

Duurzaamheidslening

EVALUATIE DUURZAAMHEIDSLENING GEMEENTE TEYLINGEN

April 2020

Voorwoord:

Voor u ligt de evaluatie van de duurzaamheidslening. Inmiddels zijn we een geruime tijd verder sinds de start van de duurzaamheidslening. Alle reden om nader te bezien hoe het vervolg van de regeling eruit moet gaan zien. Directe aanleiding van deze evaluatie is de uitputting van het incidentele budget voor de duurzaamheidslening.

Uit de evaluatie blijkt dat de duurzaamheidslening een groot succes is in Teylingen. Echter, door de sterke toename van het aantal aanvragen is het bedrag dat aan nieuwe leningen wordt verstrekt hoger dan het bedrag dat binnenkomt door aflossing op de reeds verstrekte leningen. Om de continuïteit van het fonds en de lening te waarborgen dienen er middelen beschikbaar te worden gesteld. Uit de evaluatie volgt een aantal scenario's en aanbevelingen voor de inzet van de middelen voor de komende periode.

1. Duurzaamheidslening

1.1. Inleiding

De duurzaamheidslening sluit aan bij onze gemeentelijke ambitie om in 2030 volledig duurzaam te zijn. Om deze ambitie te realiseren zetten wij o.a. in op het verduurzamen van de gebouwde omgeving. De investeringen die met de energietransitie in woningen gemoeid zijn, hebben niet alleen toekomstige waarde maar ook momentele waarde voor particulieren (o.a. structurele woonlastenverlichting en verbetering wooncomfort). Particulieren hebben echter voor duurzaamheidsinvesteringen aan de woning niet altijd direct geld voor handen. Om inwoners te stimuleren bij het verduurzamen van de woning, verstrekt de gemeente sinds 2014 duurzaamheidsleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Hiervoor is door de raad een bedrag van €1.000.000 (voor onbepaalde tijd) beschikbaar gesteld.

1.2. Voorwaarden

De duurzaamheidslening is van toepassing op de bestaande woningvoorraad in Teylingen. Met de duurzaamheidslening kunnen woningeigenaren tegen een aantrekkelijke rente (momenteel 1.6%) een lening afsluiten om energiebesparende en/ of energieopwekkende maatregelen in en om het huis te treffen. De looptijd van de lening is 10 jaar voor maatregelen tot €7.500 en 15 jaar voor hogere bedragen. Inwoners kunnen minimaal € 2.500 lenen en maximaal € 25.000.

1.3. Afhandelprocedure

De duurzaamheidslening kan worden aangevraagd via de website van de gemeente Teylingen. De aanvraag voor een lening wordt eerst inhoudelijk getoetst door de gemeente op basis van de verordening. Daarna verstuurt de aanvrager zelf de aanvraag met toewijzing van de gemeente naar het SVn. Het SVn voert een financiële toets uit. Alleen op basis van een positief kredietadvies van het SVn wordt de duurzaamheidslening daadwerkelijk verleend. Na een positief kredietadvies, verstuurt het SVn een offerte naar de aanvrager. Op dat moment beslist de aanvrager definitief over het aangaan van de lening. De aangevraagde energiebesparende maatregel mag dus niet zijn uitgevoerd voordat een duurzaamheidslening is aangevraagd en gehonoreerd.

1.4. Maatregelen:

De maatregelen die op moment van schrijven onder de duurzaamheidslening vallen zijn¹:

- Dakisolatie;
- Gevelisolatie;
- Kleinschalige windturbine;
- Raamisolatie;
- Verwarmingsinstallatie;
- Vloerisolatie;
- Warmtepomp;
- Zonneboiler;
- Zonnepanelen;
- Sedum- en groene daken.

2. Evaluatie:

2.1. Publiciteit:

Sinds medio 2014 is op diverse momenten aandacht besteed aan de regeling. Zo is op de gemeentelijke webpagina en tijdens diverse informatiebijeenkomsten over energiebesparing en duurzame energie aandacht geweest voor de regeling. Ook is de duurzaamheidslening door commerciële partijen actief gepromoot, met name leveranciers van zonnepanelen. In Teylingen heeft dat geresulteerd in een toename van aanvragen voor zonnepanelen medio eind 2019/ begin 2020. Nu

¹ Aanvrager kan lening aanvragen voor het treffen van meerdere in de verordening genoemde maatregelen.

het plafond van de regeling bereikt is, is op de gemeentelijke webpagina een (tijdelijke) stop van aanvragen voor de duurzaamheidslening aangekondigd.

