



Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	28 november 2023
Voorstel van	van Hoof
Team	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	Heddes
Onderwerp	Van Duurzaamheidslening naar Warmtefonds
Openbaar	Ja

Samenvatting

Woningeigenaren en huurders van woningen in Schagen konden de afgelopen jaren tegen een lage vaste rente geld lenen voor het energiezuinig maken van hun huis. Het leningplafond wordt waarschijnlijk binnen een jaar bereikt. Om te blijven functioneren is een nieuwe kapitaalinjectie nodig. De gemeente kan niet meer lenen tegen de gunstige rentepercentages van de afgelopen jaren. Een extra lening zou dus zorgen voor oplopende kosten van de gemeente of voor hogere rentes voor bewoners. Inmiddels is er ook een volwaardig landelijk alternatief: het Warmtefonds.

De raad wordt daarom gevraagd te besluiten om nieuwe leningen via de Duurzaamheidslening stop te zetten en actief in te zetten op lenen via het Warmtefonds. De vrijkomende middelen vallen terug aan de Starterslening.

Voorgesteld besluit

Het college besluit het volgende voor te leggen aan de raad.

1. Geen nieuwe leningen te verstrekken via de duurzaamheidslening Schagen.
2. Actief in te zetten om inwoners van Schagen gebruik te laten maken van het landelijke Warmtefonds.
3. De nog beschikbare middelen, alsmede de nog te ontvangen aflossingen van de huidige uitstaande leningen, terug te laten vallen aan het budget van de Starterslening.

Aanleiding

De duurzaamheidslening is opgezet om huishoudens te ondersteunen bij het verduurzamen van hun woning. Het lage rentepercentage en de aantrekkelijke voorwaarden hebben gezorgd voor een lage drempel voor huishoudens om hun huis te verduurzamen. De duurzaamheidslening heeft tot heden circa 300 huishoudens ondersteund met financiële middelen. Van het totaal aantal verstrekte leningen zijn circa 30 leningen volledig terugbetaald en beëindigd.

In 2022 is het aantal aanvragen sterk gestegen. Van circa 70 leningen per jaar naar circa 120. Daarnaast is het gemiddelde aanvraagbedrag in de loop van de jaren fors is gestegen van € 5.000,- in 2018 naar € 12.677,- in 2022. Hierdoor wordt er sneller geleend dan er wordt terugbetaald. Dit heeft ervoor gezorgd dat de beschikbare middelen in januari 2023 zijn uitgeput. De duurzaamheidslening is destijds tijdelijk stop gezet. Als tijdelijke maatregel zijn middelen van de Duurzaamheidsleningen van de voormalig gemeente Zijpe beschikbaar gesteld. Met deze middelen staat de duurzaamheidslening momenteel weer open. Per september 2023 is de bestedingsruimte van de Duurzaamheidslening € 675.945. Daarmee kan de gemeente naar verwachting nog ongeveer een jaar verder.

Beoogd resultaat

Gemeente Schagen stimuleert inwoners tot het nemen van energiebesparende maatregelen. Financiering mag geen hoge drempel worden op de weg naar aanschaf en realisatie van deze maatregelen. Maar tevens beschikt de gemeente over beperkte middelen en moeten de beschikbare middelen zo efficiënt mogelijk worden ingezet. Door aan te sluiten bij het landelijke Warmtefonds wordt een drempel voor financiering weggenomen, zonder aanvullende middelen vanuit de gemeente.

Kaders

Ongeveer één derde van alle energie in Schagen wordt verbruikt door huishoudens. Om in 2050 klimaatneutraal te zijn zetten we in op energiebesparing, duurzame opwek en efficiëntie. Beproefde maatregelen hiervoor zijn woningisolatie, warmtepompen en zonnepanelen.

