

MEMO

Van college van B&W
Aan gemeenteraad Dordrecht
Datum 20 april 2020
Betreft Raadsinformatie financiering energietransitie particuliere woningeigenaren en groen steuntje in de rug

Contactpersoon
JM Leemans

T 078 770 4724
E jm.leemans@dordrecht.nl

1. Inleiding

Via motie M17 een groen steuntje in de rug' is gevraagd te onderzoeken of, en zo ja hoe, een revolverend fonds ingezet kan worden t.b.v. energiebesparing, verduurzaming en/of aardgasvrij maken van particuliere woningen. Daar opvolgend is toegezegd de raad te informeren over welke regelingen en subsidies momenteel al beschikbaar zijn voor woningeigenaren om verduurzamingsmaatregelen te treffen.

Hierbij informeren wij u over de momenteel beschikbare regelingen en subsidies en tevens de aanvullende mogelijkheden die we als gemeente zouden kunnen bieden. Over deze mogelijkheden kunt u bij de behandeling van de kadernota verdere richting en uitgangspunten meegeven.

De energietransitie in de gebouwde omgeving vraagt om investeringen van zowel de overheid, het bedrijfsleven als inwoners. Zoals op vele opgaven gaan ook hier de kosten voor de baat uit. Daarbij zoeken we naar een maatschappelijk aanvaardbare verdeling van de kosten die deze transitie met zich meebrengt. Omdat een deel van de benodigde investeringen (zoals bijvoorbeeld isolatie of zonnepanelen) in gebouwen zichzelf over een bepaalde periode terugverdienen door een lagere energierekening of in een waardestijging van het gebouw, willen we gebouweigenaren in eerste instantie zoveel mogelijk stimuleren om dit soort 'spijtvrije' maatregelen te treffen. Hierbij proberen we gebouweigenaren waar nodig, zoveel als mogelijk te ontzorgen bij het uitzoeken (o.a. via energieloket) welke aanpassingen zinvol zijn en bij het organiseren van de financiering om de benodigde aanpassingen te realiseren. En voor dat laatste is er op dit moment al een divers aanbod.

2. Verduurzamen via subsidies en financiering

Er zijn twee mogelijkheden om investeringen in het verduurzamen van gebouwen invulling te geven dit zijn subsidie en financiering. In de onderstaande overzichten zijn de huidige mogelijkheden op beide onderdelen weergegeven.

Beschikbare subsidieregelingen gericht op energiebesparing en duurzame opwek

Regeling	Doelgroep	Verstrekker
ISDE	Particulieren en bedrijven	Rijk
SDE+	Bedrijven en overheden	Rijk
SEEH	VvE's woningcorporaties	Rijk
Teruggaaf BTW zonnepanelen	Particulieren	Belastingdienst

Financieringsmogelijkheden gericht op verduurzamen van gebouwen

Optie	Doelgroep	Verstrekker
Spaargeld / eigen vermogen	Particulieren, bedrijven en VvE's	
Hogere hypotheek	Particulieren	Bank
Energiebespaarlening	Particulieren, VvE's > 10 app. en scholen	Nationaal Energiebespaarfonds (Rijk)
BNG Duurzaamheidsfonds	Bedrijven	BNG
Warmtefonds i.o.	Woningeigenaren en VvE's	Nationaal Energiebespaarfonds (Rijk)

Er zijn de op dit moment al de nodige regelingen en financieringsmogelijkheden (veelal tegen een zeer voordelig rentepercentage) vanuit zowel de markt als de overheid, beschikbaar voor zowel particuliere woningeigenaren, VvE's en bedrijven.

Beperkingen

Voor de subsidieregelingen geldt wel dat deze een plafond kennen en veelal van tijdelijke aard zijn. Bij financieringsmogelijkheden zien we wel een beperking als het gaat om de voorwaarden om deze te verkrijgen. Dit kan liggen aan de minimum- of maximumhoogte van het te lenen bedrag, dan wel de zekerheidstelling. Voor woningeigenaren met een minimuminkomen of een registratie bij het BKR is het lastig(er) om een lening af te kunnen sluiten.