2.2. Resultaten

2.2.1. Verstrekte leningen

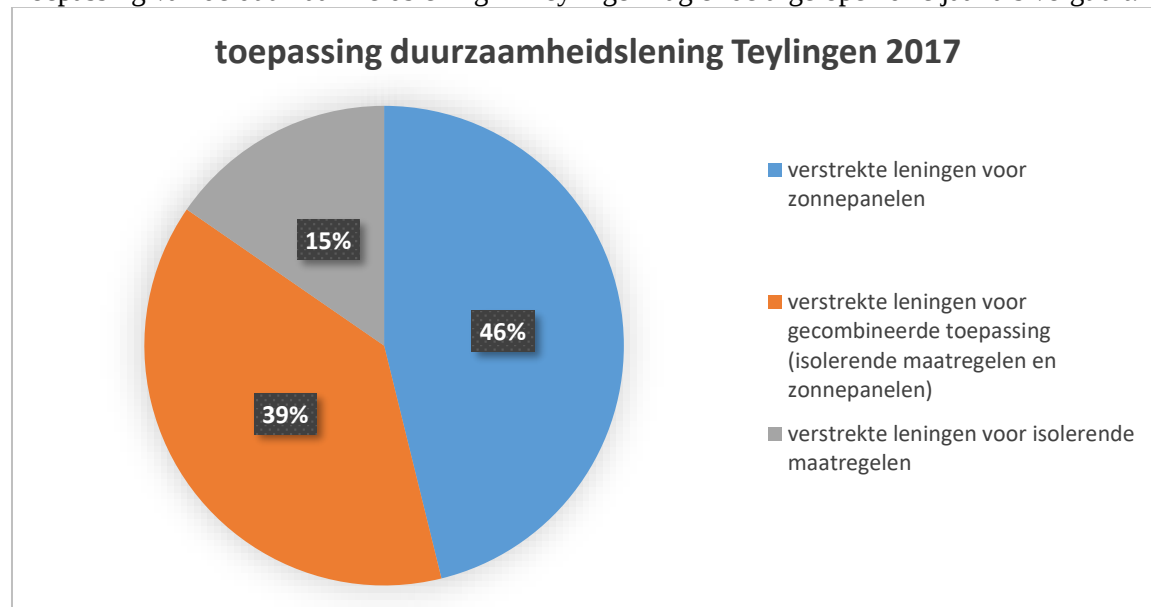
In totaal zijn er sinds de start van de duurzaamheidslening 176 leningen verstrekt. Hieronder treft u een overzicht van de geleende bedragen.

Tabel 1 overzicht verstrekte leningen 2014 tot 15-4-2020

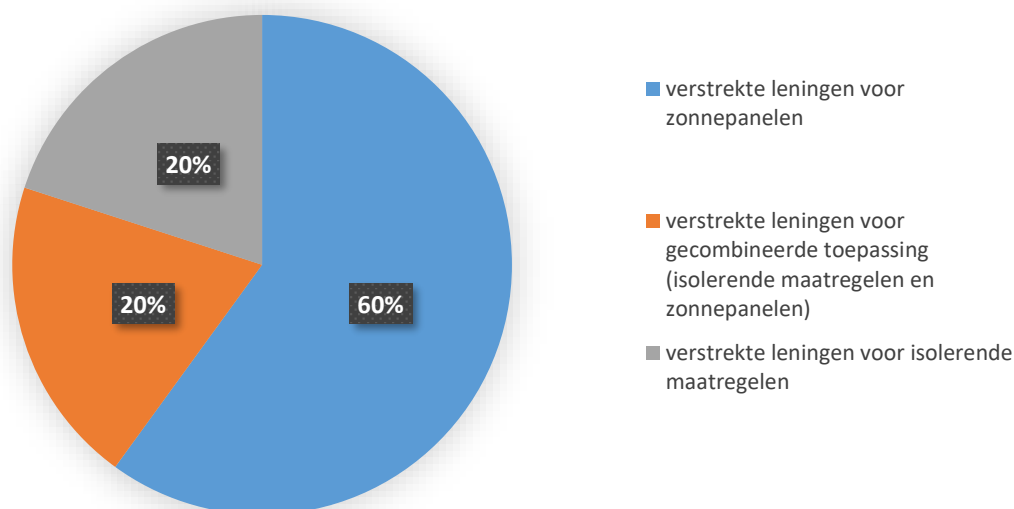
Jaartal	Aantal verstrekte leningen	Totaalbedrag aan leningen	Gemiddeld leenbedrag
Verstrekt in 2014	2	€ 13.600	€6.800
Verstrekt in 2015	78	€ 429.104	€ 5.501,33
Verstrekt in 2016	19	€ 180.355	€ 9.492,37
Verstrekt in 2017	13	€ 140.465	€ 10.805
Verstrekt in 2018	20	€ 140.417	€ 7.020,85
Verstrekt in 2019	36	€ 328,292	€ 9.119,22
Verstrekt in 2020 (t/m 15-4-2020)	8	€ 64.262	€ 8.032,75