De duurzaamheidslening is onderdeel van de aanpak die voortkomt uit onderstaande kaders:

- Coalitieakkoord 2022-2026
- Duurzaamheidsprogramma 2020-2050
- Transitievisie Warmte 2021

Het rijk heeft net als Schagen de doelstelling om in 2050 alle woningen van het gas te hebben. Daarnaast heeft het rijk de doelstelling om in 2030 2,5 miljoen woningen geïsoleerd te hebben, waarvan 750.000 woningen van particuliere huiseigenaren (de grootste doelgroep van de duurzaamheidslening). Om dit te bereiken zet het rijk o.a. in op leningen verstrekken via haar eigen Warmtefonds (zie kader). Het Warmtefonds wil het mogelijk maken dat iedere eigenaar-bewoner de eigen woning kan verduurzamen. Daarom komen ook huizenbezitters die ouder zijn dan 75 jaar of die onvoldoende leenruimte hebben in aanmerking voor deze lening. Eigenaren met een verzamelinkomen van maximaal € 60.000 lenen tegen 0% rente. Eigenaren die onvoldoende afbetaalcapaciteit hebben kunnen onder voorwaarden de lening kwijtgescholden krijgen.

Naast het Warmtefonds maakt het rijk via het Nationaal Isolatieprogramma (NIP) subsidie beschikbaar voor eigenaren van woningen met een slecht energielabel en een WOZ-waarde van minder dan € 429.000. Dat komt bovenop de ISDE-subsidie voor isoleren. Bewoners ontvangen dus subsidies en kunnen lenen via het rijk. Daarmee zijn er vanuit het rijk de volgende kaders:

- Het Warmtefonds
- Het Nationaal Isolatieprogramma (NIP)
- De ISDE-subsidie

Wat is het Warmtefonds?

Het Warmtefonds is door het rijk opgericht om financiële obstakels weg te nemen voor alle eigenaar-bewoners die willen verduurzamen. Er is geen leeftijdsgrens voor leners en ook leners die onvoldoende leenuimte hebben kunnen aanspraak maken. Daarnaast is een nationale leningregeling efficiënter dan een aparte duurzaamheidslening per gemeente (denk aan ambtelijke en bestuurlijke capaciteit die nodig is om een leningregeling binnen een gemeente op te stellen en uit te voeren). Het Warmtefonds is extra aantrekkelijk voor lagere inkomens.

Verzamelinkomen < € 60.000

Bij een verzamelinkomen lager dan € 60.000 is de rente op een lening nul procent. De minimale lening is € 1.000 en de maximale lening € 27.000. Er zijn geen afsluitingskosten.

Verzamelinkomst > € 60.000

Bij een verzamelinkomen hoger dan € 60.000 is de rente op een lening marktconform. Op het moment ligt de rente tussen de 4.3% en 4.5%. De overige voorwaarden zijn gelijk aan de lening aan lagere inkomens.

Onvoldoende leencapaciteit

Bij onvoldoende leencapaciteit kan toch onder voorwaarden een lening worden afgesloten van maximaal € 10.000. Dus ook leners met bijvoorbeeld een bijstandsuitkering. De eerste vijf jaar rente en aflossing worden door het rijk betaald. Na vijf jaar wordt een check gedaan of de lener inmiddels ruimte heeft om maandelijks af te lossen. Als dat niet het geval is dan wordt de rest van de lening kwijtgescholden.

Belangrijk verschil

De Duurzaamheidslening van Schagen biedt ook leningen aan verhuurders en huurders. Het Warmtefonds doet dat niet.

Argumenten

1. Het in stand houden van de duurzaamheidslening brengt jaarlijkse rentelasten met zich mee.

Om de duurzaamheidslening volledig revolverend te maken is een flinke kapitaalinjectie nodig. Uitgaande van 70 leningen per jaar (het gemiddelde van de jaren 2018 – 2021) is een extra aanvulling van ongeveer 600.000 nodig. Maar uitgaande van 120 leningen per jaar (de hoeveelheid leningen in 2022) is er een bedrag van € 4,5 miljoen nodig. De benodigde bedragen zijn nu niet beschikbaar. Als de gemeente die bedragen leent brengt dat aanzienlijke rentelasten met zich mee. Uitgaande van een rente van 3,7% (rentetarief 10 jaar gelijk voor Schagen d.d. 22 september 2023) brengt dat de volgende bedragen met zich mee:

leningen per jaar	Extra nodig	3.7%
70	€ 600.000	€ 22.200
100	€ 2.700.000	€ 99.900
120	€ 4.500.000	€ 166.500

