

Bijlage 2: Toelichting Stimuleringslening Duurzaamheid Meierijstad en voorgestelde keuzes verordening

Algemeen

Het doel van de Verordening Stimuleringslening Duurzaamheid Meierijstad is het stimuleren van particuliere woningeigenaren om energie- en duurzaamheidsmaatregelen in of aan hun woning te treffen. Het treffen van deze maatregelen leidt tot een vermindering van de energievraag, dan wel een vermindering van CO2 uitstoot en het opwekken van duurzame energie. Dit draagt bij aan het verwezenlijken van de ambitie van de gemeente Meierijstad om in 2030 een duurzame woningvoorraad te hebben.

Bij het verstrekken van de Stimuleringslening werkt de gemeente samen met Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De gemeente toetst de aanvragen voor de lening aan de voorwaarden in de verordening. Voldoet de aanvraag aan de voorwaarden, dan wordt er door de gemeente een (voorlopige) toewijzingsbeschikking afgegeven. Vervolgens draagt de gemeente de aanvrager voor bij SVn voor het afsluiten van een lening. SVn voert een krediettoets uit. Hierbij kijkt SVn naar de inkomsten en uitgaven van de aanvrager en of er van daaruit ruimte is om de maandlasten van de lening te dragen. Na een positieve uitkomst van de krediettoets verstrekt SVn de aanvrager een offerte. Nadat de aanvrager de offerte heeft geaccepteerd, opent SVn een bouwkrediet waaruit de lening aan de aanvrager verstrekt zal gaan worden. Na afronding van de energie- en/of duurzaamheidsmaatregelen meldt de aanvrager bij de gemeente dat de maatregelen gereed zijn door het indienen van een factuur. De gemeente fiatteert de factuur, waarna SVn uitkeert aan de aanvrager (of evt. rechtstreeks aan de uitvoeringsinstantie). SVn incasseert maandelijks, via automatische incasso, de afbetaling van de lening bij de aanvrager.

Om uitvoering te kunnen geven aan de Stimuleringslening stort de gemeente een bedrag in een gemeentelijk fonds bij SVn. Dit fonds is revolverend: de rente en aflossing van de verstrekte leningen vloeien terug in het gemeentelijke fonds. Op dat moment is het weer beschikbaar voor nieuwe stimuleringsleningen.

Toelichting voorgestelde keuzes Verordening Stimuleringslening Duurzaamheid Meierijstad

Bij het opstellen van de Verordening Stimuleringslening Duurzaamheid Meierijstad is gebruik gemaakt van de Modelverordening Stimuleringslening van SVn. Deze modelverordening biedt de gemeente de vrijheid om de voorwaarden voor de Stimuleringslening aan te passen aan haar beleid en wensen. De keuzes die in de verordening worden voorgesteld, worden hieronder toegelicht.

NB: de vrijheid die de Modelverordening Stimuleringslening van SVn aan de gemeente biedt, is de reden geweest om te kiezen voor de SVn-stimuleringslening in plaats van de SVn-duurzaamheidslening. De SVn-duurzaamheidslening is een “standaard-product” waarbij een “standaard-verordening” hoort. De standaard-verordening biedt de gemeente weinig mogelijkheden om haar eigen voorwaarden voor de lening vast te stellen.

Doelgroep

Het toepassingsbereik van de Verordening Stimuleringslening Duurzaamheid Meierijstad is beperkt tot de doelgroep “eigenaar-bewoners”; alleen eigenaar-bewoners kunnen in aanmerking komen voor een lening. Hiermee zijn de volgende (niet limitatief) doelgroepen uitgesloten voor de lening:

- Bedrijven

- Bedrijven zijn geen doelgroep omdat zij gebruik kunnen maken van andere financieringsvormen/stimuleringsmaatregelen, zoals de Energie Investeringsaftrek (EIA) en de Stimulering Duurzame Energieproductie (SDE+);
- Huurders van sociale huurwoningen
Er is voor gekozen huurders niet in aanmerking te laten komen voor een lening, omdat de gemeente voor de huurders van sociale huurwoningen afspraken maakt de woningbouwcorporaties;
 - Huurders van particuliere huurwoningen
Er is voor gekozen huurders van particuliere huurwoningen niet in aanmerking te laten komen voor een lening, omdat de verantwoordelijk voor het verduurzamen van de woning bij de eigenaar ligt.
 - Verhuurders
We beschouwen verhuurders van particuliere huurwoningen als bedrijven. Verhuurders zijn daarom geen doelgroep.
 - Sportverenigingen
Sportverenigingen zijn geen doelgroep omdat zij een beroep kunnen doen op de subsidieregeling Energiebesparing en duurzame energie sportaccommodaties (EDS);
 - Monumenten
Voor rijksmonumenten is er de Duurzame Monumenten-Lening. Eigenaren van rijksmonumenten zijn daarom geen doelgroep; Eigenaren-bewoners van gemeentelijke monumenten vallen wel onder de doelgroep van deze regeling.
 - Scholen
Er wordt op dit moment (op landelijk niveau) gewerkt aan een fonds dat beschikbaar komt voor de aanleg van zonnepanelen op scholen. Scholen zijn daarom geen doelgroep.

