

Evaluatie en aanbevelingen SVn leningen

Duurzaamheidslening, Blijverslening en Toekomstbestendig Wonen Lening

15 november 2021

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Over de evaluatie	2
1.3 Leeswijzer	2
2 Duurzaamheidslening	3
2.1 Beschrijving	3
2.2 Duurzaamheidsmaatregelen	3
2.3 Doelgroep	3
2.4 Analyse	4
2.5 Effect	5
2.6 Conclusie	5
3 Blijverslening	6
3.1 Beschrijving	6
3.2 Maatregelen levensloopgeschikt(er) maken van de woning	6
3.3 Doelgroep	6
3.4 Analyse	6
3.5 Effect	6
3.6 Conclusie	7
4 Toekomstbestendig Wonen Lening	8
4.1 Beschrijving	8
4.2 Maatregelen	8
4.3 Doelgroepen	9
4.4 Analyse	9
4.5 Effect	10
4.6 Conclusie	10
5 Aanbevelingen	11
5.1 Doelstellingen en doelgroepen van de drie leningen	11
5.2 Overeenkomsten en verschillen	11
5.3 Voordelen van de Toekomstbestendig Wonen Lening	11
5.4 Aanbevelingen	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Per 1 december 2020 is de Toekomstbestendig Wonen Lening in werking getreden. Woningeigenaren van Nijmegen met een bestaande woning kunnen een lening of hypotheek aan te vragen voor het verduurzamen of het levensloopgeschikter maken van de eigen woning, voor asbestsanering van het dak, voor sloop van verpauperde bijgebouwen en voor funderingsherstel. Er moet wel altijd minimaal één energiebesparende maatregel worden toegepast. Ook is het mogelijk om (een deel van) de waarde van de woning te 'verzilveren'.

Voor het verduurzamen van een eigen woning is er al sinds april 2009 de Duurzaamheidslening. De maatregelen die gefinancierd kunnen worden met een Duurzaamheidslening kunnen per november 2020 ook gefinancierd worden met de Toekomstbestendig Wonen Lening.

Voor het levensloopgeschikt(er) maken van de eigen woning is er sinds 31 januari 2018 de Blijverslening. Met een Blijverslening kunnen woningeigenaren op leeftijd maatregelen aan de eigen woning treffen om de woning levensloopgeschikter te maken en daarmee langer in de eigen woning te kunnen blijven wonen.

Bij de vaststelling van de maatregelenlijst, behorend bij de verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' is afgesproken dat de Duurzaamheidslening nog minimaal één jaar blijft bestaan en dat deze lening eind 2021 wordt geëvalueerd.

De energiebesparende maatregelen binnen de verordening Toekomstbestendig Wonen zijn uitgebreider dan die van de Duurzaamheidslening. Dezelfde maatregelen voor het levensloopgeschikt(er) maken van de eigen woning uit de Blijverslening zijn opgenomen in de Toekomstbestendig Wonen Lening. Op basis van de evaluatie kan een afweging gemaakt worden of de leningen naast elkaar moeten blijven bestaan. Alternatief is namelijk om de Duurzaamheidslening en de Blijverslening stop te zetten en mensen door te verwijzen naar de Toekomstbestendig Wonen Lening.

1.2 Over de evaluatie

In de evaluatie zijn de Duurzaamheidslening en de Blijverslening geanalyseerd op aantallen, maatregelen waar de lening voor aangevraagd is en het effect in relatie tot het beoogde doel. Op basis van een vergelijking tussen de Duurzaamheids- en de Blijverslening enerzijds en de Toekomstbestendig Wonen Lening anderzijds, zijn aanbevelingen gedaan voor het al dan niet stopzetten van één of meer leningen.

1.3 Leeswijzer

In de hoofdstukken 2 en 3 wordt ingegaan op de Duurzaamheidslening en de Blijverslening. In hoofdstuk 4 is een beschrijving opgenomen van de Toekomstbestendig Wonen Lening waarbij ook gekeken is naar de overeenkomsten en verschillen met de Duurzaamheidslening en de Blijverslening. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

2 Duurzaamheidslening

2.1 Beschrijving

De Duurzaamheidslening is, zoals de naam al zegt, bedoeld om de woning mee te verduurzamen. Woningeigenaren kunnen hiervoor een aanvraag indienen bij het college. Het college toetst de aanvraag aan de verordening en kan een de aanvraag toekennen onder voorbehoud van een positieve krediettoets door SVn. Met een toekenning van het college en een positieve krediettoets, kunnen woningeigenaren een lening krijgen van minimaal € 2.500 tot maximaal € 25.000. Het gaat om een lening met annuïtaire aflossing en een looptijd van 10 jaar (bij bedragen tot € 7.500) tot maximaal 15 jaar (bij bedragen vanaf € 7.500).