Momenteel vraagt Schagen 1,6% rente aan leners. Een deel daarvan is nodig voor uitvoeringskosten en risico-opslag. Indien 1% kan worden ingezet voor het verlagen van de rentekosten dan blijft er alsnog een bedrag over van € 72.900 uitgaande van 100 leningen per jaar. In de huidige begroting van het programma duurzaamheid is geen dekking voor deze jaarlijkse rentekosten.

leningen per jaar	extra nodig	3.7%	1%	resterende kosten
70	€ 600.000	€ 22.200	€ 6.000	€ 16.200
100	€ 2.700.000	€ 99.900	€ 27.000	€ 72.900
120	€ 4.500.000	€ 166.500	€ 45.000	€ 121.500

2. Het Warmtefonds is een volwaardig alternatief dat in veel gevallen gunstigere voorwaarden biedt aan leners dan de Duurzaamheidslening.

Het Warmtefonds is het middel waarmee het rijk alle woningeigenaren financiering biedt voor het verduurzamen van hun woning. Het Warmtefonds biedt 0% leningen aan aan huishoudens met een verzamelinkomen lager dan € 60.000, leenmogelijkheden voor huishoudens zonder leencapaciteit en heeft voor huishoudens met een inkomen hoger dan € 60.000 een marktconforme rente. In de periode 2019-2023 is meer dan 80% van de duurzaamheidslening ingezet voor huishoudens met een inkomen lager dan € 60.000. Zie de tabel hieronder, het betreft de categorieën 1 t/m 6.

toetsinkomenscategorie	Aantal	Percentage
categorie 1: Tot 2500	32	11,15%
categorie 2: Vanaf 2500	36	12,54%
categorie 3: Vanaf 3000	44	15,33%
categorie 4: Vanaf 3500	44	15,33%
categorie 5: Vanaf 4000	40	13,94%
categorie 6: Vanaf 4500	40	13,94%
categorie 7: Vanaf 5000	21	7,32%
categorie 8: Vanaf 5500	30	10,45%
Subtotaal	287	100%

Het Warmtefonds is bedoeld om iedere Nederlander de mogelijkheid te geven om hun woning te verduurzamen, maar is ook bedoeld om gemeenten werk uit handen te nemen. Een eigen gemeentelijke regeling betekent beslag op ambtelijke, bestuurlijke en raads capaciteit, maar ook kosten voor het uitvoeren (Schagen huurt daarvoor de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord in).

Door het Warmtefonds actief aan te prijzen zorgen we ervoor dat bewoners het Warmtefonds weten te vinden.

3. De Duurzaamheidslening en de Starterslening zijn via eerdere besluiten direct aan elkaar gekoppeld.

De duurzaamheidslening en de Starterslening zijn samen ingesteld in 2018. Eerdere verhogingen van de leningsplafonds zijn telkens gezamenlijk gedaan. Het totale budget van de Duurzaamheidslening en de Starterslening kan flexibel worden ingezet als revolverend fonds met een richtgevend plafond per leningsdeel. Wanneer er geen leningen meer worden verstrekt via de duurzaamheidslening, groeit het plafond de Starterslening.

Kanttekeningen en alternatieven

Kern alternatief: De duurzaamheidslening in stand houden. De verwachte rentekosten kunnen worden betaald door de gemeente of door de rente die de gemeente vraagt aan leners marktconform te maken.

1. Het leenplafond wordt aangevuld en rentekosten worden verrekend door leners een marktconforme huur te laten betalen.

Indien ervoor gekozen wordt om de duurzaamheidslening in stand te houden, zonder dat dit leidt tot hogere kosten van de gemeente, dienen de rentes aan leners marktconform te worden. De duurzaamheidslening biedt inwoners van Schagen dan nog steeds de mogelijkheid om te verduurzamen, maar wel tegen hogere kosten.

Belangrijkste argument tegen dit alternatief is dat de Duurzaamheidslening dan geen meerwaarde meer heeft ten opzichte van het nationale alternatief van het Warmtefonds. Bij het Warmtefonds gelden momenteel een rente van 4,3% voor huishoudens met een verzamelinkomen van meer dan € 60.000. Voor huishoudens met een verzamelinkomen lager dan € 60.000 is de rente 0%.

