Raadsvoorstel

Onderwerp : Toekomstbestendig Wonen leningen (TBW-leningen)
Portefeuillehouder : H. van Lochem
Thema Raadsprogramma : 2. Duurzaamheid en Klimaat

Global Goals

Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



Beslispunten

1. De huidige verordening ‘Toekomstbestendig Wonen Gelderland’ uit 2019 in te trekken de dag na bekendmaking van het raadsbesluit.
2. De nieuwe Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Aalten vast te stellen en inwerking te laten treden de dag na bekendmaking van het raadsbesluit.
3. Een bedrag van € 1.100.000 beschikbaar te stellen voor het verstrekken van Toekomstbestendig Wonen leningen (TBW-leningen).
4. De aanvullende uitvoeringskosten voor het verstrekken van TBW-leningen met een bedrag van € 5.000 structureel te verhogen en mee te nemen in de voorjaarsnota 2027.

Waarom dit besluit nemen

Om de verduurzaming van de gebouwde omgeving onder het Akkoord van Groenlo mogelijk te maken biedt de gemeente Aalten verschillende financieringsregelingen aan. De gemeente Aalten biedt sinds 2019 eigenaar/bewoners de mogelijkheid om via de Toekomstbestendig Wonen leningen (TBW-leningen) tegen aantrekkelijke voorwaarden geld te lenen voor het verduurzamen en levensloopbestendig maken van hun woning. Deze leningen worden verstrekt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn; de bank). Er zijn in deze periode in Aalten 370 leningen verstrekt voor een bedrag van 3,6 miljoen euro. De gemeente werkte eerder hiervoor samen met de provincie Gelderland, die de meeste voorwaarden van de leningen bepaalt en 50% cofinanciering verstrekte. Per 21 maart 2025 was het beschikbare budget van de provincie op en is de gemeente Aalten doorgegaan met het verstrekken van de TBW-leningen als 100% financieel drager. Nu kan er weer gebruik worden gemaakt van de provinciale cofinanciering.

De provincie Gelderland heeft hiervoor een aantal maanden terug wijzigingen doorgevoerd in het beschikbare budget en de voorwaarden van de TBW-leningen. De gemeente Aalten heeft daarom samen met de andere Achterhoekse gemeenten een heroriëntatie gedaan naar de mogelijkheden. Uitgangspunt bij deze heroriëntatie was dat we in de Achterhoek bij voorkeur dezelfde aanpak willen hanteren qua duurzaamheidsleningen. Dat geeft duidelijkheid voor inwoners in de Achterhoek en maakt de uitvoering in het Energieloket Achterhoek zo efficiënt mogelijk.

Op basis van de heroriëntatie is gebleken dat het samen met de provincie Gelderland voortzetten van de TBW-leningen, waarbij we gebruik maken van de provinciale cofinanciering, de beste keuze is. Daarbij zijn er in overleg met de provincie Gelderland wel een aantal wijzigingen in de aanpak voorgesteld om te komen tot een ‘Achterhoekse aanpak'. Deze invulling doet recht aan de wensen van de provincie qua sturing op beleidsdoelen, energielabel en netbewuste maatregelen. Tegelijkertijd is er sprake van een voor de Achterhoek generieke en praktisch uitvoerbare insteek.

Om te kunnen starten met deze nieuwe werkwijze moet er een nieuwe Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Aalten vastgesteld worden. Dit voorstel geeft hier invulling aan.

Met dit voorstel bereiken we het volgende:

- We bereiken dat zowel eigenaar/bewoners als kleine particuliere verhuurders tegen aantrekkelijke voorwaarden geld kunnen lenen voor het verduurzamen van hun woning.
- We bereiken dat er sprake is van een laagdrempelige financiering, waarbij inwoners via het Energieloket Achterhoek via een persoonlijke werkwijze geholpen worden.
- We bereiken dat er niet alleen financiering beschikbaar is voor inwoners met voldoende leencapaciteit, maar dat er ook extra mogelijkheden zijn voor inwoners met onvoldoende leencapaciteit via de Verzilverlening en de Maatwerklening.
- We stimuleren naast het treffen van energetische maatregelen ook het treffen van maatregelen in woningen voor andere beleidsdoelen zoals klimaatadaptatie, levensloopbestendigheid en asbestsanering.
- We bereiken dat er in de Achterhoek sprake is van zoveel mogelijk dezelfde werkwijze op het gebied van de TBW-leningen en de bijbehorende maatregelenlijst.
- We dragen bij aan de landelijke doelen van het Klimaatakkoord en het regionale Akkoord van Groenlo via het treffen van energetische maatregelen in woningen.
- We bereiken dat we kosten en risico's delen met de provincie Gelderland via de 50% cofinanciering.