2.2 Duurzaamheidsmaatregelen

Er is een vastgestelde lijst maatregelen die met de Duurzaamheidslening gefinancierd kunnen worden. Het gaat om maatregelen op het gebied van energie opwekken, verwarming, ventilatie, isolatie, vegetatiedak en witte dakbedekking. Een Energie Prestatie Advies (Maatwerkadvies) door een gecertificeerd adviseur en een energiemonitoringsysteem kunnen eveneens gefinancierd worden met de Duurzaamheidslening.

Het doel van het treffen van duurzaamheidsmaatregelen is meerledig.

Duurzaamheidslening non-profit organisaties

Er is een Duurzaamheidslening (Stimuleringsregeling) voor non-profit organisaties zoals een vereniging, stichting of energiecoöperatie. Deze stimuleringslening is in te zetten voor duurzaamheidsmaatregelen. De lening komt ten laste van de non-profit organisatie. Voor deze lening is slechts één aanvraag binnengekomen (in 2017) die uiteindelijk afgewezen is. Dit heeft ermee te maken dat een van de voorwaarden voor deze lening is dat er geen andere financiering

Energiebesparing zorgt voor verlaging woonlasten

Minder energieverbruik betekent ook lagere, en beter voorspelbare, woonlasten. Een lening brengt weliswaar extra woonlasten met zich mee maar deze lasten zijn 10 tot 15 jaar 'voorspelbaar', namelijk met een vaste looptijd en een vaste rente. Bovendien is op basis van de krediettoets geoordeeld dat de lasten in overeenstemming zijn met het inkomen en andere leningen, zoals een hypotheek. Energielasten, en dan met name een stijging hiervan, zijn niet structureel te beïnvloeden en kunnen, zoals recentelijk aan de hand is, in korte tijd zelfs extreem stijgen. Door het nemen van energiebesparende maatregelen kan de investering weer worden terugverdiend terwijl het voor de woningeigenaar interessant kan zijn om in meerdere maatregelen te investeren.

Beter voor het milieu

Isolatie, zonnepanelen en de diverse duurzame verwarmingssystemen betekenen een vermindering van het gebruik van energie en het verminderen van CO2 uitstoot. Dit is goed voor het milieu.

Comfortabele woning

Een derde punt is het comfort. Een goed geïsoleerde woning geeft een behaaglijk binnenklimaat. Comfort wordt niet altijd als eerste meegenomen bij de overwegingen om een woning te verduurzamen. Na verduurzaming is dit wel een effect dat positief bijdraagt aan het woongenot.

2.3 Doelgroep

Doelgroep van de Duurzaamheidslening zijn eigenaren en eigenaar-bewoners. Daarbij kan het gaan om maatregelen aan een bestaande of een nieuwbouwwoning en dan voor die maatregelen die ervoor zorgen dat de EPC van deze nieuwbouwwoning naar nul gebracht wordt. Het gaat om een lening waar om te beginnen de huidige eigenaar voordeel bij heeft. De lasten liggen ook bij deze huidige eigenaar. De woningverbetering is woning gebonden en gaat na verkoop over naar volgende eigenaren. De Duurzaamheidslening moet bij verkoop direct en helemaal afgelost worden.

2.4 Analyse

2.4.1 Aantal verstrekte leningen

Tussen het aantal aanvragen en de uiteindelijke toewijzing van een lening, zit een aantal filters. De aanvraag moet ingediend worden bij de gemeente die de aanvraag toetst aan de verordening Duurzaamheidsleningen. De aanvragen die toegewezen worden door het college zijn nog onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn. Pas nadat de krediettoets positief is, wordt de toewijzing definitief.

Sinds de start van de Duurzaamheidslening in april 2009 zijn er 1.635 aanvragen ingediend. Hiervan zijn 1.469 aanvragen (71%) door het college toegewezen onder voorbehoud van een positieve krediettoets. Uiteindelijk zijn er 1.043 leningen verstrekt. Dit is 71% van de aanvragen die toegewezen waren onder voorbehoud van een positieve krediettoets. Van de in totaal 1.635 (toegewezen en afgewezen) aanvragen heeft uiteindelijk 64% een lening gekregen.