2.2.2. Toepassing duurzaamheidslening

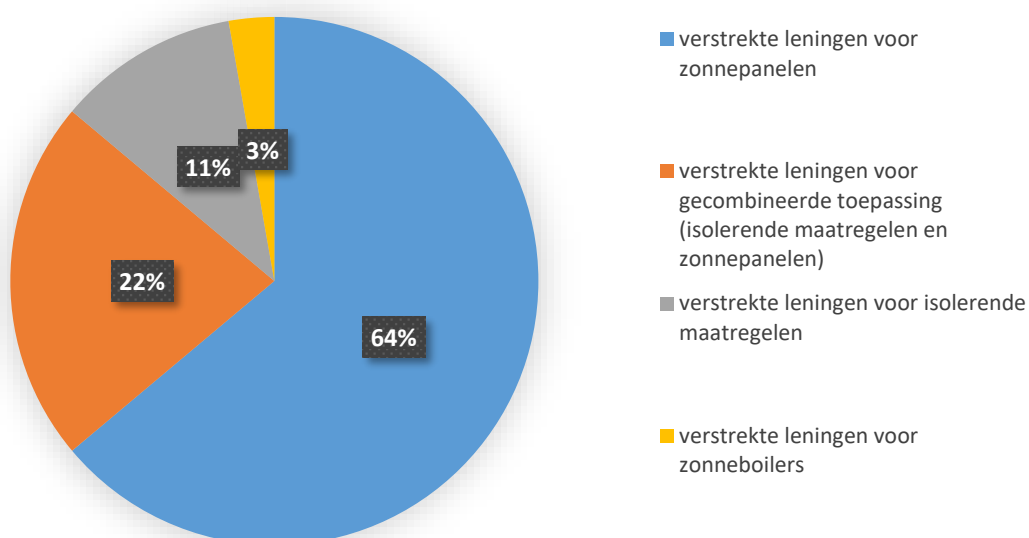
Toepassing van de duurzaamheidslening in Teylingen zag er de afgelopen drie jaar als volgt uit:



Toepassing duurzaamheidslening Teylingen 2018



Toepassing duurzaamheidslening Teylingen 2019

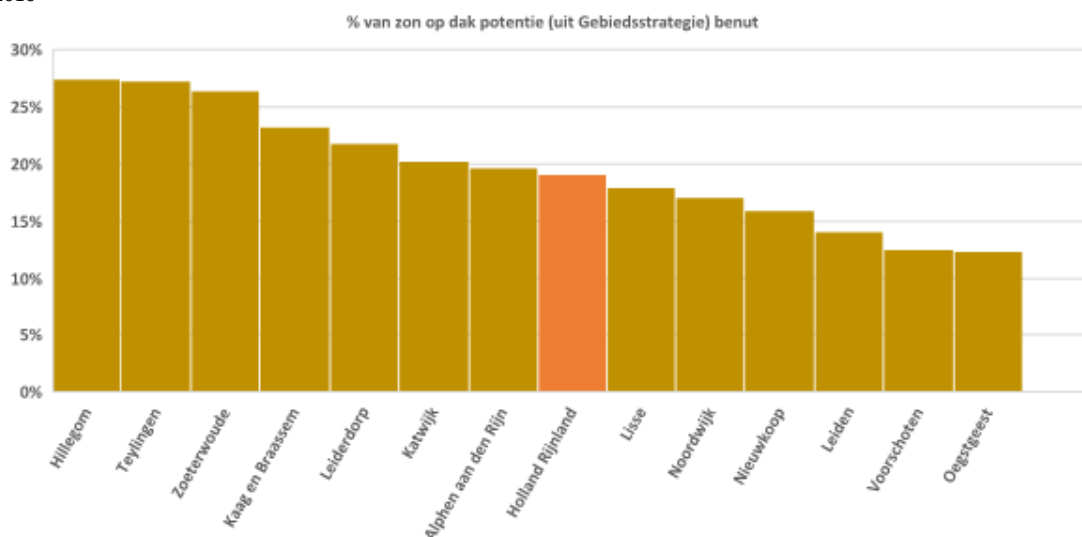


2.3. Energiewinst:

Van de in totaal 176 verstekte duurzaamheidsleningen is het overgrote deel aangevraagd voor de financiering van zonnepanelen. Zo is 64% van de leningen het afgelopen jaar benut voor enkel zonnepanelen. Het is lastig om, de middels de duurzaamheidslening, gerealiseerde vermogen aan zonne-energie en energiebesparing te berekenen. Inwoners zijn immers niet verplicht dit met de gemeente te delen. Daarnaast is gerealiseerde energiebesparing ook nog eens afhankelijk van het bouwjaar van het gebouw, vloer- en geveloppervlak, jaartemperaturen etc. Het vergaren van dergelijke informatie is zeer tijdrovend.

Uit onderstaande figuur (klimaatmonitor 2018) kan niettemin opgemaakt worden dat Teylingen goed op weg is wat betreft zon op daken. Teylingen benut >25% van het 'geschikte dakoppervlak' uit de gebiedsstrategie Posad en hiermee dus 4,5% van het totale dakoppervlak.

Figuur 1: Zon-pv potentie benut. De elektriciteitsproductie van zon-pv in 2018 is afgezet tegen de potentie uit de Gebiedsstrategie, Posad 2016



2.4. Werkgelegenheid

Gebleken is dat lokale en/ of regionale bedrijven worden ingeschakeld bij de uitvoering van de verduurzaming van de woning. Het uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen heeft direct effect op de regionale en lokale economie en werkgelegenheid.

2.5. Afhandelprocedure

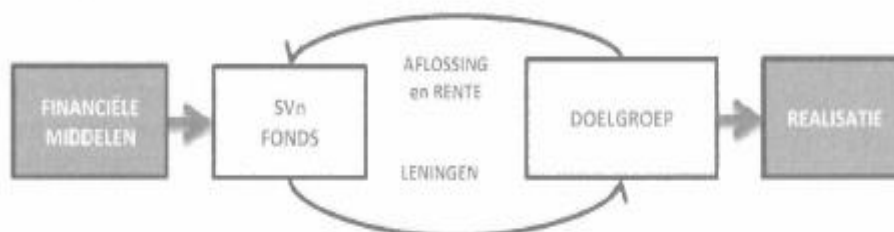
De doorlooptijd (tussen de datum van aanvraag bij het SVn en de datum van de opening van het bouwdeposito) verandert wekelijks en is sterk afhankelijk van de werkvoorraad van het SVn. Op het moment dat de offerte van SVn ondertekend is ontvangen en in het dossier staat, opent SVn binnen zeven werkdagen een bouwdepot.

3. Financieel:

3.1. Revolverend fonds:

Voor het verstrekken van duurzaamheidsleningen aan particulieren in Teylingen is met een totaal van inmiddels € 1.000.000 aan gemeentelijke middelen een revolverend duurzaamheidsfonds gevormd. Revolverend houdt in dat de ontvangen aflossingen op de verstrekte leningen ingezet kunnen worden voor het verstrekken van nieuwe leningen. De gelden die de gemeente verstrekt aan SVn (beheerder revolverend fonds) komen pas terug zodra we met de duurzaamheidslening stoppen. Tabel 2 geeft de huidige stand van zaken van het revolverend fonds weer.

Werking revolverend fonds



Tabel 2 weergave stand van zaken revolverend fonds (peildatum 15 april 2020)

Aantal verstrekte leningen	176	
Totaal storting gemeente		€1.000.000
Verstrekte leningen	€ -1.301.047	
Vergoeding aan SVn	€ -15.763,44	
Ontvangen aflossingen		€ 405.122,54
Ontvangen rente		€ 14.547,53
Debetrente	€- 7,98	
Vergoeding creditrente depot	€ -476,02	
Annulering ontvangen aflossing en rente	€-818,85	
Totaal	€-1.318.113,29	1.419.643,07

Er lijkt op moment van schrijven nog ruim 101k beschikbaar budget in het fonds te zitten. De gemeente heeft daarentegen nog aanvragen ontvangen die nog niet volledig zijn afgehandeld. In werkelijkheid is er een tekort en is het plafond van de regeling bereikt. Omdat de huidige vraag naar de duurzaamheidslening de beschikbare middelen in het fonds overtreffen, dienen (om de continuïteit van de lening te waarborgen) extra middelen te worden vrijgemaakt om het duurzaamheidsfonds te voeden.