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Raadsvoorstel tot het vaststellen van de Toekomstbestendig Wonen Lening, gemeente Aalten aldus besloten op 15 oktober 2019. Daarbij behorend de huidige Verordening ‘Toekomstbestendig Wonen Gelderland’

Gemeente Aalten en Regionaal Duurzaamheidsbeleid vastgelegd in het Akkoord van Groenlo. Energieneutraal in 2050, de nieuwe verordening draagt bij aan deze doelstelling.

Argumenten

1.1 De huidige verordening is niet langer bruikbaar.
De provincie heeft de voorwaarden van de TBW-lening gewijzigd. Daarmee is de huidige verordening niet langer bruikbaar.

2.1 Vaststellen van de nieuwe verordening maakt gebruik van provinciale cofinanciering mogelijk.
Doordat de provincie wijzigingen heeft doorgevoerd in het beschikbare budget en de voorwaarden van de TBW-leningen is er sprake van een nieuwe werkwijze. Deze nieuwe werkwijze is niet mogelijk binnen de huidige verordening. Door de nieuwe verordening vast te stellen kunnen we de uitgifte van TBW-leningen voortzetten op basis van de nieuwe provinciale voorwaarden, met gebruik van 50% provinciale cofinanciering. Door gebruik te maken van provinciale cofinanciering is de gemeentelijke bijdrage en het betalingsrisico lager.

2.2 Uit een regionale heroriëntatie kwam deze werkwijze als voorkeursoptie.
In de regionale heroriëntatie zijn drie mogelijkheden bekeken. De optie om samen met het SVn een Achterhoekse variant van de TBW-leningen op te zetten zonder provinciale cofinanciering geeft weliswaar wat meer flexibiliteit in de voorwaarden van de TBW-leningen (bv. hoogte van de rente), daar staat echter ook een hogere gemeentelijke bijdrage en een hoger betalingsrisico tegenover. De optie om helemaal te stoppen met de TBW-leningen en inwoners te verwijzen naar het landelijke Nationale Warmtefonds zorgt voor een besparing op de ambtelijke en uitvoerende capaciteit (bv. uitvoering door het Energieloket Achterhoek), daarnaast heeft het Warmtefonds aantrekkelijke voorwaarden zoals de 0% rente voor inwoners met een verzamelinkomen tot 60.000,- euro. De nadelen van de Warmtefonds optie bestaan uit een lastiger online aanvraagproces, de beperking dat alleen energiemaatregelen gefinancierd kunnen worden, een hogere rente van 3,6% tot 4,2% voor verzamelinkomens vanaf 60.000,- euro en het feit dat gemeenten geen invloed hebben op welke maatregelen wel en niet gefinancierd kunnen worden. De conclusie van de regionale heroriëntatie was dat er weliswaar nadelen zitten aan de nieuwe provinciale insteek en dat het bedrag aan provinciale cofinanciering beperkt is, maar dat de totale propositie wel de beste keuze is

2.3 Nadelen van provinciale insteek zoveel mogelijk gemitigeerd via een 'Achterhoekse aanpak'.
Om het budget te beheersen heeft de provincie Gelderland in de nieuwe werkwijze een aantal beheersmaatregelen aangekondigd, zoals een hogere rente en een afbakening van de doelgroep. Doel is nog steeds om de verduurzaming van de woningvoorraad te bevorderen en tegelijkertijd een betrouwbaar en toekomstbestendig energiesysteem te ondersteunen. Hoewel we begrip hebben voor de afwegingen van de provincie, waren de implicaties van sommige afwegingen onvoldoende duidelijk en uitvoerbaar. Bijvoorbeeld de beperking dat woningen met energielabel B of beter worden uitgesloten van financiering, waarbij niet duidelijk was of dat alleen voorenergiemaatregelen van toepassing was of ookvoor andere maatregelen om de woning toekomstbestendiger te maken. Of de beperking dat er alleennetbewuste maatregelen gefinancierd mogen worden, terwijl op dit moment nog onvoldoende duidelijk is wat netbewust renoveren precies inhoudt. In overleg met de provincie Gelderland hebben we daarom een aantal wijzigingen in de aanpak doorgevoerd, om te komen tot een 'Achterhoekse aanpak'. Deze invulling doet recht aan de wensen van de provincie qua sturing op beleidsdoelen, energielabel en netbewuste maatregelen. Tegelijkertijd is er sprake van een voor de Achterhoek generieke en praktisch uitvoerbare insteek.