Jaar	Aantal aanvragen	Aantal toewijzingen door het college ¹	Aantal SVn leningen ²	Bedrag leningen
2009	6	4	0	€ 0
2010	6	6	7	€ 93.776
2011	25	20	12	€ 121.790
2012	53	52	28	€ 192.239
2013	14	10	14	€ 102.468
2014	43	39	13	€ 81.421
2015	133	125	59	€ 478.343
2016	221	198	104	€ 606.601
2017	265	246	232	€ 1.189.299
2018	133	119	94	€ 596.558
2019	296	269	208	€ 1.098.139
2020	267	236	170	€ 938.874
2021	173	145	102	€ 552.300
Totaal	1.635	1.469	1.043	€ 6.051.808

Kijkend naar het aantal toegekende leningen per jaar, dan ging het in de eerste jaren nog om enkele tientallen. Het gemiddeld aantal leningen in de eerste zeven jaar (2009-2015) is 19 per jaar. Het totaal aantal verstrekte leningen in die jaren is 133. Het gemiddelde bedrag van de leningen was € 8.045.

In 2016 is het aantal leningen voor het eerst boven de honderd. Het gemiddelde in de daarop volgende zes jaar (2016-2021) is 151. De sprong in het aantal aanvragen is te verklaren vanuit een nieuwe verordening met meer maatregelen die tot en met 2015 nog in een andere subsidieregeling opgenomen waren. In totaal zijn er in de periode 2016-2021 910 leningen verstrekt met een gemiddeld bedrag van € 5.474 per lening.

2.4.2 Meest voorkomende maatregelen

Veruit het grootste deel van de aanvragen gaat om zonnepanelen, gevolgd door dubbelglas en isolatiemaatregelen aan dak, gevel en vloer.

¹ Het gaat om een toewijzing van het college onder voorbehoud van een positieve krediettoets.

² Het verschil tussen het aantal door het college toegewezen lening en het daadwerkelijk aantal verstrekte leningen is te verklaren vanuit negatieve krediettoetsen, aanvragers die de aanvraag in tweede instantie toch weer intrekken en aanvragen die niet voldoen aan de overige voorwaarden van SVn.

2.5 Effect

2.5.1 Startpunt

Bij de start van de Duurzaamheidslening zijn er geen doelen gesteld ten aanzien van het gewenst aantal woningen dat met een lening verduurzaamd wordt. Ook is er geen voorkeur uitgesproken voor een of meer maatregelen die meer gewenst zijn dan andere maatregelen.

Bij de start is wel een budget bepaald (1,2 miljoen). Dit budget is tussentijds een aantal keer opgehoogd omdat het niet toereikend was voor het aantal aanvragen.

2.5.2 Effect vanaf invoering (2009) tot nu (november 2021)

Om een gemiddelde per jaar te berekenen, is gekeken naar het aantal leningen vanaf 2009 tot en met 2020. Deze periode is gekozen omdat er in 2021 nog een andere lening voor duurzaamheidsmaatregelen bij gekomen is. In totaal zijn er in de periode 2009-2020 (12 jaar) 941 woningen verduurzaamd. Dit zijn er gemiddeld 78 woningen per jaar.

Er is bij de start van de Duurzaamheidslening geen doel gesteld ten aanzien van het gewenst aantal woningen dat jaarlijks verduurzaamd wordt. Er is dan ook geen conclusie te trekken over het effect ten aanzien van het gewenste aantal verduurzaamde woningen in relatie tot het doel. Vanuit de veronderstelling dat het budget gebaseerd was op het gewenst aantal leningen, is wel te concluderen dat de maatregel succesvol is. Er zijn méér leningen aangevraagd en verstrekt dan op basis van het oorspronkelijk budget mogelijk was.

Er is bij de start geen doel gesteld ten aanzien van de gewenste maatregelen. De maatregelen die vooral aangevraagd en gerealiseerd zijn, zijn zonnepanelen en isolerende maatregelen. Zonnepanelen hebben een direct effect op energieverbruik en woonlasten. Isolerende maatregelen hebben effect op woonlasten (lagere energierekening) en wooncomfort. Met deze maatregelen worden de beoogde doelen wel bereikt.

Los van bovenstaande beschouwing op het effect van de Duurzaamheidslening in relatie tot het doel, zijn er ruim 1.000 woningen in Nijmegen duurzamer, energiezuiniger en comfortabeler geworden.

2.6 Conclusie

De Duurzaamheidslening is succesvol. Ruim duizend woningen zijn verduurzaamd met een positief effect op milieu, woonlasten en comfort.

Per 1 december 2020 is de Toekomstbestendig Wonen Lening opengesteld. De duurzaamheidsmaatregelen in deze Toekomstbestendig Wonen Lening zijn uitgebreider dan de maatregelen uit de Duurzaamheidslening. De aangevraagde en toegekende Toekomstbestendig Wonen leningen zijn voornamelijk allemaal gericht op duurzaamheidsmaatregelen.

