

AAN DE RAAD

Datum opgesteld 18 mei 2023

Datum agendering 11 mei 2023
Onderwerp Duurzaamheidslening
Waadhoeke

Portefeuillehouder Jan Dijkstra

**Behandelend
ambtenaar**

E-mailadres
Telefoonnummer

F. Brander/ E. van der
Woude
f.brander@waadhoeke.nl

Samenvatting

In de raadsvergadering over de begroting op 13 oktober 2022 is er een amendement aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om naast de starterslening in 2023 ook een duurzaamheidslening via Stimuleringsfonds volkshuisvesting (SVn) aan te gaan bieden.

Bij het uitwerken van de regeling zijn we erachter gekomen dat een bepaalde groep woningeigenaren niet in aanmerking komt voor een duurzaamheidslening via de gemeente, het warmtefonds of een andere aanbieder. Zo werd ook duidelijk dat de gemeente Leeuwarden met deze reden op dit moment de (on)mogelijkheden voor een sociaal krediet onderzoekt. Een sociaal krediet is een type lening die door de gemeente beschikbaar wordt gesteld voor een doelgroep die niet in aanmerking komt voor het afsluiten van een lening bij een andere partij en waarbij de gemeente garant staat.

In dit voorstel geven we de argumenten voor en kanttekeningen bij een duurzaamheidslening via het SVn en voor het onderzoek naar een sociale lening.

Voorstel

1. In te stemmen met een duurzaamheidslening van SVn.
2. In te stemmen met de verordening.
3. De rentelasten ad € 12.500 en beheersvergoeding ad € 2.500 ten laste te brengen van de post onvoorzien structureel en dit mee te nemen in de eerstvolgende begrotingswijziging.
4. De mogelijkheden voor een sociaal krediet te onderzoeken.
5. De niet benodigde € 500.000 van de reserve Duurzaam Wonen toe te voegen aan het Stads- en dorpsvernieuwingsfonds en de resterende € 250.000 beschikbaar te houden voor een sociaal krediet.

Inleiding

In de raadsvergadering over de begroting op 13 oktober 2022 is er een amendement aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om naast de starterslening in 2023 ook een duurzaamheidslening via Stimuleringsfonds volkshuisvesting (SVn) aan te gaan bieden. Argumenten zijn dat een dergelijke regeling een oplossing kan zijn voor de hoge energieprijzen waar inwoners en verenigingen mee kampen. Ook beschrijft het amendement dat de mogelijkheden van een regeling bij het SVn flexibeler zijn dan bij het Warmtefonds en dat beide leningen prima naast elkaar kunnen bestaan.

Bij het uitwerken van de regeling zijn we erachter gekomen dat een bepaalde groep woningeigenaren niet in aanmerking komt voor een duurzaamheidslening via de gemeente, het warmtefonds of een andere aanbieder. Zo werd ook duidelijk dat de gemeente Leeuwarden met deze reden op dit moment de (on)mogelijkheden voor een sociaal krediet onderzoekt. Een sociaal krediet is een type lening die door de gemeente beschikbaar wordt gesteld voor een doelgroep die niet in aanmerking komt voor het afsluiten van een lening bij een andere partij en waarbij de gemeente garant staat.

In dit voorstel geven we de argumenten voor en kanttekeningen bij een duurzaamheidslening via het SVn en voor het onderzoek naar een sociale lening.

Beoogd (meetbaar) effect

De gemeente Waadhoeke biedt financiële producten aan om inwoners te helpen met het verduurzamen van hun woning.

Motivering

Argumenten

1.1 Met een duurzaamheidslening via de gemeente bieden we een extra financieel product aan waarmee inwoners het verduurzamen van hun woning mogelijk kunnen maken.

Woningeigenaren hebben via het Warmtefonds, bij de eigen bank en bij commerciële partijen de mogelijkheid om geld te lenen voor het verduurzamen van hun woningen. Met een eigen Waadhoeke duurzaamheidslening via het SVn bieden we een extra alternatief aan voor deze groep.

1.2 Het rentepercentage van de duurzaamheidslening bij het SVn is voor een bepaalde groep inwoners lager dan bij een vergelijkbare lening van het Warmtefonds.

