

24int05202

Evaluatierapport Duurzaam wonen Lening

Doel:

Met de **Duurzaam Wonen Lening** stimuleert de gemeente met ingang van 1 april 2023 woningeigenaren in de gemeente Borne om tegen aantrekkelijke financieringsvoorwaarden de woning te verduurzamen en levensloopbestendig te maken.

De Duurzaam Wonen lening wordt in 2 leenvormen aangeboden:

1. Een consumptieve lening (1.6% rente), deze lening is bedoeld om het huis de verduurzamen en is heeft een looptijd van tussen de 120 en 180 maanden.
2. Een hypothecaire lening, ook wel de duurzaam wonen verzilverlening. Deze lening heeft een rentelast van 1.7% rente en kent in principe geen aflossing- en rentelasten; deze worden verrekend bij de verkoop van het onderpand. Voorwaarde voor deze lening is dat er sprake moet zijn van voldoende overwaarde. Deze lening is meer bedoeld voor de oudere doelgroep en kan ook gebruikt worden het huis levensloopbestendig te maken.

Voor de consumptieve lening geldt dat rentepercentages voor lagere inkomensgroepen tot 120% sociaal minimum: 0%. Ook geldt dat een boetevrije aflossingsmogelijkheid vanaf €250.

De leningen kunnen aangevraagd worden in combinatie met subsidiemogelijkheden (b.v. de ISDE-subsidie) en met andere leningen.

Aanleiding evaluatierapport:

De raad heeft op 21 februari 2023 deze leenvorm vastgesteld. En daartoe een bedrag van € 1,0 miljoen in een leenfonds gestort. Met deze nieuwe leenvorm zijn de vorige leenvormen (de Blijverslening en de Verzilverlening) beëindigd. De resterende middelen voor deze leenvormen zijn overgeheveld naar het nieuwe leenfonds. Waardoor er een totaalfonds van +/- € 1,7 miljoen beschikbaar was. Met ingang van 1 april 2023 konden woningeigenaren aanvragen indienen. Via de aflossing op de leningen (met verschillende looptijden) vloeien deze middelen geleidelijk terug in het fonds. Tot en met 31 december 2023 hebben 91 woningeigenaren een aanvraag gedaan voor een totaalwaarde van € 1.637.668,00. Dit betrekking op dat begin 2024 de bodem van het fonds in zicht was.

Op basis van een voorstel aan de raad om voor de jaren 2024, 2025 en 2026 jaarlijks een extra bedrag in het fonds te storten van € 1 miljoen, heeft de raad ingestemd met de storting voor 2024. Voor een verdere storting voor de jaren er na heeft de raad via een amendement besloten dit pas te doen na het kennis hebben kunnen nemen van een evaluatierapport. Waarin inzicht ontstaat hoeveel huishoudens van deze lening gebruik hebben gemaakt, welke huishoudens en voor welke maatregelen. Daarbij heeft de raad specifiek aandacht gevraagd voor een productvergelijking met het Nationaal Warmtefonds. Dit fonds verstrekt ook particuliere leningen voor het verduurzamen van woningen.

Resultaten evaluatie:

- Aantal verstrekte leningen

periode	2023-Q2	2023-Q3+4	2024-Q1+2	2024-Q3+4
Totaal aantal leningen	31	60	29	14

Tabel 1 : Aantal verstrekte leningen per periode

- Totaal leenwaarde 2023 en 2024: €2.660.709,00
- Gemiddelde leenwaarde: € 17.470,72
- Restant fonds op dit moment: € 52.808,58 (incl. in aanvraag)
- Kosten voor de gemeente
 - De lasten voor onze gemeente zitten in de rentederving tussen de kapitaalmarkt en de rente van de lening (+/- 24.000 p/j, plus de kosten voor het fondsbeheer van SVN van 0,5% (€5.000 p/j>);
 - Communicatie: Voor communicatie rond de Duurzaam Wonen lening is in 2023 en 2024 € 6.400. uitgegeven;

