

Toekomstbestendig Wonen Lening

Faciliteren | TBW | 2023

Doel: De Toekomstbestendig wonen (TBW) lening faciliteert huiseigenaren bij het verduurzamen en moderniseren van hun koopwoning in de gemeente Berkelland.

Aanpak: De TBW lening is sinds 2020 het instrument waarmee de gemeente Berkelland inwoners faciliteert te investeren in hun koopwoning. De gemeente stelt 50% van de lening beschikbaar uit algemene middelen. De andere helft verstrekt de provincie. De lening wordt aangeboden tegen een aantrekkelijk rente (1,6 – 1,8%) voor de volgende 5 doelen:

- Duurzaamheid;
- Langer zelfstandig wonen;
- Gezonde en veilige leefomgeving;
- Opknappen van gedateerde woningen;
- Klimaatadaptatie.

Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) worden vier verschillende leningsprofielen aangeboden:

- Consumptief;
- Hypothecair;
- Verzilverlening;
- Maatwerklening

Procedure: Een aanvraag van de TBW lening is tweedelig. Eerst beoordeelt het Energieloket Achterhoek een aanvraag op basis van offertes en projectbegroting. Daarna moet de inwoner de aanvraag indienen bij het SVn. Zij toetsen de kredietwaardigheid van de aanvrager.

Kwaliteit dienstverlening: Het proces wordt als complex ervaren. Zeker voor laag digitaal geletterden. Dit verklaart mogelijk uitval. In totaal zijn 77 aanvragen door het SVn beëindigd. 25 van deze aanvragen zijn daarna via een tweede aanvraag toegekend (15% uiteindelijke uitval).

Maatregelen: Het Energieloket wil graag concrete maatregelenlijsten i.v.m. onduidelijkheid door verschillen tussen gemeentes. De provincie verplicht de financiering van laadpalen via TBW lening.

Verdeling middelen: Voor 88% van de aanvragen is de meerderheid van het geleende bedrag bestemd voor duurzaamheidsinvesteringen. Dit betekent dat de lening wordt beoordeeld als bestemd voor investeringen met dit doel. 9% wordt geleend voor het opknappen van gedateerde woningen.

Financiële resultaten: In 2023 zijn 101 aanvragen voor TBW leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1,97 mln. 19 van de aanvragen zijn afgekeurd. De algemene cijfers zijn als volgt:

Tabel 1 Cijfers vanaf start TBW in 2020, per 01-01-2024

STARTSALDO	€ 3.164.721,68
ONTVANGEN AFLOSSINGEN	€ 469.127,57
ONTVANGEN RENTE	€ 196.240,38
VERSTREKTE LENINGEN	€ -2.914.583,00
BETAALDE VERGOEDINGEN SVN	€ -21.443,79
RESTEREND BUDGET	€ 759.119,57
RESERVERINGEN	€ 125.500,50
BESTEDINGSRUIMTE	€ 633.619,07

Resultaat oude regelingen: Behalve de bestedingsruimte voor TBW staat er bij SVn beschikbaar saldo als resultaat van terugbetalingen van eerdere regelingen die opgegaan zijn in TBW. In september 2023 heeft de gemeente hiervan € 3,5 mln. herbelegd bij de BNG. Het saldo bedraagt nu € 1,05 mln. wat nog beschikbaar is bovenop de bestedingsruimte van de TBW. Maandelijks komt er ook nog steeds ongeveer € 50.000 binnen aan terugbetalingen.

Met de huidige snelheid van verstrekkingen schatten we dat er voldoende geld staat op de SVn rekeningen om voor 2 jaar aanvragen te dekken. Mocht het ontoereikend worden, dan boeken we middelen van BNG over naar SVn.

Bijdrage klimaatdoelstellingen 2030/2050 of akkoord van Groenlo: De lening draagt bij tot de klimaatdoelstellingen. Het is alleen niet mogelijk om deze bijdrage te kwantificeren. Wel kan worden gesteld dat de lening binnen het kader wonen maatschappelijk rendement heeft daar het bijdraagt aan de modernisering van de Berkellandse woningvoorraad.

Leerpunten: Bij voortzetting van de lening moet rekening worden gehouden met maatschappelijke ontwikkelingen. Zo heeft de provincie het mogelijk gemaakt dat de lening ook beschikbaar komt voor vereniging van eigenaren. De beperkte grootte van deze doelgroep in Berkelland en de beschikbaarheid van alternatieven, maakt dat wij deze optie vooralsnog niet instellen. De maatregelenlijst moet periodisch worden bijgesteld, en de voortgang van de lobby vanuit de provincie bij de ACM om de lening voor inwoners zonder leenruimte (Maatwerklening) moet in de gaten worden gehouden.