3 Blijverslening

3.1 Beschrijving

De Blijverslening is een lening die bedoeld is om de woning levensloopgeschikt(er) te maken. Deze maatregelen wordt het mogelijk om langer thuis te blijven wonen, ook met een verminderde mobiliteit als gevolg van de leeftijd.

Woningeigenaren kunnen hiervoor een aanvraag indienen bij het college. Het college toetst de aanvraag aan de verordening onder voorbehoud van een positieve krediettoets door SVn. Met een toekenning van het college en een positieve krediettoets, kunnen woningeigenaren een lening krijgen van minimaal € 2.500 tot maximaal € 10.000. Het gaat om een lening met annuïtaire aflossing en een looptijd van 10 jaar (bij bedragen tot € 10.000) tot maximaal 20 jaar (bij bedragen vanaf € 10.000).

3.2 Maatregelen levensloopgeschikt(er) maken van de woning

Er is een vastgestelde lijst maatregelen die met de Blijverslening gefinancierd kunnen worden. Het gaat om bouwkundige aanpassingen die bijdragen aan het levensloopgeschikt maken van de woning zoals beugels in badkamer en toilet, anti slip tegels of een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Ook domotica aanpassingen, zoals verlichting en beveiliging, vallen onder de regeling.

Het doel van het treffen van maatregelen om een woning levensloopbestendig(er) te maken is bedoeld om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen. Daarbij wordt er naar gestreefd dat mensen al maatregelen treffen vóórdat Wmo-voorzieningen nodig zijn. Het gaat om het voorkomen van ongelukken in huis en meer veiligheid.

3.3 Doelgroep

Doelgroep van de Blijverslening zijn eigenaren en eigenaar-bewoners van 60 jaar of ouder. De Blijverslening is uitsluitend aan te vragen voor een bestaande woning. Het gaat om een lening waar om te beginnen één huidige eigenaar voordeel bij heeft. De lasten liggen ook bij deze huidige eigenaar. De woningverbetering is woning gebonden en gaat na verkoop over naar volgende eigenaren.

3.4 Analyse

3.4.1 Aantal verstrekte leningen

Tussen het aantal aanvragen en de uiteindelijke toewijzing van een lening, zit een aantal filters. De aanvraag moet ingediend worden bij de gemeente die de aanvraag toetst aan de verordening Blijversleningen. De aanvragen die toegewezen worden door het college zijn nog onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn. Pas nadat de krediettoets positief is, wordt de toewijzing definitief.

Sinds de start van de Blijverslening in januari 2016 is er slechts 1 aanvraag ingediend die afgewezen is.

3.5 Effect

3.5.1 Startpunt

Bij de start van de Blijverslening is er een maximum budget bepaald van € 500.000. Er zijn er geen doelen gesteld ten aanzien van het gewenst aantal woningen dat met een lening verduurzaamd wordt. Met het vastgestelde budget hadden minimaal twintig woningen levensloopgeschikt(er) gemaakt kunnen worden.

Bij de start is geen voorkeur uitgesproken voor een of meer maatregelen die meer gewenst zijn dan andere maatregelen.

3.5.2 Effect vanaf invoering (2016) tot nu (november 2021)

Er is geen enkele Blijverslening verstrekt. Het doel om mensen financieel te ondersteunen om de eigen woning levensloopgeschikt(er) te maken is niet bereikt. Dat wil niet zeggen dat er geen woningen levensloopgeschikter gemaakt zijn. Er is alleen geen lening voor aangevraagd. Of de introductie van de Blijverslening bijgedragen heeft aan het nadenken over het levensloopgeschikt(er) maken van de eigen woning, is niet bekend.

3.5.3 Ervaringen elders (landelijk)

Hoewel in 2020 ruim 99 gemeenten een SVn Blijverslening via SVn aanboden, blijkt de oudere doelgroep in de praktijk de weg naar deze producten nog steeds moeilijk te vinden. Mensen blijken vaak pas in actie te komen en hun woning aan te willen passen als het écht nodig is. Mensen zijn nog niet bezig met het onderwerp wanneer ze niets mankeren. Op het moment dat het dan niet goed meer gaat, wordt een beroep gedaan op de Wmo. Een andere reden die in onderzoeken genoemd wordt is het feit dat mensen met een koopwoning (die mogelijk al hypotheekvrij is) geen lening nodig hebben om een aanpassing te financieren.

Er werden landelijk slechts 11 Blijversleningen verstrekt. Het financieren van 'langer thuis wonen' en het denken hierover bevindt zich duidelijk nog in een ontwikkelstadium. Het SVn constateert daarbij dat de introductie van de provinciale integrale regelingen waaronder de Toekomstbestendig Wonen Lening succesvol zijn. Consumenten krijgen hiermee een breder pakket aangeboden.

