



Mergebrief met CRM-lijst alle Gelderse gemeenten

Datum

23 januari 2019

Zaaknummer

2019-000348

Onderwerp

Stimuleringsfonds Energiemaatregelen
en asbestsanering particuliere
woningen

Inlichtingen bij

Jacco Rodenburg
026 359 9002
post@gelderland.nl

Blad

1 van 5

Geacht college van B&W,

De energietransitie in gebouwde omgeving levert een substantiële bijdrage aan de klimaatdoelen. Een belangrijke voorwaarde voor maatschappelijk draagvlak is betaalbaarheid. Samen met de Gelderse gemeenten en de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) willen wij een aantrekkelijke lening aanbieden aan particuliere woningeigenaren die hun woning willen verduurzamen en toekomstbestendig maken. Wij nodigen u uit om hieraan deel te nemen. Wij hebben aan Provinciale Staten voorgesteld om € 10 miljoen beschikbaar te stellen voor het Stimuleringsfonds Energiemaatregelen en asbestsanering particuliere woningen, van waaruit de leningen door SVn kunnen worden verstrekt. Wij stellen 50% van de lening beschikbaar, deelnemende gemeenten stellen ook 50% beschikbaar. Het gaat om een integrale regeling gericht op het verduurzamen en toekomstbestendig maken van woningen. De regeling biedt de mogelijkheid om energiemaatregelen te combineren met asbestsanering van daken van gebouwen op percelen van de aanvrager. Daarbij kan het ook gaan om gebouwen met een voormalige agrarische bestemming (VAB). De regeling staat niet open voor ondernemingen. De regeling wordt in de uitvoering de *Toekomstbestendig Wonen Lening* genoemd.

Stimuleringsfonds in de vorm van cofinanciering

Wij hebben aan Provinciale Staten voorgesteld om gemeenten die een duurzaamheidslening of vergelijkbare lening aanbieden, vanuit het stimuleringsfonds cofinanciering te bieden, zodat we met dezelfde investering vanuit de gemeenten samen meer bewoners aan een lening kunnen helpen om hun woning te verduurzamen. Op dit moment biedt twee derde van de Gelderse gemeenten een duurzaamheidslening aan. De gemeente blijven fungeren als schakel naar haar bewoners en toetst de aanvraag aan beleidsuitgangspunten van gemeente en provincie. Het college van B&W neemt hiertoe een besluit waarmee de aanvrager aanspraak kan maken op een lening. Daarna volgt een kredietbeoordeling door SVn.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751



provincie
Gelderland

Na een positieve beslissing van de gemeente op deze toets volgt een kredietbeoordeling door SVn. Bij een positieve toets verstrekt SVn een offerte van geldlening, bij negatieve toets wijst SVn af. Bij het ingaan van de lening onttrekt SVn 50% van het leenbedrag uit 'het potje' van de provincie en 50% uit 'het potje' van de gemeente. Rente en aflossing vloeien maandelijks evenredig terug. Voor de gemeente betekent dit dat zij gemiddeld tweemaal zoveel leningen kan verstrekken. Voor de provincie heeft deze werkwijze als voordeel dat de ambtelijke capaciteit die nodig is om de regeling uit te voeren beperkt blijft. Het budget wordt niet gelabeld per gemeente. Is uw gemeente actief in het onder de aandacht brengen van de lening en het stimuleren van haar bewoners, dan kunnen binnen uw gemeente meer mensen gebruik maken van Stimuleringsfonds. SVn zal u benaderen om u bilateraal over deelname aan de regeling te informeren.

Hoe werkt de Toekomstbestendig Wonen regeling in cofinanciering?

SVn stelt een model verordening beschikbaar aan gemeenten. In de verordening is vastgelegd op welke doelgroep de regeling zicht richt, voor welke maatregelen een lening kan worden aangevraagd en zijn de kenmerken van de lening (oa. rentepercentage en maximale looptijd) en voorwaarden voor het verstrekken van de lening bepaald. Gemeenten die mee willen doen stellen op basis van dit model een verordening of regeling vast. Daarnaast stelt u middelen beschikbaar voor cofinanciering. Uniformiteit in de basisvoorwaarden, zoals het minimaal leenbedrag en de hoogte van de rente is, gelet op de uitvoerbaarheid door SVn, het meest praktisch. Daarbovenop is – binnen kaders – maatwerk mogelijk. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van funderingsproblematiek of krimp. Naar aanleiding van een consultatie onder gemeenten hebben wij besloten om in het Stimuleringsfonds vier varianten op te nemen:

a. Consumptieve lening

Een annuïteitenlening die onderhands wordt verstrekt. Er wordt geen zekerheid gegeven in de vorm van een onderpand door degene die de lening aangaat. Bij de krediettoets voor een consumptieve lening wordt alleen gekeken naar loan tot income (LTI): de maandlasten in relatie tot de hoogte van het inkomen en het uitgavenpatroon. Daarnaast wordt uiteraard gekeken naar andere aspecten zoals een notering door het Bureau voor Kredietregistratie (BKR). Leningen kunnen worden verstrekt aan aanvragers tot en met 75 jaar. De looptijd van een consumptieve lening is maximaal 15 jaar; de rente staat vast gedurende deze looptijd. In overleg met gemeenten is het minimale leenbedrag € 2.500 en het maximale leenbedrag € 30.000,- voor alleen energiemaatregelen. Voor de uitvoering van energiemaatregelen in combinatie met asbestsanering, energietransitie aardgasvrij of sloop in combinatie met zonnepanelen op percelen van lener is het leenbedrag minimaal € 2.500,- tot maximaal €50.000,-. Voor leenbedragen tot en met € 15.000 is de rente 1,6% bij een looptijd van 10 jaar. Voor bedragen vanaf € 15.001,- blijft de rente 1,6% en is de looptijd 15 jaar. Sinds 2016 mag SVn op consumptieve leningen geen afsluitkosten in rekening brengen. De kosten die gepaard gaan met het verstrekken van een consumptieve lening worden verdisconteerd in de rente. Indien de kapitaalmarkt aanleiding geeft om de rente te herzien, bestaat deze mogelijkheid.

b. Hypothecair op basis van loan to value

Een annuïteitenlening die wordt verstrekt met de woning als onderpand/zekerheid. Bij de krediettoets wordt naast LTI ook gekeken naar loan to value (LTV): beoordeeld wordt of het totaal van hypothecaire leningen op de woning niet meer bedraagt dan de waarde van het onderpand of de daarvoor toegestane normen. SVn hanteert voor hypothecaire leningen geen leeftijdsgrens. Het minimale leenbedrag is € 2.500,- de hoogte is maximaal € 50.000,-. Voor bedragen tot en met € 25.000,- is de looptijd 10 jaar en de rente 1,6%. Voor bedragen vanaf € 25.001,- is de looptijd 20 jaar bij een rente van 2,0%. De afsluitkosten bedragen € 850,- (prijsspeil 2019). Vanwege de afsluitkosten is de verwachting dat woningeigenaren kiezen voor een hypothecaire lening bij bedragen vanaf € 10.000,-.

c. Verzilverlening voor mensen die onvoldoende inkomen hebben om consumptief of hypothecair te kunnen lenen of te oud zijn hiervoor

Een grote groep van vooral oudere woningeigenaren heeft haar vermogen in de stenen van de woning zitten, maar kan dit vermogen niet benutten om grote uitgaven zoals het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de woning te financieren. Ook is het maandelijks inkomen onvoldoende of onzeker (pensioen onder druk, stijgende zorgkosten en energielasten). De Verzilverlening biedt mensen vanaf 10 jaar voor de pensioengerechtigde leeftijd (de huidige pensioenleeftijd ligt op 66 jaar en 4 maanden) met een minimale leeftijd van 58 jaar de mogelijkheid om zonder eigen financiële middelen hun woning te verduurzamen en levensloopbestendig te maken. Het minimale leenbedrag is € 5.000,- het maximale bedrag is € 50.000,-. De verzilver variant is beschikbaar voor alle beleidsdoelen in de verordening. De rente is momenteel 1,7% bij een rentevaste periode van 40 jaar. De schuld loopt op door de samengestelde rente. Rente en aflossing zijn opeisbaar bij verkoop. Er zijn geen maandlasten voor de lener: het besteedbaar inkomen blijft gelijk. Een verzilverlening kan worden verstrekt tot maximaal 80% van de WOZ waarde (leenbedrag + rente gedurende looptijd incl. nog ingeschreven hypotheek). De hoogte van de afsluitkosten is € 475,- (prijsspeil 2019).

d. Maatwerklening op basis van loan to value. Voor mensen die alleen onder strikt toezicht mogen lenen; op dit moment uitsluitend beschikbaar voor noodzakelijke kosten asbestsanering en funderingsproblematiek