Het rentepercentage van een duurzaamheidslening bij SVn is 1.7%. Dit rentepercentage is voor iedere inwoner die een lening afsluit gelijk. Bij het Warmtefonds is de hoogte van het rentepercentage afhankelijk van de marktrente (op dit moment bijna 4%) én van het inkomen van de aanvrager van de lening. Bij een verzamelinkomen onder de € 48.625 leen je bij het warmtefonds tegen 0% rente. Dit betekent dat een lening bij SVn op dit moment voordeliger is voor inwoners met een verzamelinkomen boven de € 48.625,-.

2.1 Het vaststellen van de verordening is noodzakelijk om de leningen te kunnen verstrekken.

Het vaststellen van een verordening met daarin de voorwaarden is nodig om leningen te kunnen verstrekken.

3.1 Op deze manier zorgen we voor een structurele dekking van de lasten die voortvloeien uit duurzaamheidslening in de begroting.

De kosten voor het aanbieden van de duurzaamheidslening zijn structureel € 15.000 per jaar. Deze kosten kunnen daarom niet worden gedekt uit bestaande middelen. Door deze met een begrotingswijziging alsnog te verwerken in de begroting 2023 kunnen we per 1 juni 2023 de duurzaamheidslening via SVn aanbieden.

4.1 Een sociaal krediet in Waadhoeke kan inwoners helpen die niet de mogelijkheid hebben om een lening af te sluiten bij commerciële partijen, het SVn of het Warmtefonds.

Wanneer iemand een lening afsluit bij het SVn of bij het Warmtefonds gelden daarbij dezelfde voorwaarden als bij andere (commerciële) aanbieders van leningen voor consumenten. Zo wordt er een inkomenstoets gedaan en mag er niet een negatieve BKR-registratie zijn.

Bij het Warmtefonds zijn de voorwaarden afhankelijk van het verzamelinkomen van de aanvrager. Zo leen je met een verzamelinkomen onder de € 48.625,- tegen 0% rente. Wanneer je geen financiële ruimte hebt om af te lossen, dan kun je bij het warmtefonds een lening tot € 5.000,- afsluiten. Elke 5 jaar kijkt het warmtefonds of er een mogelijkheid is om af te lossen. Als dit na 20 jaar nog niet lukt, dan wordt de lening kwijtgescholden. Ook bij deze laatste optie van het Warmtefonds, een lening tot € 5.000, blijft de voorwaarde dat er geen negatieve BKR-registratie mag zijn.

Een nog nader te onderzoeken groep inwoners in Waadhoeke met een eigen koopwoning heeft wel een negatieve BKR-registratie. Voor deze doelgroep kan de gemeente een sociaal krediet aan gaan bieden. Zo bedienen we een doelgroep die nergens anders terecht kan. Dit kan een oplossing zijn voor mensen met slechte labels en financiële problemen. In het Klimaatakkoord is immers afgesproken dat iedereen mee moet kunnen in de warmtetransitie. We trekken samen met de Gemeente Leeuwarden op in het onderzoek naar de (on)mogelijkheden van een sociaal krediet.

5.1 Een deel van het beschikbare middelen gereserveerd wordt voor inwoners in Waadhoeke die nergens anders geld kunnen lenen voor het verduurzamen van hun woning.

De raad heeft op 13 oktober 2022 een amendement aangenomen met als onderwerp Stimuleringsfonds volkshuisvesting Nederland (SVn). Daarmee werd besloten om in 2023 een Stimuleringsfonds is te stellen om de regelingen van SVn al in 2023 aan te bieden en hiervoor een bedrag van € 750.000 incidenteel vrij te maken.

De € 750.000 is vrijgemaakt door een eerder voorgestelde toevoeging aan het Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds van € 2,9 miljoen met dit bedrag te verlagen € 750.000 en deze in een nieuwe reserve Duurzaam wonen te storten.

Voor het uitzetten van geld bij SVn is echter geen dekking nodig in de vorm van een reserve. Er is namelijk sprake van financiering in plaats van bekostiging: de € 500.000 komt als een financieel vast actief op de balans van de gemeente te staan, net als andere kapitaalverstrekkingen aan deelnemingen.