3.6 Conclusie

Een eenvoudige conclusie over het uitblijven van het succes van de Blijverslening is niet te trekken. Met slechts één aanvraag die ook nog afgewezen is, lijkt de Blijverslening geen succes te zijn. Er zijn geen woningen levensloopgeschikt(er) gemaakt met een Blijverslening. Dit wil echter niet zeggen dat het levensloopgeschikt(er) maken van de eigen woning niet zinvol is en ook niet gebeurd is (en dan zonder Blijverslening). Op basis van ervaringen en evaluaties uit den lande, is wel een drietal aandachtspunten te benoemen.

Mensen dienen zich er van bewust te zijn dat de eigen woning op termijn minder geschikt kan zijn. Ouder worden betekent brozere botten. Dit is een medisch feit en staat los van conditie en leefstijl. Een val van de trap, struikelen over de drempel of uitglijden op gladde tegels kan daarmee ernstige gevolgen hebben. Het gaat om het preventief veiliger en comfortabeler maken van de eigen woning.

Ervaring is, dat veel mensen in de leeftijd rond 55 jaar nog één maal besluiten tot een ingrijpende interne verbouwing, nadat de kinderen het huis uit gegaan zijn en de (gezins)inrichting inmiddels verouderd is. Tien tot twintig jaar later is een ingrijpende verbouwing vaak niet meer in beeld. Op de leeftijd rondom 55 jaar, denken echter maar weinig mensen aan de lange termijn en zal de verbouwing dus vaak nog niet gericht zijn op levensloopgeschiktheid terwijl dit bij uitstek het moment is om daar wél rekening mee te houden. Anders dan wellicht gedacht, gaat het om maatregelen die voor iedereen, ongeacht de leeftijd, comfort verhogend zijn. Het levensloopgeschikt(er) maken van de eigen woning kan succesvoller zijn als de communicatie hierover meer gaat over comfort verhogende maatregelen op het moment dat je toch al gaat verbouwen.

4 Toekomstbestendig Wonen Lening

4.1 Beschrijving

Op 25 november 2020 heeft de raad de verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Nijmegen-A vastgesteld. De verordening is per 1 december 2020 in werking getreden.

Met de Toekomstbestendig Wonen Lening is het voor woningeigenaren die een bestaande woning hebben in Nijmegen mogelijk om via SVn een lening of hypotheek aan te vragen voor het verbeteren van de eigen woning. Het gaat om het verduurzamen, levensfasegeschikter maken van de woning, asbestsanering van het dak, sloop van verpauperde bijgebouwen en funderingsherstel. Daarbij dient er minimaal één energiebesparende maatregel te worden genomen. Ook is het mogelijk om (een deel van) de waarde van de woning te 'verzilveren'.

Woningeigenaren kunnen hiervoor een aanvraag indienen bij het college. Het college toetst de aanvraag aan de verordening onder voorbehoud van een positieve krediettoets door SVn. Met een toekenning van het college en een positieve krediettoets, kunnen woningeigenaren een consumptieve of hypothecaire lening krijgen. Het type lening en het minimaal en maximaal te lenen bedrag is afhankelijk van de maatregelen waar een lening voor aangevraagd wordt. Het gaat om bedragen van minimaal € 2.500 tot maximaal € 50.000 en looptijden die variëren van 10 jaar tot maximaal 30 jaar.

Binnen de Toekomstbestendig Wonen Lening is het mogelijk om een verzilverlening aan te vragen. Hiermee wordt een deel van de (afgeloste) waarde van de woning 'verzilverd' en als bedrag uitgekeerd voor het nemen van maatregelen aan de woning. De lening wordt gedurende de looptijd niet afgelost. De rente wordt maximaal 40 jaar bijgeschreven bij de lening. De lening is een hypotheek dient na verkoop van de woning direct en volledig afgelost te worden.

De Toekomstbestendig Wonen Lening is een provinciale regeling. Provincie Gelderland draagt voor 50% bij aan de financiering van de leningen.

4.2 Maatregelen

Er is een vastgestelde lijst maatregelen waarbij een onderscheid gemaakt is in drie typen maatregelen.

4.2.1 Energiebesparende maatregelen

Er is een vastgestelde lijst energiebesparende maatregelen die met de Toekomstbestendig Wonen Lening gefinancierd kunnen worden. Het gaat om maatregelen op het gebied van energie opwekken, verwarming, isolatie, warm water, ventilatie, waterbesparing en klimaatadaptatie. Een Energie Prestatie Advies (Maatwerkadvies) door een gecertificeerd adviseur en een energiemonitoringsysteem kunnen eveneens gefinancierd worden met de Toekomstbestendig Wonen Lening.