Gebiedsgewijs prioriteren

Er is overwogen om in de verordening een voorrangregeling op te nemen waarmee gebiedsgewijs geprioriteerd kan worden. Gebiedsgewijze prioritering kan een middel zijn om te sturen waar het beschikbare geld voor de stimuleringsleningen terecht komt, bijvoorbeeld door in te zetten op woningen waar een grote(re) verduurzamingslag kan/moet worden gemaakt (alleen woningen ouder dan X jaar of woningen met bouwjaar X, woningen zonder isolatie/dubbele beglazing etc.). Hoewel dit op het eerste oog veelbelovend lijkt, wordt voorgesteld om niet gebiedsgewijs te prioriteren. Hier zitten teveel haken en ogen aan. Wanneer houdt de voorrangregeling op/wanneer komen andere woningen wel in aanmerking? Pas als alle woningen uit de voorrangregeling zijn verduurzaamd? En wat als de eigenaren van deze woningen helemaal niet zitten te wachten op een lening? Dan zorgt de gebiedsgewijze prioritering juist voor een enorme rem op het succes van de lening.

Beleidsdoelen

De Stimuleringslening staat bij SVn bekend als “combinatielening”. Dit betekent dat de Stimuleringslening ingezet kan worden voor een combinatie van meerdere beleidsdoelen afhankelijk van de wens van de gemeente, bijvoorbeeld een combinatie van duurzaamheid, langer thuis wonen en asbestsanering.

Er wordt voorgesteld de Stimuleringslening (voorlopig) alleen in te zetten voor het beleidsdoel ‘duurzaamheid’. De reden hiervoor is dat er aan de stimuleringslening slechts 1 gemeentelijk fonds bij SVn kan worden gekoppeld. Binnen dit fonds zijn aparte “potjes” voor de verschillende beleidsdoelen niet mogelijk; het geld in het fonds kan niet worden toebedeeld aan een specifiek beleidsdoel. Wanneer er bijvoorbeeld wordt gekozen voor een combinatie van de beleidsdoelen duurzaamheid en langer thuis wonen, en er in de praktijk veel leningsaanvragen worden gedaan voor duurzaamheid en heel weinig voor langer thuis wonen, dan wordt hiermee uiteindelijk ook

het budget – dat eigenlijk beschikbaar was gesteld voor langer thuis wonen – ‘opgeslokt’ door de leningsaanvragen voor duurzaamheid.

Maatregelen

De lijst van maatregelen is grotendeels gebaseerd op de lijst van maatregelen uit de ‘Subsidieverordening verduurzaming bestaande particuliere woningen’, aangevuld met een aantal extra maatregelen. Voor de kwaliteitseisen van de maatregelen is aangesloten bij de eisen die de landelijke energiebespaarlening stelt.

Zonnepanelen verbinden aan andere voorwaarden

Bij de subsidie hebben we gemerkt dat er veelvuldig subsidieaanvragen werden gedaan voor zonnepanelen. De vraag is echter of het plaatsen van zonnepanelen altijd wenselijk is (bijv. zonnepanelen op een slecht geïsoleerde woning). Het voorstel is daarom om de leningsaanvraag voor zonnepanelen aan nadere voorwaarden te verbinden. De aanvrager mag maximaal 75% van de hoofdsom gebruiken voor het financieren van zonnepanelen. De overige 25% dient hij te gebruiken voor een andere maatregel. Wenst de aanvrager af te wijken van deze verdeling (meer dan 75% van de hoofdsom voor het financieren van zonnepanelen) dan dient hij, door middel van een duurzaamheidsscan, een factuur of een bestek van de realisatie van de woning, te bewijzen dat de maatregelen e t/m k van de maatregelenlijst reeds zijn uitgevoerd en/of dat er reeds wordt voldaan aan de kwaliteitseisen die voor deze maatregelen zijn opgenomen in de maatregelenlijst.

Leningsvorm

De Stimuleringslening kan bij SVn in meerdere leningsvormen worden verstrekt. SVn biedt de volgende leningsvormen aan: de consumptieve lening, de hypothecaire lening, de verzilverlening (soort omgekeerde hypotheek) en de maatwerklening (ontwikkeld voor een aanvrager met onvoldoende draagkracht).

We stellen voor de Stimuleringslening niet aan te gaan bieden als verzilverlening en maatwerklening. De verzilverlening en de maatwerklening doen beiden afbreuk aan het revolverend karakter van het fonds. Bij de verzilverlening betaalt de aanvrager maandelijks geen rente en aflossing; de aanvrager moet de lening ineens voldoen bij verkoop van de woning. Bij de maatwerklening is de aanvrager de eerste drie jaar vrijgesteld van aflossing (en vaak ook het betalen van rente). Of de aanvrager na die drie jaar daadwerkelijk gaat betalen hangt af van een hertoets na het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar. De maatwerklening is hierdoor tevens risicovol. De kans dat er uiteindelijk een afboeking moet plaatsvinden, is groot.