3. Aanvullende mogelijkheden

Het gemeentelijk uitgangspunt bij de energietransitie is dat alle woningeigenaren mee moeten kunnen. De energietransitie voor woningeigenaren begint bij het besparen van energie. Vanuit de opgave Duurzame Stad wordt dan ook stevig ingezet op de prestatie lijn Energiebesparing. Energiebesparende maatregelen vragen een investering, echter deze verdient zich op termijn terug (spouwmuurisolatie bijvoorbeeld al binnen drie jaar) via een lagere energierekening en een verbetering van de woningkwaliteit en daarmee de woningwaarde. Tevens leveren deze maatregelen veelal ook direct een positieve bijdrage aan het wooncomfort.

Voor een groot deel van woningeigenaren geldt dat zij met eigen middelen of via de eerder benoemde financieringsmogelijkheden prima in staat zijn om energiebesparende maatregelen te realiseren. Er zijn echter ook huishoudens met een smalle beurs (laag inkomen; niet of nauwelijks een buffer) voor wie het lastig, om dergelijke maatregelen te kunnen financieren. En dat terwijl energiebesparende maatregelen van gunstige invloed kunnen zijn op de energierekening. Het middel dat daarbij kan helpen is een lening onder aangepaste voorwaarden, hiervoor zou de gemeente een fonds kunnen inrichten.

Uit gegevens blijkt dat er in Dordrecht circa 3.000 huishoudens zijn met een laag middeninkomen (€ 38.035,- — € 42.436,-) waarvan 1.980) een koopwoning heeft. Toen er voorlopige energielabels werden toegekend had in Dordrecht circa 80% van de woningvoorraad nog een C-G label. Op basis van het aantal geregistreerde labels in 2019 (42,6%) heeft 72,5% (16.939 woningen) een C-G label. Naar alle waarschijnlijkheid zal dus ook minimaal zo'n 75% van de huishoudens met een smalle(re) beurs een woning met een C-G label hebben. Daarmee is de eerste grove inschatting voor de omvang van de groep voor wie een dergelijk fonds hulp kan bieden bij het treffen van energiebesparende maatregelen en verbeteren van de woningkwaliteit circa 1.500 particuliere woningeigenaren.

Een gemeentelijk fonds voor de verduurzaming van woningen

Wanneer er een gemeentelijk fonds wordt ingericht, kan de gemeente zelf de voorwaarden bepalen waaronder leningen verstrekt kunnen worden. Hiermee kan het fonds dus echt gericht worden op de betreffende doelgroep. Het fonds werkt volgens een revolverend principe. Dit betekent dat het geleende geld (met een zeer beperkte rente) weer terugkomt door middel van afbetalingen en daarna weer voor nieuwe leningen kan worden aangewend. Voor de doelgroep biedt een dergelijk fonds leningen met een langere looptijd (bijvoorbeeld terugverdientijd van de maatregelen + 5 jaar) en tegen een lage rente. De gemeente draagt daarbij dan wel het risico op van default (het niet terugbetalen) en dit is een reëel risico bij leningen die worden verstrekt aan huishoudens met een laag inkomen. Tegelijkertijd leert de ervaring vanuit de SvN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, o.a. beheerder van het Dordtse fonds voor funderingsherstel) dat het default-percentage over het algemeen heel laag is. Daar komt bij dat de maatregelen leiden tot woningverbetering, waardoor bij eventuele tussentijdse verkoop (als gevolg van verhuizen, overlijden etc.) de lening vanuit de overwaarde terugbetaald zou kunnen worden. Dit draagt bij aan een beperkt risico op default.

Uit gegevens van de SvN blijkt dat momenteel de gemiddelde hoofdsom die gevraagd wordt voor een Energiebespaarlening (landelijk beschikbaar) circa € 13.000,- bedraagt en voor een Duurzaamheidslening (regionale variant waarbij de gemeente of provincie de voorwaarden en maatregelen bepaalt) circa € 7.000,-. Hierbij geldt dat het gehanteerde minimumbedrag voor een lening € 2.500,- is.

Een bijkomend voordeel voor deze doelgroep is dat een verkrijgen van een lening voor verduurzaming van de woning het ook mogelijk maakt dat deze woningeigenaren gebruik kunnen maken van subsidieregelingen die er zijn voor energiebesparende maatregelen voor woningeigenaren. Hier grijpen mensen met smalle beurs vaak op mis omdat de middelen ontbreken om de benodigde maatregelen treffen.