2.4 Kleine particuliere verhuurders hebben moeite om hun woning(en) toekomstbestendig te maken.
De Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Aalten geldt voor woningeigenaren die zelf ook woonachtig zijn in de woning (eigenaar/bewoner). De nieuw voorgestelde verordening maakt het mogelijk om kleine particuliere verhuurders gebruik van de TBW-leningen te laten maken. Een kleine particuliere verhuurder wordt hierbij gedefinieerd als een particulier met maximaal drie woningen in eigendom voor verhuur (maximaal drie box 3 objecten). Het gaat hierbij niet alleen om woningen in de gemeente Aalten die verhuurd worden, maar om woningen in heel Nederland. Dit laatste wordt gecheckt door het SVn. Deze doelgroep van particuliere verhuurders kan nu niet gebruik maken van de leningen van het Nationaal Warmtefonds, wel is er voor deze doelgroep subsidie mogelijk via de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH). De ervaring leert dat deze doelgroep moeite heeft om bijvoorbeeld energetische maatregelen te treffen, omdat de verhuurder de maatregelen financiert en de huurder profiteert van de voordelen (bv. lagere energiekosten). Deze split-incentive is niet altijd te compenseren via voldoende extra huurinkomsten. Dit vertraagt de overgang naar een toekomstbestendige gebouwde omgeving met energieneutrale en klimaatneutrale woningen. Omdat er via de TBW-leningen, afgezien van een klein deel aan kosten, sprake is van revolverende middelen die terugvloeien naar gemeente en provincie, zijn de kosten om deze doelgroep op deze manier te helpen gering. Om die reden is het via de nieuwe voorgestelde verordening mogelijk om ook kleine particuliere verhuurders gebruik te laten maken van de TBW-leningen.

4.1 Bij uitputting van de provinciale cofinanciering kunnen er anders geen leningen meer verstrekt worden.
De provincie stelt op dit moment 16 miljoen aan cofinanciering beschikbaar. Dat bedrag lijkt beperkt, in de Achterhoek hebben we nu jaarlijks zo'n 5 miljoen euro aan cofinanciering nodig. Tegelijkertijd zorgen de beheersmaatregelen in de nieuwe werkwijze ervoor dat er waarschijnlijk langer met het budget gedaan kan worden. Ook wordt er inmiddels flink afgelost op lopende leningen, waardoor er minder nieuw budget nodig is. We kunnen op dit moment niet inschatten tot wanneer de provinciale cofinanciering beschikbaar blijft. Tegelijkertijd is een situatie waarbij er plotseling geen provinciale cofinanciering meer is niet wenselijk. Dat legt een grote druk op de beleidsmatige en uitvoerende capaciteit, omdat er op dat moment snel een nieuwe oplossing gevonden moet worden om de uitgifte van leningen te kunnen voortzetten. Om die reden stellen we voor om de raad voor te stellen om bij uitputting van de provinciale cofinanciering de TBW-leningen (tijdelijk) voor 100% via gemeentelijk budget te financieren. Deze tijdelijke periode loopt zolang er gemeentelijk budget in de begroting beschikbaar is om de uitgifte van TBW-leningen te financieren.

Kanttekeningen

2.1 De voorgestelde werkwijze is de beste keuze maar kent ook een paar nadelen.
De conclusie van de regionale heroriëntatie was dat er weliswaar nadelen zitten aan de nieuwe provinciale insteek en dat het bedrag aan provinciale cofinanciering beperkt is, maar dat de totale propositie wel de beste keuze is. Tegelijkertijd kent de voorgestelde werkwijze een aantal nadelen, waaronder:
·Geen hypothecaire leenvorm meer (wel consumptief, Verzilverlening en Maatwerklening)

• Maximale leenbedrag verlaagd van €50.000,- naar €35.000,-
• De rente wordt verhoogd met 1% (alleen voor consumptief, van 1,6% naar 2,6%)
• Woningen met energielabel B of beter worden uitgesloten
• Alleen netbewuste maatregelen
• Focus op energetische en levensloopbestendige maatregelen, niet op klimaatadaptatie en renovatie