De maatregelen zijn van invloed op milieu, comfort en de woonlasten.

De energiebesparende maatregelen uit de Toekomstbestendig Wonen Lening komen grotendeels overeen met de maatregelen uit de Duurzaamheidslening. De Toekomstbestendig Wonen Lening heeft echter méér maatregelen waardoor meer energiebesparing mogelijk is.

4.2.2 Levensloopbestendige maatregelen

Deze 'Toekomstbestendig Wonen Lening' is bedoeld om de woninglevensloopgeschied(er) te maken. Het gaat om bouwkundige aanpassingen, toegankelijkheid, elektra en installaties, trap, badkamer en toilet, keuken, verlichting en beveiliging, domotica en telecommunicatie.

De maatregelen hebben tot doel dat mensen langer zelfstandig, comfortabel en veilig thuis kunnen blijven wonen.

De maatregelen uit de Toekomstbestendig Wonen Lening die gericht zijn op het levensloopgeschied(er) maken van de woning, komen overeen met de maatregelen uit de Blijverslening. Er dient echter altijd een energimaatregel bij te worden genomen.

4.2.3 Overige maatregelen

Onder de categorie overige maatregelen vallen asbestsanering, funderingsherstel en het slopen van verpauperde bijgebouwen. Ook bij deze maatregelen moet de combinatie worden gemaakt met een energimaatregel zoals dakisolatie, vloerisolatie of een compensatie bij sloop.

4.3 Doelgroepen

Doelgroep van de Toekomstbestendig Wonen Lening zijn woningeigenaren van een bestaande woning. Het gaat om een lening waar om te beginnen één huidige eigenaar voordeel bij heeft. De lasten liggen ook bij deze huidige eigenaar. De woningverbetering is woning gebonden en gaat na verkoop over naar volgende eigenaren.

De verzilvering is uitsluitend voor mensen in de leeftijd van 'tien jaar vóór de AOW-leeftijd'³ als ondergrens de leeftijd van 58 jaar.

4.4 Analyse

4.4.1 Aantal verstrekte leningen

Tussen het aantal aanvragen en de uiteindelijke toewijzing van een lening, zit een aantal filters. De aanvraag moet ingediend worden bij de gemeente die de aanvraag toetst aan de verordening Duurzaamheidsleningen. De aanvragen die toegewezen worden door het college zijn nog onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn. Pas nadat de krediettoets positief is, wordt de toewijzing definitief.

Sinds de start van de Toekomstbestendig Wonen Lening in december 2020 tot 1 november 2021 (elf maanden) zijn er 44 aanvragen ingediend. Hiervan zijn 30 aanvragen (68%) door het college toegewezen onder voorbehoud van een positieve krediettoets. Uiteindelijk zijn er 19 leningen verstrekt. Dit is 63% van de aanvragen die toegewezen waren onder voorbehoud van een positieve krediettoets. Van de in totaal 44 (toegewezen en afgewezen) aanvragen heeft uiteindelijk 43% een lening gekregen. Het gaat dan om 19 leningen. De hoogte van de lening is gemiddeld € 10.642.

Jaar	Aantal aanvragen	Aantal toewijzingen ⁴	Aantal leningen ⁵	Bedrag leningen	Nijmeegs aandeel (50%)
2020	2	0	0	€ 0	€ 0

³ In 2021 is de wettelijke AOW-leeftijd 66 jaar en 4 maanden. Vanaf 2022 wordt dit 66 jaar en 7 maanden.

⁴ Het gaat om een toewijzing van het college onder voorbehoud van een positieve krediettoets.

⁵ Het verschil tussen het aantal door het college toegewezen lening en het daadwerkelijk aantal verstrekte leningen is te verklaren vanuit negatieve krediettoetsen, aanvragers die de aanvraag in tweede instantie toch weer intrekken en aanvragen die niet voldoen aan de overige voorwaarden van SVn.

2021	42	30	19	€ 202.191	€ 101.096
Totaal	44	30	19	€ 202.191	€ 101.096

4.4.2 Meest voorkomende maatregelen

Bij alle aanvragen voor een Toekomstbestendig Wonen Lening gaat om energiebesparende maatregelen. Het gaat dan in nagenoeg alle aanvragen om zonnepanelen naast overige maatregelen zoals isolatie en dubbel/triple glas.

4.5 Effect

4.5.1 Startpunt

Bij de start van de Toekomstbestendig Wonen Lening zijn er geen doelen gesteld ten aanzien van het gewenste aantal woningen dat met een lening toekomstbestendiger gemaakt wordt. Ook is er geen voorkeur uitgesproken voor een of meer maatregelen die meer gewenst zijn dan andere maatregelen.