3.2. *Andere gunstige financiële instrumenten:*

Landelijk zijn er verschillende financiële instrumenten beschikbaar voor woningeigenaren bij het verduurzamen van de woning. Hieronder volgt een niet-limitatieve opsomming.

Subsidie Energiebesparing eigen huis (SEEH)

Sinds 15 augustus 2019 is de [SEEH](#) weer beschikbaar voor eigenaar en bewoner die de woning isoleert. De SEEH loopt vanaf 15 augustus 2019 tot en met 31 december 2020. Om in aanmerking te komen voor de subsidie moeten minimaal twee energiebesparende (isolerende) maatregelen van voldoende omvang uitgevoerd worden. Met de subsidie krijg je ongeveer 20 procent van de kosten terug. Als de gehele woning voorzien wordt van een zeer energiezuinig pakket aan maatregelen, kan je in aanmerking komen voor een bonus van € 4.000 bovenop de subsidie. De SEEH loopt over in de bredere ISDE.

Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE):

De [ISDE](#) is een tegemoetkoming bij de aankoop van zonneboilers en warmtepompen. Met het ISDE wil het Rijk huishoudens en bedrijven stimuleren om minder gas te gebruiken en over te gaan op duurzame warmte. Voor warmtepompen varieert de subsidie van € 1.000 tot € 2.500, afhankelijk van type en vermogen. Voor de zonneboiler is de omvang van de subsidie afhankelijk van de omvang. Deze regeling is voor particulieren en zakelijke gebruikers. De ISDE-regeling loopt van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020.

De Energiebespaarlening:

De Energiebespaarlening wordt verstrekt vanuit het Nationaal Energiebespaarfonds. Dit is een fonds dat is opgezet door het Rijk, ASN bank, Rabobank en CEB (Council of Europe Development BANK). Particuliere woningeigenaren kunnen met de Energiebespaarlening een lening met gunstige voorwaarden (zoals geen afsluitkosten, aantrekkelijk rente en boetevrij aflossen) afsluiten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen. De aflossing rente en aflossing lening stromen terug in dit fonds, zodat nieuwe Energiebespaarlening kunnen worden verstrekt. De lening geldt voor bedragen van €2.500 tot € 25.000. Bij een pakket aan zeer energiezuinige maatregelen en NoM renovatie kan tot €65.000 geleend worden. Maximaal 75% van het geleende bedrag mag worden gebruikt voor zonnepanelen. De overige 25% van de lening moet gebruik worden voor een andere energiebesparende maatregel. De lening kent echter een kortere looptijd dan de duurzaamheidslening en hypotheek. De rente is aantrekkelijk (vergelijkbaar met hypotheekrente), maar veelal niet aantrekkelijker dan de gemeentelijke duurzaamheidslening. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de in de landelijke lening opgenomen maatregelen.

Btw-teruggave zonnepanelen:

Particulieren kunnen een deel van de kosten van zonnepanelen terugkrijgen. Het gaat dan om het btw-bedrag (21 %) op de aanschaf en de installatie van de panelen.

Laag btw-tarief voor isolatiewerkzaamheden:

De arbeidskosten voor het aanbrengen van het isolatiemateriaal aan vloeren, muren en daken bij woningen ouder dan twee jaar vallen onder het lage btw-tarief (9%), mits woning geïsoleerd wordt met het doel om de woning energiezuiniger te maken.

4. Scenario's en aanbevelingen

Inmiddels is het alweer een aantal jaar geleden sinds de invoering van de duurzaamheidslening en de inwerkingtreding van de verordening Duurzaamheidslening Teylingen. Het budget van de duurzaamheidslening is nagenoeg uitgeput, maar de aanvragen voor de lening blijven binnenkomen. Reden om te bezien hoe en of de duurzaamheidslening vandaag de dag moet voortbestaan. Hiertoe zijn een aantal scenario's te schetsen, namelijk:

- Duurzaamheidslening in huidige vorm voortzetten;
- Duurzaamheidslening voortzetten onder een aangepaste verordening;
- Volledig stoppen met de Duurzaamheidslening;

4.1. Scenario 1: voortzetten duurzaamheidslening in huidige vorm:

Argumenten voortzetten duurzaamheidslening in huidige vorm:

- De bestaande woningvoorraad is een belangrijk onderdeel van de gebouwde omgeving waar nog flink energie bespaard en opgewekt kan worden;
- Voor inwoners is de duurzaamheidslening een laagdrempelige en gunstige regeling (gezien rente en aflossingstermijn). Het aantal aanvragen stijgt de laatste jaren. Dit is goed nieuws, aangezien steeds meer inwoners stappen maken om hun woning te verduurzamen en daarmee bijdragen aan het realiseren van de ambities in Teylingen. Met het voortzetten van de duurzaamheidslening kan deze lijn worden doorgezet.
- De duurzaamheidslening heeft in Teylingen gezorgd voor een impuls aan investeringen in zonnepanelen.

Tegenargumenten voor het voortzetten in huidige vorm:

- Er dient geld beschikbaar te worden gesteld om de duurzaamheidslening voort te zetten. Hier is geen rekening mee gehouden in de huidige begroting. Ook is er ambtelijke capaciteit voor het afhandelen van de aanvragen en het beantwoorden van vragen nodig.
- Verwacht wordt dat de toekomstige vraag blijft toenemen. Door de toename van het aantal aanvragen is het bedrag dat aan nieuwe leningen wordt verstrekt hoger dan het bedrag dat binnenkomt door aflossing op de reeds verstrekte leningen. Het risico bestaat dat het plafond, met het voortzetten van de huidige opzet, snel weer bereikt wordt.
- Het maximaal te lenen bedrag is in de huidige verordening € 25.000. Ingeval van meerdere grote leenbedragen, loopt de pot snel leeg en kunnen minder inwoners bediend worden.
- De huidige maatregelenlijst is vooral gericht op het bereiken van de doelen in het kader van de energietransitie. De gemeente wil duurzaamheid in brede zin stimuleren. Om optimaal aan te sluiten op (gemeentelijk) beleid en de vraag uit de gemeente, dient verordening geactualiseerd te worden.
- In het kader van trias energetica is het treffen van energiebesparende maatregelen minstens zo belangrijk. Zoals uit de in 2.2.2 opgenomen resultaten blijkt, is het overgrote deel van de in Teylingen verstrekte leningen besteed aan de financiering van zonnepanelen. Het doel van de trias energetica wordt met de huidige opzet van de regeling niet behaald.
- Er zijn verschillende gunstige landelijke regelingen beschikbaar voor het verduurzamen van de woning. De duurzaamheidslening sluit in huidige opzet niet goed aan op bestaande (landelijke) financiële regelingen. De duurzaamheidslening lijkt zo 'dubbelop', waardoor kansen gemist worden om het instrument te benutten voor andere, niet in regelingen geregelde, maatregelen om te verduurzamen.

- In de huidige gemeentelijke maatregelenlijst zijn geen specifieke waarde-criteria geformuleerd.
- Doordat de leningen niet gegarandeerd zijn, bestaat er altijd een risico dat leningen niet afgelost (kunnen) worden. Het risico hiervoor ligt bij de gemeente. Middels de financiële toetst door het SVN wordt dit risico beperkt tot een minimum.

4.2. Scenario 2: voortzetten duurzaamheidslening onder een aangepaste verordening:

Argumenten voortzetten duurzaamheidslening onder een geactualiseerde verordening:

- De duurzaamheidslening is voor inwoners een laagdrempelige en gunstige (lage rente en aflostermijn) vorm van financiering.
- De huidige verordening is verouderd en loopt achter bij de voorwaarden die landelijk worden gesteld. Door de duurzaamheidslening complementair te maken aan de landelijke regelingen, kan het instrument beter benut worden om duurzaamheid in brede zin te stimuleren.
- Een van de bouwstenen om energieneutraliteit te bereiken is het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen. Energie dat we besparen hoeven we immers ook niet op te wekken. Met het invoeren van bijvoorbeeld een combinatiebepaling, wordt beter gestimuleerd om de Trias Energetica (energie besparen, duurzaam opwekken en wat nog aan fossiel gebruikt wordt zo efficiënt en schoon mogelijk opwekken) te volgen.
- Door specifieke waarde-criteria aan de maatregelenlijst te voegen, worden maatregelen optimaal duurzaam gestimuleerd.
- De afgelopen jaren zien we dat de lening vaker wordt ingezet voor grote verbouwingen. Om meer inwoners te kunnen bedienen, is een verlaging van het maximaal te lenen bedrag nodig. Inwoners kunnen bij het treffen van meerdere maatregelen en grote verbouwingen immers ook gebruik maken van de landelijke Energiebespaarlening, waarbij onder voorwaarde een maximaal leenbedrag van €65.000 bestaat.