Het vervallen van de hypothecaire leenvorm zien we niet als problematisch, deze leenvorm werd relatief al weinig gebruikt. Via de Verzilverlening en de Maatwerklening is er nog wel een hypothecaire lening beschikbaar voor specifieke doelgroepen. De hogere rente voor de consumptieve leenvorm heeft waarschijnlijk tot gevolg dat inwoners vaker voor alternatieven zoals het Nationale Warmtefonds zullen kiezen. Via het Nationaal Warmtefonds kunnen inwoners met een verzamelinkomen tot €60.000,- tegen 0% rente lenen, hogere inkomens betalen 3,6% tot 4,2% rente. Voordeel van de hogere rente die de provincie rekent is wel dat de financieringskosten van gemeenten hiermee ook lager worden. Ter indicatie: bij een rente van ongeveer 1,8% zijn de kosten van het SVn voor de uitvoering van de TBW-leningen gedekt, dat is nog wel exclusief de eigen gemeentelijke financieringslasten. Houd er rekening mee dat de rente voor de Verzilverlening (1,7%) en de Maatwerklening (0,0%) in de nieuwe werkwijze wel laag blijven. De lagere maximale leenbedragen zien we als een verstandige beheersmaatregel, op die manier kun je met minder budget zo veel mogelijk inwoners helpen. Je maakt het voor sommige inwoners misschien wel lastiger om de stap naar helemaal aardgasvrij of helemaal levensloopbestendig te zetten.

De nadelen in relatie tot het energielabel, de netbewuste maatregelen en de focus op energetische en levensloopbestendige maatregelen hebben we zoveel mogelijk kunnen mitigeren door in overleg met de provincie een ‘Achterhoekse aanpak’ af te spreken. Daarin hebben we bijvoorbeeld afgesproken dat de lening voor maximaal 25% bestaat uit maatregelen voor klimaatadaptatie en/of renovatie. Ook hebben we afgesproken dat woningen die al goed geïsoleerd en/of aardgasvrij zijn niet in aanmerking komen voor een financiering voor isolatiemaatregelen. Hierdoor kunnen woningen met energielabel B of beter nog wel andere maatregelen treffen, bijvoorbeeld op het gebied van levensloopbestendigheid of klimaatadaptatie. Wat betreft de netbewuste maatregelen is de insteek dat we geen maatregelen financieren die een onevenredige belasting van het elektriciteitsnet veroorzaken, maar dat dat alleen geldt voor maatregelen die door een gemeente (bv. via het Warmteprogramma) of een netbeheerder zijn uitgesloten.

2.2 Het financieren van kleine particuliere verhuurders kan zorgen voor een snellere uitputting van het budget.
Omdat er via de TBW-leningen, afgezien van een klein deel aan kosten, sprake is van revolverende middelen die terugvloeien naar gemeente en provincie, zijn de kosten om de doelgroep particuliere verhuurders te financieren gering. Tegelijkertijd is er wel sprake van een beperkt budget voor de provinciale cofinanciering, waardoor uitputting van de provinciale cofinanciering sneller zou kunnen optreden. Qua gemeentelijk budget zijn er vooralsnog voldoende middelen beschikbaar en door de doelgroep particuliere verhuurders mee te laten doen voorzien we uiteindelijk huurders van meer comfort en een lagere energierekening.

4.1 Het (tijdelijk) financieren via gemeentelijk budget verhoogt gemeentelijk betalingsrisico.
In relatie tot het voorstel om de raad voor te stellen om bij uitputting van de provinciale cofinanciering de TBW-leningen (tijdelijk) voor 100% via gemeentelijk budget te financieren, is het belangrijk om te realiseren dat de gemeente voor de vanaf dan afgesloten leningen ook het volledige betalingsrisico draagt. Dat betekent dat als het SVn de aflossing van de lening uiteindelijk niet kan innen, de gemeente opdraait voor de restschuld. Tot nu toe zijn er geen aanwijzingen dat het SVn bij deze TBW-leningen te maken heeft met significante aantallen leningen die niet retour betaald (kunnen) worden.

Is er draagvlak voor dit besluit?
De voorgestelde werkwijze is afgestemd met de provincie Gelderland, het SVn en de Achterhoekse gemeenten.

Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?
Met de vaststelling van de nieuwe verordening kan een inwoner een Toekomstbestendig Wonen Lening (TBW-lening) aanvragen van maximaal € 35.000. De provincie Gelderland neemt 50% van de

lening, tot een maximum van € 17.500 per lening, voor haar rekening. Deze cofinanciering vindt plaats totdat het door de provincie beschikbaar gestelde budget van € 16.000.000 volledig is benut. Zodra dit budget is uitgeput, komt de volledige financiering van nieuwe TBW-leningen voor rekening van de gemeente.