Parallel aan de Toekomstbestendig Wonen Lening zijn de Blijverslening en de Duurzaamheidslening blijven lopen. De Duurzaamheidslening loopt al vanaf 2009. Sinds die tijd hebben 1.635 mensen een lening aangevraagd en hebben 1.043 mensen ook echt een lening gekregen. Er is slechts één keer een Blijverslening aangevraagd die uiteindelijk niet toegekend is.

4.5.2 Effect vanaf invoering (1 december 2020) tot nu (november 2021)

Sinds de invoering zijn 19 woningen toekomstbestendiger gemaakt met de Toekomstbestendig Wonen Lening en 272 met de Duurzaamheidslening. Het gaat dan vooral om energiebesparende maatregelen.

4.6 Conclusie

Het is nog te vroeg om te kunnen concluderen of de Toekomstbestendig Wonen Lening succesvol is omdat parallel aan de nieuwe lening de Duurzaamheidslening nog doorloopt. De Duurzaamheidslening is bekend bij inwoners wat er naar verwachting toe geleid heeft dat meer mensen gebruik gemaakt hebben van de Duurzaamheidslening en niet van de Toekomstbestendig Wonen Lening. Duidelijk is dat in de transformatie van Duurzaamheidslening (conventioneel) naar Toekomstbestendig Wonen Lening (nieuw) enige promotie noodzakelijk is, zodat dit product bekend wordt bij de woningeigenaren in de gemeente.

5 Aanbevelingen

5.1 Doelstellingen en doelgroepen van de drie leningen

De Toekomstbestendig Wonen Lening, Blijverslening en Duurzaamheidslening zijn allemaal bedoeld om woningeigenaren te motiveren om de eigen woning duurzamer, levensloopgeschikt(er), comfortabeler en veiliger te maken.

Doelgroep is in alle gevallen de eigenaar van een koopwoning in Nijmegen. Daarbij geldt er voor de Blijverslening en het onderdeel 'verzilverlening' van de Toekomstbestendig Wonen Lening dat er een minimumleeftijd is van respectievelijk 60 jaar en 'tien jaar vóór de wettelijke AOW-leeftijd en minimaal 58 jaar. De Duurzaamheidslening is ook in te zetten bij nieuwbouwwoningen. De overige leningen zijn uitsluitend te gebruiken bij bestaande woningen.

5.2 Overeenkomsten en verschillen

De Toekomstbestendig Wonen Lening omvat de maatregelen van zowel de Blijverslening als de Duurzaamheidslening. Daarnaast zijn er nog de volgende verschillen:

- De Toekomstbestendig Wonen Lening wordt voor 50% gefinancierd door de provincie. Bij de Duurzaamheidslening is dat niet het geval.
- Naast de energiemaatregelen (categorie 1) is de Toekomstbestendig Wonen Lening ook voor levensloopbestendige maatregelen (categorie 2) en overige maatregelen (asbestsanering, sloop verpauperde bijgebouwen en funderingsherstel (categorie 3) te gebruiken. De duurzaamheidslening is echter alleen voor energiemaatregelen mogelijk.
- Bij de Toekomstbestendig Wonen Lening zijn meer energiebesparende maatregelen mogelijk dan bij de duurzaamheidslening het geval is, waardoor meer energiebesparing mogelijk is.
- De Toekomstbestendig Wonen Lening kent meerdere leningvormen (naast de consumptieve lening is er de hypothecaire lening, verzilverlening en maatwerklening), terwijl bij de Duurzaamheidslening alleen de consumptieve lening mogelijk is.
- Het gaat bij de Toekomstbestendig Wonen Lening om goede bedragen voor behoorlijke verduurzaming: consumptief € 30.000, hypotheair, maatwerklening en consumptief (nul op de meter, aardgasvrij en asbest) € 50.000. Bij de Duurzaamheidslening is € 25.000 mogelijk voor de consumptieve lening.
- Bij de Toekomstbestendig Wonen Lening kunnen bijgebouwen naast de woning zelf worden meegenomen. Bij de duurzaamheidslening gaat het alleen om maatregelen aan de woning zelf.
- De kozijnen kunnen bij de Toekomstbestendig Wonen Lening bij aanschaf van HR++ / HR+++ glas voor 100% worden meegenomen en bij de duurzaamheidslening voor 50%.
- De Duurzaamheidslening is wel mogelijk voor nieuwbouwwoningen en de Toekomstbestendig Wonen Lening is uitsluitend in te zetten bij bestaande woningen. (Duurzaamheidsmaatregelen zijn bij nieuwbouw echter niet aan de orde, aangezien er bij de bouw strenge eisen worden gesteld aan de energiezuinigheid door middel van de BENG'-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Mochten zonnepanelen gewenst zijn, dan kan daar na de oplevering een lening voor worden aangevraagd.)