Tegenargumenten voortzetten duurzaamheidslening onder een geactualiseerde verordening:

- Er dient geld beschikbaar te worden gesteld om de duurzaamheidslening voort te zetten. Hier is geen rekening mee gehouden in de huidige begroting. Ook is er ambtelijke capaciteit voor het afhandelen van de aanvragen en het beantwoorden van vragen nodig.
- Doordat de leningen niet gegarandeerd zijn, bestaat er altijd een risico dat leningen niet afgelost (kunnen) worden. In tegenstelling tot een hypotheek heeft de lening namelijk geen onderpand. Het risico hiervoor ligt bij de gemeente. Door de financiële toetst door het SVN wordt dit risico tot een minimum beperkt.
- De landelijke Energiebespaarlening kent gunstige voorwaarden, echter zijn de voorwaarden niet gunstiger dan de voorwaarden van de gemeentelijke duurzaamheidslening (rente en aflostermijn).

4.3. Scenario 3: Stoppen met de duurzaamheidslening:

Argumenten stoppen duurzaamheidslening

- De gemeente hoeft geen geld meer in het fonds te storten en hoeft geen capaciteit meer vrij te maken voor het afhandelen van de aanvragen en het beantwoorden van vragen.
- Inwoners kunnen gebruik maken van de landelijke Energiebespaarlening. Met deze lening kunnen ook zonnepanelen en isolatiemaatregelen gefinancierd worden. Voordeel van de landelijke Energiebespaarlening is dat wanneer inwoners over gaan op een Nul Op de Meter renovatie, zij een hoger bedrag kunnen lenen. Dit is bij de gemeentelijke duurzaamheidslening niet mogelijk. Deze kent een maximum van €25.000

Tegenargumenten stoppen duurzaamheidslening

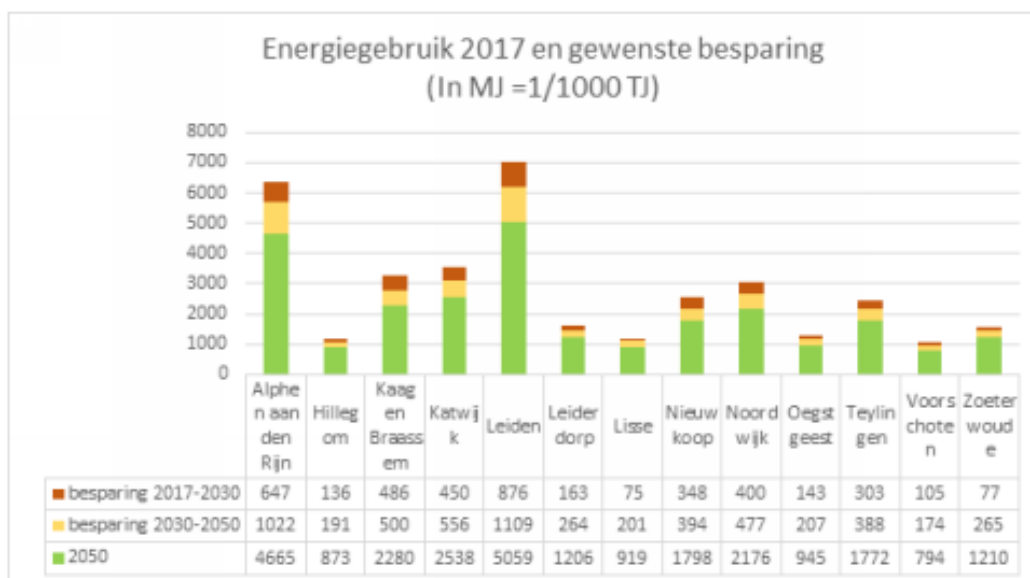
- Er is een blijvende vraag naar de inzet van de duurzaamheidslening. Op het signaal dat het budget uitgeput is wordt teleurstellend gereageerd door inwoners.
- De gemeente heeft geen wettelijke instrumenten om energiebesparing af te dwingen. Om toch de klimaatdoelstellingen, en daarmee ook de opgaves in de gebouwde omgeving, te halen zijn de eerstkomende jaren nog aanvullende inspanningen nodig. De duurzaamheidslening is daarbij een goede stimulans en een bewezen succesvol instrument.