Het voorgaande betekent dat er geen incidentele dekking voor € 500.000 nodig is. Wij stellen voor om deze weer aan deze weer toe te voegen aan het Stads- en dorpsvernieuwingsfonds. Alternatief zou zijn om het toe te voegen aan de algemene reserve.

Bij het sociaal krediet zal de gemeente veel dingen die het SVn doet, zelf moeten gaan invullen. Voorstel is om de resterende € 250.000 (€ 750.000 minus €500.000) beschikbaar te houden voor het mogelijk op te zetten sociaal krediet.

Kanttekeningen

1.1 Een duurzaamheidslening via het SVn is voordeliger voor een groep woningeigenaren die al bij verschillende aanbieders een lening kunnen afsluiten.

Het rentepercentage van een duurzaamheidslening bij SVn is 1.7%. Dit rentepercentage is voor iedere inwoner die een lening afsluit gelijk. Bij het Warmtefonds is de hoogte van het rentepercentage afhankelijk van de marktrente (op dit moment bijna 4%) én van het inkomen van de aanvrager van de lening. Bij een verzamelinkomen tot € 48.625,- leen je bij het warmtefonds tegen 0% rente.

Dit betekent dat een lening bij SVn alleen voordeliger is voor inwoners met een verzamelinkomen boven de € 48.625, -. Deze groep woningeigenaren heeft ook andere mogelijkheid om te lenen, bijvoorbeeld bij andere commerciële partijen of bij hun eigen bank. Voor woningeigenaren met een lager inkomen is de lening bij het warmtefonds, tegen 0% rente, aantrekkelijker.

2.1 Met het aanbieden van een sociaal krediet met garantstelling neemt de gemeente een mogelijke financiële risico.

Het sociaal krediet is bedoeld voor woningeigenaren in Waadhoeke die een negatieve BKR-registratie hebben en daardoor niet bij een andere verstrekker in aanmerking komen voor een lening. Een negatieve BKR-registratie betekent dat je achterstallige betalingen hebt. Deze woningeigenaren hebben dus weinig of geen financiële ruimte om de lening af te lossen. Hiervoor staat de gemeente garant.

Dat is een financieel risico. Het overgrote deel van de woningeigenaren die in aanmerking komen voor de sociale krediet kunnen de aflossing betalen met het geld dat ze besparen op de energierekening. Met het geld van het krediet en de landelijke subsidiemogelijkheid die er is (ISDE) en de gemeentelijke subsidiemogelijkheid die er gaat komen (Nationaal Isolatie Programma) voor het verduurzamen van de woning kan deze doelgroep de eigen woning verduurzamen.

Warmtefonds

Het Warmtefonds is de duurzaamheidslening van Nederland. Deze lening heeft drie leningsmogelijkheden, afhankelijk van het inkomen en de financiële ruimte van de aanvrager. Doordat het warmtefonds onderscheidt maakt tussen verschillende doelgroepen is deze lening voor een grote groep Nederlanders een goede optie om geld te lenen voor het verduurzamen van de woning.

In onderstaande tabel ziet u een overzicht van de verschillende mogelijkheden bij het warmtefonds. Voorwaarde voor alle leningsvormen is dat er een inkomens- en BKR-toets wordt gedaan.

Energiebespaarlening	Hoeveel kun je lenen?	Rentepercentage	Moet ik aflossen?	Extra informatie
1. Voor woningeigenaren met voldoende financiële ruimte (inkomen boven de € 48.625,-)	Tot € 25.000,- Maak je de woning helemaal gas loos? Dan tot € 65.000,-	3% * ** * Provincie Fryslân geeft 1% korting op het landelijke rente percentage van 4% ** gemiddeld 3%, exacte percentage afhankelijk van de marktrente, looptijd en hoogte van het bedrag.	Ja	Geen afsluitkosten Looptijd zelf kiezen (7, 10, 15 jaar) of 20 jaar bij een lening boven de € 25.000,-
2. Voor woningeigenaren met een verzamelinkomen minder dan € 48.625,-	Tot € 25.000,- Maak je de woning helemaal gas loos? Dan tot € 65.000,-	0%	Ja	Geen afsluitkosten Looptijd zelf kiezen (7, 10, 15 jaar) of 20 jaar bij een lening boven de € 25.000,-
3. Voor woningeigenaren met een verzamelinkomen minder dan € 48.625,- en geen aflossingsmogelijkheid.	Tot € 5000,-	0%	Nee	Geen afsluitkosten Elke 5 jaar kijken of er een mogelijkheid is om af te lossen. Lukt dat na 20 jaar nog niet. Dan wordt de lening kwijtgescholden. Verkoopt de eigenaar de woning, dan wordt het geleende bedrag terugbetaald uit de overwaarde.