5.3 Voordelen van de Toekomstbestendig Wonen Lening

Een groot voordeel van de Toekomstbestendig Wonen Lening is een integrale aanpak van de woning en eventueel de bijgebouwen. Met een (soms ingrijpende) verbouwing kan de woning zowel energiezuiniger als levensloopgeschikter gemaakt worden. Alle maatregelen worden met één lening gefinancierd wat het ook gemakkelijker maakt om alle werkzaamheden tegelijkertijd uit te voeren.

De Toekomstbestendig Wonen Lening wordt voor 50% gefinancierd door de provincie. Dit maakt het voor de gemeente mogelijk om met hetzelfde budget twee maal zoveel aan leningen uit te geven.

5.4 Aanbevelingen

5.4.1 Toekomstbestendig Wonen Lening is voldoende

Voortzetting van de Toekomstbestendig Wonen Lening met daarbij het stopzetten van de Blijverslening en de Duurzaamheidslening heeft voordelen voor de gemeente en voor de inwoners die de eigen woning inclusief eventueel de bijgebouwen willen verbeteren. Advies is dan ook om de Blijverslening en de Duurzaamheidslening stop te zetten en uitsluitend nog de Toekomstbestendig Wonen Lening aan te bieden.

Er is afgelopen jaren ook geen gebruik gemaakt van de Duurzaamheidslening voor non-profit organisaties (Stimuleringsregeling). Dit heeft ermee te maken dat een van de voorwaarden voor deze lening is dat er geen andere financiering mogelijk is. Dat blijkt bijna altijd wél mogelijk te zijn. Het voorstel is om deze lening eveneens te beëindigen.

5.4.2 Communicatie is nodig

De Toekomstbestendig Wonen Lening lijkt nog niet echt goed bekend te zijn onder de inwoners. Het is dan ook van belang om de Toekomstbestendig Wonen Lening breed onder de aandacht te brengen bij de inwoners. Daarbij valt te denken aan de volgende onderwerpen:

- Communicatie over het stopzetten van de Blijverslening en de Duurzaamheidslening met verwijzing naar de Toekomstbestendig Wonen Lening.
- Een toelichting op het integraal verbeteren van de eigen woning:
 - Energiezuiniger maken met verlaging van de energielasten en meer comfort.
 - Comfortabel maken met het ook op de toekomst en een mogelijk verminderde mobiliteit. Dit alles onder de noemer 'comfort en gemak is van alle leeftijden'.
 - Beheersing van woonlasten: met een lening weet je waar je aan toe bent. Energielasten zijn niet structureel te beïnvloeden en kunnen in de loop der tijd (extreem) stijgen.
- Waardestijging van de woning: investeren in de eigen woning is niet alleen prettig zolang je er zelf in blijft wonen. De woning stijgt ook in waarde. De investeringen betalen zich wel terug, zagezegd.

Communicatie kan om te beginnen via de gebruikelijke kanalen zoals de website, nieuwsbrief, de Brug en het Energieloket van de gemeente Nijmegen.

Er zijn echter meer instanties en plekken waar communicatie over het verbeteren van de eigen woning plaats kan vinden. Denk hierbij aan aannemers, loodgieters ('ik heb uw dakgoot gerepareerd en zie dat uw dak niet geïsoleerd is. Wist u dat u een lening kunt aanvragen hiervoor?') en installateurs ('ik zie dat u een verouderde Cv-ketel heeft. Wist u dat u een energiezuiniger verwarmingssysteem kunt laten installeren en dat u daar een lening voor kunt krijgen?'), huisartsen en fysiotherapiepraktijken (voorkomen dat er nogmaals letsel is). Bij de huisartsen en fysiotherapiepraktijken is het dan wel van belang dat er op gewezen wordt dat er ook minimaal één energiebesparende maatregel moet worden getroffen naar de levensloopbestendige maatregelen.

Het Energieloket van de gemeente Nijmegen helpt nu al met onafhankelijke specialistische kennis en kunde van een team dat gratis ondersteunt bij het advies over de beste maatregelen en aanpak en de mogelijkheden voor financiering. Dit team kan het brede verhaal vertellen over duurzaamheid én levensloopgeschiktheid.

De Toekomstbestendig Wonen Lening kan een succes worden als mensen de weg weten te vinden naar de Toekomstbestendig Wonen Lening ter vervanging van de Duurzaamheidslening én als er dan ook advies is over het levensloopgeschikt(er) of, liever nog, het comfortabeler, gemakkelijker en veiliger maken van de eigen woning.