

Duurzaamheidskrediet ook voor kleine beurs

Om een huis te isoleren en over te gaan op duurzame energie is een investering nodig van de huiseigenaar. Die betaalt zichzelf op termijn terug door een lagere energierekening. Maar niet elke woningeigenaar kan deze investering doen of hiervoor krediet krijgen. Kredietbank Salland gaat voor de wijk Zandweerd kredieten aanbieden voor die woningeigenaren.

Om van de energietransitie een succes te kunnen maken, is het belangrijk dat zoveel mogelijk huishoudens er een bijdrage aan kunnen leveren. Hoe meer woningen verduurzaamd worden, hoe groter het effect. Dat betekent dat er óók aandacht moet zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Voor deze huishoudens heeft de energietransitie namelijk grote consequenties.

Overstappen op duurzame alternatieven is duur, maar we verwachten dat traditionele en vervuilende energie steeds zwaarder belast gaat worden¹. Wie een koopwoning heeft, maar geen geld heeft om te verduurzamen, krijgt dan steeds hogere energierekeningen. Terwijl mensen met een hoger inkomen die wel kunnen investeren, juist steeds minder betalen.

Als de mogelijkheid te besparen alleen voor de hogere inkomens is weggelegd, gaat dat ten koste van het draagvlak voor de transitie. Daarom willen we alternatieven ontwikkelen voor woningbezitters met een laag inkomen om hun woningen te verduurzamen.

Focus op duurzaamheid

Het maximaal te besteden krediet is gebaseerd op de huidige energierekening. Wie de gasrekening met 90 euro per maand² verlaagt, kan een investering doen van 14.500 euro over een periode van 15 jaar³. Zeker bij oudere woningen zijn soms bedragen van 30.000 tot 40.000 euro nodig. Dat bedrag is dan nodig om jarenlang achterstallig onderhoud te bekostigen. Die meer fundamentele woningverbeteringen (wat feitelijk stadsvernieuwing is) vragen een structureel andere aanpak en financiering.

¹ Zie ook de startanalyse van het Planburo voor de Leefomgeving en recente rapporten over de kosten van verduurzaming van vooral woningen voor 1990. Voor de duiding van het duurder worden van aardgas wordt verwezen naar de afspraken in het Klimaatakkoord en de voornemens van de meeste politieke partijen in de formatie.

² Uitgaande van de gemiddelde energierekening in Nederland van 140 euro waarbij de kosten van elektriciteit, vastrecht en warmtapwater uiteraard blijven. Juist voor oudere wijken, met veel achterstallig onderhoud zijn deze bedragen (en zelfs nog lager) realiteit.

³ Deze 15 jaar is uit ervaring de maximale periode waarover particuliere bewoners vrijwillig een leningovereenkomst willen aangaan. We moeten eerder aan 10 jaar denken. Over die periode moeten dan ook de kosten verdeeld worden (economische levensduur). Het traject via verhoging van de hypotheek (30 jaar) is wezenlijk anders. Dan gaat het om de financiering van grootschalige renovatie van de woning. Dit beperkt zich tot een kleine doelgroep.

Vier financieringssituaties

Voor wat betreft de financiering van de investering kunnen zich vier situaties voordoen:

- a. De bewoner heeft eigen geld en kan de investering direct betalen.
- b. De bewoner kan gebruik maken van bestaande regelingen zoals leningen of het woningabonnement⁴.
- c. De bewoner kan wel de maandelijkse energierekening betalen, maar komt niet in aanmerking voor kredieten en andere arrangementen die door financiers worden aangeboden.
- d. De bewoner kan de energierekening niet betalen.

Voor bewoners in categorie a. en b. zijn voldoende bestaande oplossingen. Hier is vooral behoefte aan goede en toegankelijke informatievoorziening. Bewoners in categorie d. hebben een tekort aan besteedbaar inkomen. Dat probleem moet eerst worden opgelost, door werk of budgettering. Pas daarna kan naar een adequate energieoplossing worden gekeken.

Deventer richt zich met dit duurzaamheidskrediet op categorie c, de mensen die met een besparing van hun energierekening wel de aflossing kunnen betalen, maar nu niet kunnen of mogen lenen.