De maatwerklening is er voor omstandigheden waarin geen standaard lening kan worden afgesloten bij de bank, maar er toch een onhoudbare situatie moet worden opgelost, zoals noodzakelijk funderingsherstel of asbestsanering. Voor investeringen in energiemaatregelen alleen is deze lening niet beschikbaar; de lening is beschikbaar voor situaties waarin noodzakelijk funderingsherstel wordt gecombineerd met bodemisolatie en vloerverwarming of asbestsanering wordt gecombineerd met dakisolatie en zonnepanelen of een zonneboiler. Het minimale leenbedrag is € 5.000,- het maximale bedrag € 50.000,-. De maatwerklening is een hypothecaire lening met een rente van 2,0% bij 15 jaar vast. De looptijd is 30 jaar. Na 3, 6, 10 of 15 jaar wordt de inkomenstoets herhaald. De lening moet passen binnen loan to value (LTV) ter hoogte van 100% van de marktwaarde incl. andere hypotheekleningen die op het onderpand gevestigd zijn. De schuld is opeisbaar bij verkoop. Box 3 lening; de rente is niet aftrekbaar. De afsluitkosten zijn relatief hoog: € 950,- (prijspeil 2019) dit hangt samen met de uitgebreide krediettoets.

Beheerskosten SVn

De bovengenoemde afsluitkosten zijn marktconform en worden in alle varianten door de lener betaald; deze worden ingehouden op het uit te betalen bedrag dat in het bouwdepot wordt gestopt. Daarnaast rekent SVn beheerskosten voor het beheren van het Stimuleringsfonds en het opstellen van kwartaalrapportages. De beheerskosten over de verstrekte leningen van 0,5% zijn marktconform en worden betaald vanuit de middelen die de gemeenten en provincie beschikbaar stellen. SVn sluit met de gemeenten en de provincie ieder een rekening courant af. Per lening onttrekt SVn 50% uit de rekening courant van de gemeente en 50% uit de rekening courant van de provincie. Ieder betaalt dus beheerskosten over haar deel van de leningen. Rente en aflossing vloeien evenredig terug naar een ieder van de rekeningen courant, dus ook 50%/50%. De beheerskosten voor het provinciale deel komen ten laste van het bedrag van € 10 miljoen dat door Provinciale Staten voor 2019 beschikbaar wordt gesteld.

Consultatie gemeenten

Het voorstel om samen met gemeenten en SVn een Stimuleringsfonds energiemaatregelen en asbestsanering of Toekomstbestendig Wonen regeling in te richten wordt breed gedragen door gemeenten. Om te peilen of er draagvlak is voor het gezamenlijk opzetten van een Stimuleringsfonds heeft in november 2018 een consultatie plaatsgevonden onder 12 gemeenten: Apeldoorn, Arnhem, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Ede, Oldebroek, Voorst, Wageningen en Zutphen plus een vertegenwoordiging van de Regionale Samenwerking Noord-Veluwe. Deze gemeenten gaven aan dat zij willen samenwerken.

Koppeling met asbestsanering

De regeling Toekomstbestendig wonen heeft een integraal karakter: de uitvoering van energiemaatregelen kan worden gecombineerd met asbestsanering, sloop of het levensloopbestendig maken van de woning. Door woningeigenaren de ruimte te bieden om energiemaatregelen te koppelen aan andere doelen, wordt de basis en het draagvlak voor investeringen in de energietransitie verbreed en worden kansen die asbestsanering biedt voor dakisolatie en de opwekking van zonne-energie op daken benut. Echter, de realisatie van energiedoelen blijft het vertrekpunt en is een basisvoorwaarde voor het verkrijgen van een lening.

Vervolgproces

De verwachting is dat het voorstel op 12 februari wordt besproken in de Statencommissie Economie, Energie en Milieu (EEM) en wordt voorgelegd voor besluitvorming door Provinciale Staten op 27 februari 2019. Als Provinciale Staten instemmen met het voorstel kan het Stimuleringsfonds vanaf 1 april 2019 kan worden opengesteld; afhankelijk van de planning van gemeenten. Zodra u een verordening of regeling heeft vastgesteld en middelen beschikbaar heeft gesteld, kunnen inwoners van uw gemeente gebruik maken van de regeling.

Met vriendelijke groet,
Gedeputeerde Staten van Gelderland



Clemens Cornielje
Commissaris van de Koning



Pieter Hilhorst
Secretaris

Bijlage

- Model verordening SVn