Het wegvallen van de provinciale cofinanciering heeft tot gevolg dat met het beschikbare gemeentelijke budget minder leningen kunnen worden verstrekt. Daarnaast neemt het financiële risico voor de gemeente toe, omdat zij de volledige financiering voor haar rekening neemt. Op basis van de ervaringen met de tot nu toe verstrekte TBW-leningen zijn er geen aanwijzingen dat een significant aantal leningen niet wordt terugbetaald.

Momenteel is bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) nog circa € 180.000 beschikbaar voor het verstrekken van TBW-leningen. Dit budget wordt aangevuld met de jaarlijkse renteontvangsten en aflossingen op de lopende leningen. De afgelopen jaren zijn gemiddeld 40 leningen per jaar verstrekt.

Om de uitvoering van de nieuwe verordening gedurende de komende twee jaar voort te kunnen zetten en aan de verwachte aanvragen te kunnen voldoen, is naar verwachting een aanvullend financieringsbedrag van € 1.100.000 nodig. Bij deze raming is rekening gehouden met:

- de jaarlijkse renteontvangsten en aflossingen op de lopende leningen;
- een gemiddeld leenbedrag van € 25.000 per lening;
- een verwachte verstrekking van gemiddeld 40 leningen per jaar;
- het mogelijk wegvallen van de provinciale cofinanciering zodra het provinciale budget van € 16.000.000 volledig is benut.

De gemeente hanteert het principe van totaalfinanciering. Dit houdt in dat leningen worden aangetrokken op basis van de totale financieringsbehoefte van de gemeente en niet één-op-één worden gekoppeld aan afzonderlijke investeringen of projecten.Het benodigde bedrag van € 1.100.000 voor de verstrekking van TBW-leningen wordt daarom meegenomen in de integrale financieringsbehoefte van de gemeente. Dit betekent dat hiervoor niet afzonderlijk een lening bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) hoeft te worden afgesloten. Op dit moment is een aanvullende lening dan ook niet noodzakelijk.

Over aangetrokken financiering is de gemeente rente verschuldigd. Daartegenover staat dat de gemeente rente ontvangt van de inwoners aan wie een TBW-lening wordt verstrekt. De renteontvangsten op deze leningen dekken naar verwachting niet volledig de rentelasten die de gemeente verschuldigd is over de benodigde financiering. Het verwachte financiële nadeel bedraagt circa € 10.000 per jaar. Omdat het benodigde bedrag van € 1.100.000 onderdeel uitmaakt van de totale financieringsbehoefte van de gemeente, worden ook de daarmee samenhangende rentelasten integraal beoordeeld binnen de gemeentelijke financiering. Eventuele financiële bijstellingen worden, indien daartoe aanleiding bestaat, toegelicht en gerapporteerd binnen de reguliere P&C-cyclus.

De regeling wordt uitgevoerd door het Energieloket Achterhoek waarvoor in de meerjarenbegroting een bedrag beschikbaar is gesteld. De financiële controle en uitbetalingen van aanvragen wordt verzorgd door SVn. Hiervoor worden jaarlijks beheerskosten in rekening gebracht. Hiervoor zal vanaf 2027 jaarlijks een bedrag van € 5.000 moeten worden bijgeraamd. Dit bedrag zal worden meegenomen in de voorjaarsnota 2027

Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd over dit besluit?

Na het vaststellen van de nieuwe verordening we inwoners via het Energieloket Achterhoek en andere communicatiekanalen zoals de gemeentelijke website, het gemeentenieuws en de gemeentelijke sociale media op de hoogte brengen van de nieuwe werkwijze op het gebied van de TBW-leningen.

Wat gaat er gebeuren na dit besluit?

Bij akkoord van de beslispunten zal de nieuwe verordening een dag na bekendmaking worden gepubliceerd en de oude verordening wordt op datzelfde moment ingetrokken. Na het vaststellen van de nieuwe verordening starten we met de implementatie van de nieuwe werkwijze. De verwachting is

dat de TBW-leningen dan vanaf eind november 2026 via de nieuwe werkwijze afgesloten kunnen worden.

Bijlagen

Bijlage 1 - Uitgangspunten ‘Achterhoekse aanpak’ TBW-leningen
Bijlage 2 - Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland Gemeente Aalten 2026
Raadsbesluit Toekomstbestendig Wonen leningen (TBW-leningen)

Aalten, 20 oktober 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis	mr. A.B. Stapelkamp
secretaris/algemeen directeur	burgemeester