Bescherming tegen overkreditering

De Wet Financieel Toezicht beschermt consumenten tegen overkreditering, om te voorkomen dat zij meer verplichtingen aangaan dan zij uit hun inkomen kunnen betalen. Daarom bieden wij een oplossing die past binnen hun huidige woonlasten en dus binnen de huidige energierekening. Door te berekenen wat daarop bespaard kan worden, en die ruimte in te zetten voor krediet, blijven we binnen de werkelijke kredietruimte.

Garantie op de energiebesparing

In de huidige kredietbeoordeling wordt bij het bepalen van kredietruimte geen rekening gehouden met vermindering van de woonlasten door energiebesparing. Wij denken juist dat op basis daarvan op verantwoorde wijze krediet kan worden verstrekt. Mits de energiebesparingsmaatregelen op basis van een goed advies, door bevoegde bedrijven worden gerealiseerd en er sprake is van een vorm van garantie op de energiebesparing.

We kiezen in Nederland nog steeds voor financiering in de vorm van consumentenkredieten. Die zijn dermate juridisch complex, dat we daar heel lang over nadenken en nog steeds geen adequate oplossing bieden. Deventer vindt het hoog tijd om hier nu op eigen wijze invulling aan te geven, zo dat die snel op te schalen is.

Snel van start

Deventer wil rond de zomer duurzaamheidskredieten verstrekken aan particuliere woningeigenaren in Zandweerd-Noord om aan te kunnen sluiten bij de start van de Proeftuin Aardgasvrij Zandweerd.

⁴ Het in Deventer ontwikkelde Woningabonnement is een arrangement om de totale energierekening op basis van een consumentenkrediet om te zetten in een totaalpakket van maandbetaling voor verduurzamingsmaatregelen en resterende energierekening. Het bedrag van de bestaande energierekening is daarbij het vertrekpunt. Het bedrijf WOAB voert het woningabonnement uit.

Twee opties

Wij willen wij alle particulier bewoners in de wijk Zandweerd (ca. 1.500) een aanbod doen voor aansluiting op het warmtenet, aangevuld met isolerende maatregelen of een alternatieve warmteoplossing, elektrisch bijvoorbeeld. Maatregelen die samen met de toekomstige lagere energierekening niet hoger zijn dan de huidige energierekening.

Voor de naar schatting 600 particuliere woningeigenaren die geen krediet bij een bank kunnen sluiten, richt de gemeente Deventer met de Kredietbank Salland een leningsfonds op van 7,25 mln. euro. We verstrekken geen subsidie, maar kredieten tegen marktconforme voorwaarden en na een zorgvuldige kredietbeoordeling op basis van de individuele omstandigheden van de eigenaar.

De eigenaar geeft zelf opdracht om de maatregelen in de woning te realiseren c.q. aan te sluiten op het warmtenet.

In deze fase verstrekken we alleen kredieten aan inwoners van de wijk Zandweerd. Het is de bedoeling om dit de komende jaren ook mogelijk te maken voor andere buurten in Deventer.

Garantiefonds voor de financiële risico's

Uiteraard worden alle financiële risico's op een verantwoorde wijze belegd. Het gaat vooral om het risico van niet-betalen door consumenten. Ondanks de zorgvuldige kredietbeoordeling door de kredietbank, blijft dat risico aanwezig. Daarom heeft de gemeente Deventer een garantiefonds ingesteld van maximaal 600.000 euro. Dit bedrag wordt voor de wijk Zandweerd gedekt uit de proeftuinbijdrage. Hierdoor kunnen we ook snel schakelen.

Deventer wil aantonen dat het financiële risico van deze doelgroep niet groter is dan de groep die dat wel kan. Als dit gelijkgetrokken kan worden, dan kunnen de risico's op niet-betaling ondergebracht worden binnen de normale bancaire marges die voor consumentenkrediet gehanteerd worden. En dan is inzet van publieke middelen niet langer nodig.

Een belangrijke randvoorwaarde is dat de energiebesparing voor een langere tijd gewaarborgd is. Anders wijzigt de woonlastenneutraliteit en alsnog risico op overkreditering. Bij het woningabonnement wordt die garantie al sinds 2016 gegeven. Bij andere partijen moet deze nog verder worden ontwikkeld.

Verdere stappen en opschaling

Verder start Deventer een lobby samen met partners om de daadwerkelijke veranderingen in de toepassing van de wet financieel toezicht mogelijk te maken.

Tenslotte is het van belang dat dit instrument bij meerdere gemeenten getest wordt. De gemeenten die in Transform samenwerken: Apeldoorn, Deventer, Zwolle en Zutphen gaan er nu mee van start.