Zoals aangegeven zijn er op basis van een eerste inschatting een groep van circa 1.500 particuliere woningeigenaren met een smalle beurs voor wie een dergelijk fonds een oplossing zou kunnen bieden. De komende periode verwachten we het beeld van de doelgroep en de behoefte aan te scherpen door inzichten vanuit onze wijkaanpak in Crabbehof en ook de aanpak kleine energiebesparende maatregelen particuliere woningeigenaren (RRE), waarin we de focus hebben gericht op Dordrecht West. Wanneer tot het inrichten van een fonds wordt besloten zullen we deze financieringsmogelijkheid actief koppelen aan onze wijkaanpak zodat we de beoogde doelgroep gericht kunnen informeren en adviseren bij het realiseren van energiebesparende maatregelen en verbeteren van de woningkwaliteit.

Samenhang tussen gemeentelijke fondsen

Dordrecht heeft een fonds funderingsherstel/ particuliere woningverbetering (waar de verstrekte leningen inmiddels deels zijn afgelost). De huidige omvang van dit fonds bedraagt circa € 4,5 miljoen. Naast funderingsherstel wordt momenteel beleidsmatig nagegaan of het wenselijk is het verstrekken van leningen uit te breiden t.b.v. particuliere woningverbetering, bijvoorbeeld door het fonds ook in te zetten voor asbestdaken, uitkragende vloeren bij Vve's en de energietransitie. Dit biedt de gelegenheid aan woningeigenaren om bij een benodigde ingreep slimme combinaties van benodigde aanpassingen ten gunste van de woningkwaliteit. Dit vraagt wel om een aanpassing van de bijbehorende verordening en een inschatting van de gewenste omvang van een dergelijke fonds met ruimere mogelijkheden. Er loopt een verkenning naar de behoefte en mogelijkheden van het verruimen van deze verordening.

Met het verruimen van deze verordening en het creëren van een fonds voor huishoudens met een smalle beurs kan er een lokaal aanbod ontstaan dat in combinatie met de markt en landelijke regeling alle Dordtenaren in staat zou moeten stellen om energiebesparende maatregelen te kunnen financieren.

Warmtefonds

Vanuit het Klimaatakkoord is er een landelijk warmtefonds in oprichting met een, uiteindelijk beoogde, omvang van circa € 4,5 miljard. De eerste fase van het Warmtefonds is recent opengesteld voor leningen aan VvE's. In de volgende fase wordt via het warmtefonds een regeling verwacht voor particuliere woningeigenaren die niet voor reguliere leningen in aanmerking komen. Het is dus mogelijk dat er hiermee een overlap kan ontstaan met een gemeentelijk fonds.

Instellen van een gebiedsfonds bij ontwikkelingen

Een andere manier van het inzetten van een fonds is het opzetten van een fonds om inwoners te betrekken bij- en mee te laten profiteren van de energietransitie. Het instellen van een gebiedsfonds is dan een mogelijkheid, dit is een jaarlijkse geldstroom waarmee omwonenden van bijvoorbeeld een windmolen- of zonnepark, de leefbaarheid in het gebied kunnen verbeteren. Daarbij valt te denken aan een revolverend fonds (geleend geld uit het fonds wordt terugbetaald zodat het weer kan worden uitgeleend) voor zonnepanelen, isolatiemaatregelen, ledverlichting in straatlantaarns, groenvoorzieningen en nog veel meer. Bewoners van het gebied rondom een energiepark bepalen zelf wat zij hiermee doen. Dit geld kan komen van de Provincie, gemeente en de initiatiefnemers van zo'n energiepark. Bij vrijwel alle windmolens in Nederland wordt een dergelijk fonds al ingericht. Zo delen inwoners in de opbrengsten.

4. Vervolg

Wij denken dat de inzet van een revolverend fonds kan bijdragen aan de doelstelling om de energietransitie voor iedereen mogelijk te maken. Daarbij is het wel belangrijk om voorzieningen goed op elkaar af te stemmen. We zullen de mogelijkheden en voorwaarden voor het instellen van een gemeentelijk fonds voor met name de doelgroep waar wij knelpunten zien in het verkrijgen van financiering van energiebesparende maatregelen, dus huishoudens met een smalle beurs, verder verkennen.

Over de inhoud en verdere uitwerking van gemeentelijke fondsvorming voor de energietransitie, kunt u bij de behandeling van de kadernota verdere richting en uitgangspunten kenbaar maken en bespreken.

Verder volgen we de landelijke ontwikkelingen op de voet. Niet alleen als het gaat om beschikbaarheid van financiële regelingen maar ook om wetgeving en richtlijnen om bijvoorbeeld object gebonden financiering mogelijk te maken.