SVn

Het SVn biedt meerdere producten aan. Voor verduurzamende maatregelen biedt het SVn de duurzaamheidslening voor gemeenten aan. Wanneer de gemeente dit product aanbiedt is SVn in principe het financieringsloket van de gemeente. De aanvrager dient een verzoek in bij de gemeente, na goedkeuring kan er een financiering worden aangevraagd bij SVn. Ook bij een lening van SVn is de voorwaarde dat er een inkomens- en BKR-toets wordt gedaan voordat de lening wordt toegekend.

Kijkend naar de hoogte van de duurzaamheidsleningen van gemeenten om Waadhoeke heen, gaan we uit van een minimaal leenbedrag van € 2500,- en een maximaal leenbedrag van € 15.000,-

SVn product	Hoeveel kun je lenen?	Rente percentage	Moet ik aflossen?	Extra informatie
1. Duurzaamheidslening	Minimale en maximale leenbedrag wordt door de gemeente vastgesteld*	1.7%	Ja	Voorwaarden van consumptief krediet gelden (Net als bij Warmtefonds). Inkomens- en BKR-toets.

Sociaal krediet

Het sociaalkrediet is een duurzaamheidslening specifiek bedoeld voor een groep woningeigenaren die door een negatieve BKR-registratie niet in aanmerking komt voor een lening bij een andere verstrekker. De gemeente bepaalt zelf de voorwaarden voor deze lening. In het geval van een sociaal krediet gaat het om een relatief kleine lening, die kan worden aangevuld met andere beschikbare subsidies. De gemeente staat garant voor de lening.

Samen met de Gemeente Leeuwarden doen we op dit moment onderzoek naar de (on)mogelijkheden van een sociaal krediet tot een bedrag van € 5000,-

Ontwikkelingen en trends

Door de inval van Rusland in Oekraïne zijn de prijzen van gas en elektra sterk gestegen. Hierdoor zijn woningeigenaren het afgelopen jaar geconfronteerd met een hoge energierekening. Op dit moment zorgt het prijsplafond voor verlichting, daarnaast dalen de prijzen voor gas en elektra langzaam. Toch is de noodzaak om te verduurzamen alleen maar groter geworden. Naast besparen op de energierekening willen woningeigenaren ook grote energiebesparende maatregelen toepassen. Voor iedereen moet de mogelijkheid er zijn om vrij te komen van fossiele brandstoffen.

Vooraf woningeigenaren met weinig bestedingsruimte komen door de hoge prijzen in de problemen: energiearmoede. Deze groep heeft niet de financiële ruimte om de woning te verduurzamen. Bij een kleine groep is ook een lening geen oplossing, omdat zij een negatieve BKR-registratie hebben.

Alternatieven

Het alternatief is om geen duurzaamheidslening en/of sociaal krediet aan te bieden. Dit betekent dat de meeste woningeigenaren van Waadhoeke een lening kunnen afsluiten bij het Warmtefonds, een

commerciële partij of de eigen bank voor het verduurzamen van hun woning. Woningeigenaren met een negatieve BKR-registratie kunnen geen geld lenen voor het verduurzamen van hun woning.

Vervolg

Na behandeling in het college wordt het voorstel met de verordening ter besluitvorming aan de raad aangeboden. Na vaststelling in de raad zal de verordening gepubliceerd worden en kunnen de leenmogelijkheden gecommuniceerd worden naar de woningeigenaren in de gemeente.

Inwonersparticipatie

Niet van toepassing.

Relatie met het programma Dienstverlening

Er is op dit moment geen relatie met het programma Dienstverlening.

Relatie met het programma Ontwikkelperspectief

Er is op dit moment geen relatie met het programma Ontwikkelperspectief.

Communicatie

Zodra het voorstel van de duurzaamheidslening is vastgesteld in de raad, zal met SVn geregeld worden dat de duurzaamheidslening aangeboden kan worden. Het zal ook via onze eigen website aangeboden worden.