Leeftijdsgrens

Het is gebruikelijk om bij de consumptieve lening te kiezen voor een leeftijdsgrens van de aanvrager. De leeftijdsgrens is in de verordening vastgesteld op 76 jaar. Dit is de standaard leeftijdsgrens van SVn.

Voor de hypothecaire lening is er geen leeftijdsgrens in de verordening opgenomen, omdat het risico van afboeken bij de hypothecaire lening kleiner is (de woning dient als onderpand) dan bij de consumptieve lening. Dit betekent niet dat de aanvrager van een hypothecaire lening met een hoge(re) leeftijd altijd in aanmerking komt voor een lening, ongeacht zijn leeftijd. De leeftijd van de aanvrager wordt te allen tijde meegenomen in de krediettoets van SVn.

Minimum/maximum leenbedrag

In de verordening is het minimale leenbedrag voor zowel de consumptieve als de hypothecaire lening vastgesteld op €2.500,-. Dit is een standaard ondergrens bij SVn. Met betrekking tot het maximale leenbedrag is er een onderscheid gemaakt. Het voorstel is om, in lijn met het advies van SVn, het maximale leenbedrag voor de consumptieve lening vast te stellen op €15.000,- en voor de hypothecaire lening op €25.000,-.

Rentepercentage

Binnen gemeente Meierijstad gaan wij uit van totaalfinanciering voor alle investeringen. Dit betekent dat er voor dit project geen afzonderlijke lening(en) worden afgesloten, maar dat het project in de totaalfinanciering zal worden meegenomen. Als uitgangspunt wordt een (meerjarige) marktrente (lineair 15 jaar) van 1% genomen. Dit uitgangspunt is meegenomen in het vaststellen van de rentepercentages voor de consumptieve en de hypothecaire stimuleringslening. Voorgesteld wordt het rentepercentage voor de consumptieve lening vast te stellen op 2,5% (rekening houdend met 1% marktrente, 0,1% voor risico-opslag, 0,5% beheerkosten en 0,9% opslagkosten*) en voor de hypothecaire stimuleringslening op 1,5% (rekening houdend met 1% marktrente en 0,5% beheerkosten).

*Bij de consumptieve lening bestaat het (totale) rentepercentage uit een extra component, namelijk 0,9% opslagkosten. De opslagkosten zien op de kosten die SVn maakt voor de kredietbeoordeling, voorafgaand aan het verstrekken van een lening. Met de component opslagkosten verwerkt SVn de kosten voor de kredietbeoordeling in de rente. Dit betekent dat er van het totale rentepercentage (2,5%) 1,6% terugvloeit in het gemeentelijke fonds en dat er 0,9% wordt afgedragen aan SVn. NB: voorheen werden de opslagkosten van SVn bij de hypothecaire lening ook verwerkt in de rente. Door een wijziging in wet- en regelgeving mag dit niet langer. Bij de hypothecaire lening betaalt de aanvrager daarom eenmalig een bedrag van €850,- aan afsluitkosten. De afsluitkosten worden standaard meegefinancierd en ingehouden op de hoofdsom. Naast de afsluitkosten betaalt de aanvrager mogelijk notariskosten. De hoogte van de notariskosten, indien van toepassing, is afhankelijk van de keuze van de notaris (richtbedrag €450,-).

Looptijd lening

Voor de looptijd van de leningen is er advies ingewonnen bij SVn. Het voorstel is om bij dit advies aan te sluiten. Voor consumptieve leningen is de looptijd maximaal 10 jaar. Voor hypothecaire leningen tot een leenbedrag van €15.000 is de maximale looptijd 10 jaar. Indien de hoofdsom van de hypothecaire lening meer bedraagt dan €15.000,- dan is de looptijd van de lening maximaal 15 jaar. NB: de aanvrager kan altijd extra aflossen en hiermee de looptijd van de lening verkorten (zie onder het kopje 'aflossingswijze').

Aflossingswijze

SVn biedt de gemeente de keuze tussen de volgende aflossingswijzen: aflossingsvrij of annuïtair. In de verordening wordt voorgesteld om te kiezen voor de aflossingswijze annuïtair. Aflossingsvrije leningen dragen immers veel minder bij aan het revolverend karakter van het fonds. Het duurt dan langer voordat rente en aflossingen terugvloeien in het fonds.

Daarnaast wordt voorgesteld extra aflossingen mogelijk te maken, zodat het uitgeleende geld (nog) sneller terug kan vloeien in het revolverend fonds. Er kan wel pas extra worden afgelost vanaf een minimum van €250,-. Dit is een standaard minimumbedrag bij SVn, waarvan niet kan worden afgeweken.