- Inkomensgroepen huishoudens die leningen aanvragen

Leningen / inkomenscategorie	2023-Q2	2023-Q3+4	2024-Q1+2
Tot 2500	0,00%	1,67%	0,00%
Vanaf 2500	6,45%	6,67%	0,00%
Vanaf 3000	12,90%	5,00%	0,00%
Vanaf 3500	9,68%	18,33%	0,00%
Vanaf 4000	9,68%	15,00%	10,34%
Vanaf 4500	19,35%	13,33%	13,79%
Vanaf 5000	19,35%	11,67%	17,24%
Vanaf 5500	16,13%	15,00%	51,72%
vanaf 6500	3,23%	11,67%	6,90%
vanaf 7500	0,00%	1,67%	0,00%
vanaf 10000	3,23%	0,00%	0,00%
Totaal	100,00%	100,00%	100,00%

Tabel 2 : Procentueel aantal leningen per periode verdeeld over de inkomenscategorieën

Uit de tabel blijkt dat voornamelijk midden en hogere middeninkomens gebruik maken van de lening. Dit ligt ook in lijn met de verwachting omdat het eigen woningbezit bij lage inkomensgroepen relatief laag is.

- Overeenkomsten en verschillen Duurzaam Wonen Lening versus Nationaal Warmtefonds

	Duurzaam Wonen lening (gemeente Borne bij SVn)	Energiebespaarlening (nationaal warmtefonds)
Rentepercentage	0% rente, voor inkomens tot 120% sociaal minimum (alleen voor de consumptieve lening) 1.6% consumptieve lening 1.7% hypothecaire lening	0% rente, voor bruto inkomens tot € 60.000. 3.75%-4.20%, afhankelijk van looptijd.
Leenbedrag & looptijden	€ 2.500 - € 50.000 T/m € 15.000 max 10 jaar Vanaf 15.001 max 15 jaar Duurzaam Wonen verzilverlening (hypothecair): € 2.500 - € 50.000 30 jaar of bij verkoop	€ 1.000 - € 28.000 < € 5.000 max. 84 maanden. Andere bedragen max 240 maanden.
Maatregelen	Maatregelen die bijdragen aan het meer toekomstbestendig maken van de (te bouwen) woning met aanhorigheden en betrekking hebben op het verduurzamen en energiezuinig en/of levensloopbestendig maken van de (te bouwen) woning met aanhorigheden.	Maatregelenlijst bestaande uit o.a. zonnepanelen, isolatie, warmtepomp, CO2 ventilatie, advies en monitoring
Aflossingslasten	Aflossingsvrij, mogelijk vanaf € 250	Aflossingsvrij

Tabel 3 overeenkomsten en verschillen duurzaam wonen lening en Energiebespaarlening

Conclusie & Advies:

- Uit de vraag naar de lening blijkt dat er aantoonbaar behoefte is aan een gemeentelijke regeling die huiseigenaren helpt hun woning te verduurzamen en/of levensloopbestendig te maken
- Het extra gestorte van € 1.000.000 voor 2024 is naar rato van het jaar op aan het raken. Geadviseerd wordt dit bedrag voor bedrag 2025 en 2026 gelijk te houden.
- Voor de inkomensgroep tot € 60.000 per huishouden, verwijzen naar het warmtefonds als financieel voordeliger alternatief. Dit ook duidelijk in het communicatieplan opnemen.
- Ondanks de beschikbaarheid van een landelijke leenregeling, de gemeentelijke leenregeling voort te zetten omdat deze qua rentelasten voordeliger is en voor aanvragers toegankelijker. De financiële en communicatieve kosten dragen bij tot een effectieve versnelling in de verduurzaming van het eigen woningbestand in Borne. En dragen daarmee bij aan de gemeentelijke doelstelling de CO2 uitstoot te reduceren.
- De vraag naar de lening is gedurende 2023 sterk gegroeid en in de loop van 2024 weer gedaald. Omdat de communicatie rond het fonds vooral in 2023 heeft plaatsgevonden adviseren we om periodiek de beschikbaarheid en de voordelen van deze lening te blijven communiceren