Financiën

De structurele kosten voor het aanbieden van de duurzaamheidslening zijn € 15.000,-. Deze kosten zijn gebaseerd op een uitstaand kapitaal van € 500.000,- en zijn als volgt opgebouwd:

- 0.5% beheersvergoeding: $€ 500.000 \times 0.5\% = € 2.500,-$
- 2.5% rente: $€ 500.000 \times 2.5\% = € 12.500,-$

Het voorstel is om de structurele kosten van € 15.000,- te dekken uit de post onvoorzien structureel en dit mee te nemen in de eerstvolgende begrotingswijziging. De maximale looptijd van de duurzaamheidslening is 15 jaar. De raad kan zelf beslissen wanneer Waadhoeke het aanbieden van een duurzaamheidslening niet langer nodig acht.

SVn verstrekt leningen voor rekening en risico van de gemeente. Wel doet SVn er alles aan om verantwoorde leningen te verstrekken. Praktisch gezien betekent dit dat SVn alleen een lening verstrekt op het moment dat een aanvrager door de krediettoets komt. Gedurende de looptijd kunnen zich echter omstandigheden voordoen dat een aanvrager niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen. SVn zal dan altijd proberen afspraken te maken. De kosten die hiermee zijn gemoeid, neemt SVn voor haar rekening. Als een bedrag toch afgeboekt moet worden, dan is dit voor risico van de gemeente. Momenteel heeft SVn ruim 35.000 Duurzaamheidsleningen in portefeuille. Daarbij is er bij 0,23% sprake van een betalingsachterstand tot 3 maanden. En bij 0,03% is er sprake van een betalingsachterstand van 3 maanden of meer. Het komt dus heel weinig voor. Voor Waadhoeke is het risico is daarmee maximaal € 500.000 en de kans daarop is zeer klein = 5%.

Juridisch kader

Nota waardering, activering en afschrijving Waadhoeke 2022.

Bijlagen

Bijlage 1: <Verordening duurzaamheidslening Waadhoeke>

Bijlage 2: <Productinformatie duurzaamheidsleningen>

Bijlage 3: <Algemene bepalingen consumptief krediet>

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: D2023-03-053589

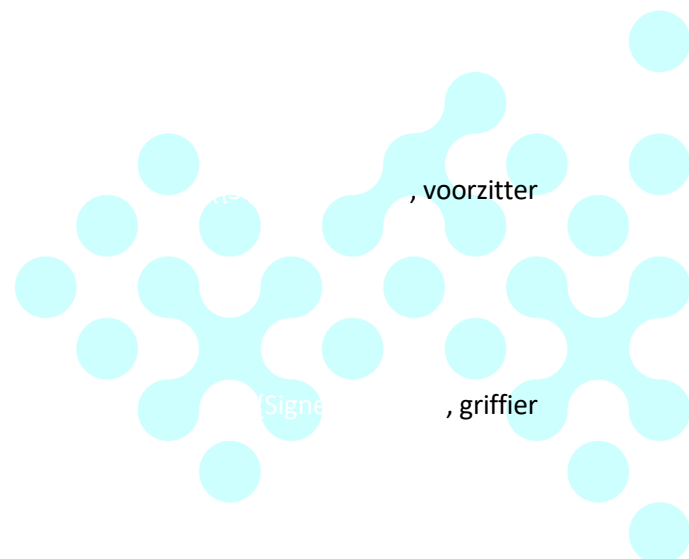
De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 18 april 2023;

B E S L U I T

- 1. In te stemmen met een duurzaamheidslening van SVn.**
- 2. In te stemmen met de verordening.**
- 3. De rentelasten ad € 12.500 en beheersvergoeding ad € 2.500 ten laste te brengen van de post onvoorzien structureel en dit mee te nemen in de eerstvolgende begrotingswijziging.**
- 4. De mogelijkheden voor een sociaal krediet te onderzoeken.**
- 5. De niet benodigde € 500.000 van de reserve Duurzaam Wonen toe te voegen aan het Stads- en dorpsvernieuwingsfonds en de resterende € 250.000 beschikbaar te houden voor een sociaal krediet.**

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 11 mei ,



Dit document is digitaal ondertekend.