragen is mogelijk van de datum van vaststelling van de verordening tot 1-1-2020
- Het minimumbedrag is 2.500 euro en het maximum bedraagt 15.000 euro
- De looptijd van de lening is 15 jaar, bij bedragen onder de 7.500 euro is dit 10 jaar
- Het betreft een bouwdepot
- De lening kan gebruikt worden voor 8 concrete maatregelen voor duurzame warmte en voor maatwerkadvies hierover: warmtepomp, zonneboiler, installatie warmte-terugwinning, biomassaketel, gelijkstroompomp, lage temperatuur verwarming, infraroodverwarming en pelletkachels. Dit zijn alle maatregelen uit het pakket van de huidige duurzaamheidslening die specifiek gaan over duurzame warmte.
- Om 'stapelen' van leningen te voorkomen, kan de Stimuleringslening niet worden gecombineerd met de Starterslening.

Beschikbaar budget

Voorgesteld wordt om budget beschikbaar te stellen op dezelfde wijze als dit voor de duurzaamheidslening is gedaan, door vanuit het krediet 'uitwerking visie duurzaamheid' (fcl 77230009) een bedrag van maximaal € 150.000,- te reserveren voor het toekennen van stimuleringsleningen door de SVN. Het bedrag is gebaseerd op een gemiddelde van 10.000 euro per lening, waardoor ongeveer 15 leningen aangevraagd kunnen worden. Mocht in de praktijk blijken dat er veel meer vraag naar de lening is, dan kan overwogen worden om middels een nieuw raadsbesluit de verordening aan te passen en het bedrag te verhogen.

Kantttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

Bij het uitlenen van geld bestaat er de mogelijkheid dat het uitgeleende bedrag niet wordt terugbetaald. SVN geeft aan dat sinds de start van duurzaamheidsleningen ca. 0,05% van de leningen een betalingsprobleem heeft. We verwachten eenzelfde percentage voor stimuleringsleningen. Doordat de gemeente zelf het debiteurenrisico draagt, zal zij dus ook verantwoordelijk zijn wanneer iemand zijn lening niet terug kan betalen. Voor Laarbeek komt het debiteurenrisico op een bedrag uit van € 75. ($0,05\% \times 150.000$)

Het treasury statuut (artikel 8) van Laarbeek geeft aan dat we zo voorzichtig mogelijk om zullen gaan met het aangaan van nieuwe risico's, door zoveel mogelijk zekerheden te eisen van de geldnemer. Het op grotere schaal verstrekken van leningen voldoet niet aan dit uitgangspunt. Daarom wordt de lening beperkt tot een aanvraagperiode van een jaar.

De omvang van de risico's is altijd moeilijk te voorspellen en moet afgewogen worden tegen de inhoudelijke voordelen van het aangaan van deze risico's. Door samenwerking met SVN blijven de risico's beperkt.

De wet VET is op 1 juli 2018 van kracht geworden. Hierdoor mag in nieuwbouwwoningen geen aardgasaansluiting meer worden gerealiseerd. Het college heeft een (herziene) gebiedsaanwijzing gedaan op 14 augustus 2018 waarin een aantal uitzonderingen op het aardgasverbod worden opgenomen. Het college spreekt echter de ambitie uit om bouwers ook in deze transitiefase, waarin bouwplannen gedeeltelijk nog onder de oude regelgeving of de uitzondering vallen die mogelijk gemaakt is door de gebiedsaanwijzing, te stimuleren om te kiezen voor een aardgasvrije optie.

Gevolgen voor starters

In Laarbeek zijn speciale voorzieningen voor starters die nieuwbouwen. Zo betalen starters een lagere grondprijs als ze van de gemeente grond aankopen, en komen ze in aanmerking voor de starterslening. De starterslening en stimuleringslening laten zich niet 'stapelen' omdat dit de financiële risico's zou vergroten, dus de lening is bedoeld voor (1) bouwers die geen starter zijn, en (2) starters die kiezen voor de stimuleringslening in plaats van een starterslening. Voor deze laatste groep is het van belang om ervoor te zorgen dat het totale bouwbudget onder de daarvoor gestelde grenzen voor starters blijft, inclusief de duurzame warmte-voorzieningen.

Vervolgstappen

Voor het realiseren van een SVN stimuleringslening duurzame warmte nieuwbouw voor Laarbeek moeten de volgende zaken geregeld worden:

- Publicatie van de verordening
- Publicatie van aanvraagformulier om in aanmerking te komen voor deze lening.
- De ambtelijke organisatie mandateren met inachtneming van het bepaalde in de verordening een Stimuleringslening toe te wijzen of te weigeren

- Sluiten van een Deelnemingsovereenkomst met SVN.
- Actief communiceren en informeren over de mogelijkheden die de Stimuleringslening biedt en de mogelijke maatregelen die genomen kunnen worden. Dit kan middels de Mooi Laarbeek krant, onze website, en directe communicatie met bouwers en projectontwikkelaars door brieven of een informatie-avond.

Bijlagen

- Conceptverordening 'Stimuleringslening Duurzame Warmte Nieuwbouw'
- Verordening Duurzaamheidslening

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 23 oktober 2018

het college van burgemeester en wethouders,
De burgemeester van Laarbeek



F.L.J. van der Meijden

De gemeentesecretaris van Laarbeek



M.J.M. Meertens