- De alternatieve financieringsmogelijkheden zijn (over het algemeen) minder gunstig dan de gemeentelijke lening (looptijd en rente). Het risico bestaat dat het treffen van verduurzamingsmaatregelen een te hoge drempel wordt.

5. Conclusie en aanbeveling

Het beoogde doel van de Duurzaamheidslening Teylingen is nog steeds actueel. We staan immers voor een flinke uitdaging in de energiebesparing (zie figuur 2). Een aanzienlijk deel van de CO₂-uitstoot is toe te schrijven aan de gebouwde omgeving. Woningen gebruiken daarbij bijna een derde van de energie in de gebouwde omgeving. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is derhalve een groot potentieel voor energiebesparing. Wettelijke regelingen voor energiebesparing bestaan in principe alleen voor nieuwbouw en voor grondige renovatie. Zonder aanvullende wetgeving heeft de gemeente geen mogelijkheden energiebesparing af te dwingen. Uiteindelijk zijn het dus de energiegebruikers zelf die de besparing daadwerkelijk moeten realiseren. Het blijkt daarbij niet eenvoudig om particuliere huiseigenaren, zonder enige financiële stimulans, daadwerkelijk te bewegen om duurzaamheidsmaatregelen te treffen.

Figuur 2. Energiegebruik per gemeente in 2017 en de gewenste minimale besparing tot 2030 en tot 2050.



Als gemeente hebben wij een rol in het enthousiasmeren, ondersteunen en stimuleren van duurzaamheidsinitiatieven. De Duurzaamheidslening is zo een instrument dat de afgelopen jaren een stimulans heeft gegeven om woningeigenaren te laten investeren in energiebesparende maatregelen en duurzame energieopwekking. In totaal hebben ruim 176 woningeigenaren in Teylingen middels de duurzaamheidslening geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen en/ of duurzame energieopwekking.

Om de doelstellingen en ambities in Teylingen te behalen zijn de eerstkomende jaren nog aanvullende inspanningen nodig. Aanbevolen wordt om de duurzaamheidslening voort te zetten en, gezien geschetste ontwikkelingen, de in scenario 2 weergegeven lijn te volgen en verder uit te werken. In de hieronder opgenomen tabel treft u resumerend een weergave van de aanbevelingen aan.

Tabel 3. Aanbevelingen toekomst duurzaamheidslening op een rij

Aanbeveling::	Toelichting:
Maximaal leenbedrag	Het maximaal te lenen bedrag verlagen om meer inwoners te kunnen bedienen. Inwoners kunnen bij het treffen van meerdere maatregelen en grote verbouwingen namelijk ook gebruik maken van de landelijke Energiebespaarlening, waarbij onder voorwaarde een maximaal leenbedrag van €65.000 bestaat.

Budget	Om de duurzaamheidslening voort te kunnen zetten budget beschikbaar stellen. Het bedrag dat aan nieuwe leningen verstrekt wordt is immers hoger dan het bedrag dat binnenkomt door aflossing op de reeds verstrekte leningen.
Financiële regelingen:	Inmiddels is er landelijk een breed palet aan aantrekkelijke en toegankelijke financieringsmogelijkheden voor particuliere woningeigenaren. Aanbevolen wordt om zo veel mogelijk te sturen en (op termijn) over te stappen op de beschikbare landelijke financieringsmogelijkheden.
Maatregelenlijst	Herzien maatregelenlijst en daarbij: • Beter inzetten op Trias Energetica (te denken valt aan het opnemen van combinatiebepalingen); • Waarde-criteria verbinden aan opgenomen maatregelen om optimaal duurzaam te stimuleren • De duurzaamheidslening complementair maken aan de landelijke financieringsmogelijkheden, zodat instrument ook benut kan worden om maatregelen die zien op duurzaamheid in brede zin te stimuleren. Het duurzaamheidsprogramma is naast klimaatmitigatie immers ook gericht op het klimaatbestendig worden. De maatregelenlijst dient daarbij (eventueel) uitgebreid te worden.
Evaluatie	Omwille van de continuïteit jaarlijks de duurzaamheidslening evalueren. We bieden zo structuur in een subsidie en leningenbos dat snel verandert. Daarnaast biedt dit mogelijkheden om eventuele voortschrijdende technieken en eventuele (landelijke) wetswijzigingen en regelingen te implementeren in de regeling. Ook houden wij zo een betere grip op het tempo en het bestedingspatroon van de regeling.