2. Het Warmtefonds leent alleen aan eigenaren, de Duurzaamheidslening ook aan huurders en (kleine) verhuurders.

Het is niet bekend hoeveel huurders en verhuurders gebruik hebben gemaakt van de duurzaamheidslening. Deze informatie wordt niet geregistreerd. Het is de inschatting van de Omgevingsdienst en SVn (de organisaties die de leningen voor ons uitvoeren) dat het zal gaan om lage aantallen. Het is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de verhuurder om woningen te verduurzamen. Daarbij is het gemiddelde energielabel van de WoonCompagnie (als grootste verhuurder in Schagen) al label B en zetten zij actief in op isoleren van hun woningen, hybride warmtepompen bij vervanging en zonnepanelen waar die mogelijk zijn.

3. De vrijkomende middelen inzetten voor een ander beleidsdoel

Aangezien de raad besluiten heeft genomen om de middelen in te zetten voor de Duurzaamheidslening en de Starterslening, staat het de raad vrij om de middelen op een andere manier in te zetten. Dit kan worden meegenomen in een separaat besluit.

Een aanvullende optie is om samen met het Warmtefonds op te trekken om de rente voor huishoudens met een inkomen boven € 60.000 een lagere rente te bieden. Dit is een aantrekkelijk alternatief, maar kan in principe niet gedaan worden met de huidige middelen. De huidige middelen zijn door de raad beschikbaar gesteld als revolverende middelen. Een korting geven op rente zou gaan om eenmalige uitgaven, die de middelen zullen uitputten. Indien de raad de wens heeft om hier middelen voor beschikbaar te stellen kan dat worden meegenomen in een separaat besluit.

Financiële aspecten

Per september 2023 is de bestedingsruimte van de Duurzaamheidslening € 675.945. Daarmee kan de gemeente nog ongeveer een jaar verder. Daarna zal het leningplafond moeten worden uitgebreid of de Duurzaamheidslening moet worden stopgezet.

Het niet toevoegen van aanvullende middelen aan de Duurzaamheidslening heeft geen financiële consequenties. Indien ervoor gekozen wordt het leenplafond aan te vullen dan moeten daar middelen voor worden gevonden of geleend. Mogelijke rentekosten moeten gedekt worden. Een dekkingsbron is nog niet bekend.

Door de Duurzaamheidslening af te laten lopen komen middelen beschikbaar voor de Starterslening.

Communicatie

Het besluit wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen, en zal ook worden meegenomen in het persgesprek. Belangrijk is om de boodschap dat de duurzaamheidslening wordt afgebouwd te koppelen aan het inzetten op het Warmtefonds.

Om de overgang naar het Warmtefonds een succes te maken zal daarnaast doorlopende communicatie nodig zijn. Daarvoor zetten we onze eigen duurzaamheidsnieuwsbrief in, de eigen website, maar ook de Schagense aanlandpagina van het Duurzaam Bouwloket. De energiecoaches kunnen actief worden geïnformeerd. In de nog op te stellen NIP-aanpak[1] zullen leningen via het Warmtefonds expliciet worden meegenomen.

[1] De NIP-aanpak is bedoeld om koopwoningen met slechte energielabels te isoleren. Het rijk heeft voor Schagen € 1.014.813 beschikbaar gesteld om via subsidie en ontzorging eigenaar-bewoners te helpen hun woning te isoleren. De aanpak zal eind 2023 / begin 2024 worden vormgegeven en vanaf 2024 worden uitgevoerd.

Uitvoering en evaluatie

Voordat de Duurzaamheidslening wordt gesloten voor nieuwe aanvragen wordt eerst de informatie op de verschillende hierboven genoemde kanalen aangepast. Pas wanneer het alternatief voor leners duidelijk is worden nieuwe leningen stop gezet.

Het is daarbij belangrijk dat de informatie over het Warmtefonds via de gemeentelijke kanalen kan worden gevonden: de eigen website, de website van het Duurzaam Bouwloket en ook via de energiecoaches.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

Mevrouw E.C. van der Bruggen

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Van Duurzaamheidslening naar Warmtefonds

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

besluit

1. Geen nieuwe leningen te verstrekken via de duurzaamheidslening Schagen.
2. Actief in te zetten om inwoners van Schagen gebruik te laten maken van het landelijke Warmtefonds.
3. De nog beschikbare middelen, alsmede de nog te ontvangen aflossingen van de huidige uitstaande leningen, terug te laten vallen aan het budget van de Starterslening.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,