

Hoe betalen we de aanpassingen naar aardgasvrij?



In 2023 is samen met bewoners en bedrijven onderzocht of alle woningen in de wijk Heesakker rond 2035 aardgasvrij verwarmd kunnen worden. Uit de analyse blijkt dat de isolatiemaatregelen en de investering in een warmtepomp voor alle woningtypen terugverdiend worden. Daarnaast stijgt het comfort in de woning en neemt de woning in waarde toe. In geval de investeringen gefinancierd worden kan het zelfs zo zijn dat de maandlasten direct omlaag gaan, doordat de besparing op de energielasten hoger is dan de extra financieringslast.

Deze folder geeft duidelijkheid over de manieren waarop de aanschaf van maatregelen betaald kunnen worden. Dat kan zijn met eigen geld, met een lening en/of met subsidie of andere middelen van de rijksoverheid en gemeente.

Financieringsmogelijkheden

1 EIGEN GELD

De meeste mensen die tot nu toe hun huis verduurzaamden deden dit met eigen (spaar)geld. De verwachting is nog steeds dat mensen bij voorkeur de maatregelen met eigen geld betalen als er voldoende spaarbuffer overblijft.

2 UITBREIDEN/OVERSLUITEN VAN DE HYPOTHEEK

Het is tegenwoordig bij veel banken mogelijk om de hypotheek te verhogen als je je huis verduurzaamt. Twee onderdelen geven mogelijk een financieel voordeel:

- Sommige banken rekenen een (iets) lager rentepercentage voor woningen met een beter energielabel.
- Voor het bepalen van de rente wordt onder andere gekeken naar de woningwaarde in vergelijking tot de totale schuld. De extra stijging van de waarde van de woning dóór de verduurzaming kan zo zorgen voor een lagere rente. Vooral voor woningen die sinds de aankoop in waarde zijn gestegen kan dit gunstig zijn. Een nadeel hierbij is dat je voor het verhogen van de hypotheek vaak kosten moet maken zoals taxatie- en oversluitkosten.

De persoonlijke situatie en de voorwaarden van de bank bepalen of deze optie voor jou voordelig is.

3 NATIONAAL WARMTEFONDS

Het warmtefonds is door de rijksoverheid opgezet om financiering voor iedereen mogelijk te maken. Op dit moment zijn er twee leningen interessant voor de inwoners van Heesakker:

A Energiebespaarlening

Met de Energiebespaarlening kun je tot maximaal 27.000 euro lenen tegen een voordelig rentetarief. Er zijn geen kosten verbonden aan het afsluiten van deze lening. De looptijd is maximaal 20 jaar, voor warmtepompen gelden extra eisen. Voor aanvragers met minder dan 60.000 euro gezamenlijk inkomen is de rente 0%. De Energiebespaarlening is alleen voor mensen met leenruimte. Dit betekent dat je nog niet het maximale bedrag leent wat je kunt lenen. Dat maximale bedrag wordt bepaald door te kijken naar je inkomen, de waarde van je huis en de rente van je leningen. Het hebben van leenruimte is een belangrijke randvoorwaarde omdat niet iedereen die heeft!

Conclusie:

Goede optie als je leenruimte hebt. De lening is helemaal voordelig bij een verzamelinkomen (gezinsinkomen) van minder dan 60.000 euro (0% rente). Door de looptijd van 20 jaar is niet zeker of je maandlasten naar beneden gaan als je alle maatregelen naar aardgasvrij in 1 keer neemt.

B Energiebespaarlening met Combinatielening

Als je geen leenruimte hebt, is er de Energiebespaarlening met Combinatielening. Met deze lening kun je tot 10.000 euro lenen. Je hoeft geen aflossingen en rente te betalen. De lening los je af bij verkoop van je huis met de overwaarde van je huis (de verkoopprijs min de eigenwoningsschuld en de verkoopkosten). Verkoop je je huis niet en is je inkomen na een vaste tijd nog steeds laag? Dan wordt de lening kwijtgescholden.

Conclusie:

Voor het betalen van één of enkele isolatiemaatregelen is dit een uitstekend optie. Als je geen leenruimte hebt, zul je vaak extra voorzichtig zijn met het aangaan van een lening en is een goed advies van belang. Door de voorwaarden van de lening zijn er geen problemen mocht je inkomen te laag blijven om de lening terug te kunnen betalen. Wel is het maximale bedrag wat je kunt lenen onvoldoende voor het overstappen naar aardgasvrije verwarming.

4 VERZILVERLENING

Via Volkshuisvesting (SVn) kan in veel gemeentes een zogenaamde verzilverlening worden afgesloten voor mensen ouder dan 57 jaar. Het grote verschil ten opzichte van de meeste manieren van lenen die we eerder bespraken is dat je geen rente en aflossing betaalt. De rente wordt jaarlijks opgeteld bij de lening en het bedrag dat je leent neemt dus toe. Als je je huis verkoopt los je de lening in één keer af.

Conclusie:

Als je ouder dan 57 jaar bent en je hypotheek helemaal of voor een groot deel hebt afgelost kan dit zeer interessant zijn. Doordat je niet aflost wordt uiteindelijk voor dezelfde maatregelen wel meer geld uitgegeven dan bijvoorbeeld met een Energiebespaarlening. Voor mensen met een inkomen onder de 60.000 euro is de Energiebespaarlening vaak interessanter doordat de rente daar 0% is.

LET OP:

op dit moment onderzoekt de gemeente of deze financiering mogelijk gemaakt kan worden voor inwoners van Cranendonck. Eind 2023 besluit de gemeenteraad of deze lening kan worden gebruikt door inwoners in de wijk Heesakker voor de wijkaanpak.



5 BAATBELASTING, WOONPAS

Het college stelt aan de gemeenteraad voor om in 2024 in Cranendonck te starten met de Woonpas/baatbelasting. De Woonpas is geen lening, maar een andere manier om de verduurzamingsmaatregelen te betalen. Je betaalt geen rente en aflossing maar een speciaal soort gemeentelijke belasting (baatbelasting). Een expert bezoekt je woning en maakt een isolatieplan voor je woning. Als je akkoord gaat met het plan, zorgt de Woonpas dat het plan wordt uitgevoerd. Je betaalt de kosten terug via een baatbelasting. Dit betekent dat deze belasting 30 jaar lang betaald wordt door de degene die op dát moment in de woning woont. Deze baatbelasting gaat dus over op een nieuwe bewoner als de woning verkocht wordt. Op dit moment worden met Woonpas alleen isolatiemaatregelen uitgevoerd en nog geen warmtepompen geplaatst.

Conclusie:

- De regeling kent veel voordelen:
- Volledige ontzorging: Woonpas zorgt ervoor dat de maatregelen worden uitgevoerd. De isolatie wordt voor de bewoner geregeld;
 - De lange looptijd (30 jaar): hierdoor betaalt de bewoner per jaar minder belasting en daardoor is de belasting meestal lager dan de besparing op de energierekening;
 - Het is geen lening: hiermee is het geen probleem als de bewoner geen leenruimte heeft. Iedereen kan meedoen. Daarnaast gaat de gemeente via het project Groene Zone isolatieadvies tegen lagere kosten aanbieden voor alle bewoners van Cranendonck. Verwacht wordt dat dit in het eerste halfjaar van 2024 mogelijk wordt.

6 SUBSIDIE

Voor isolatiemaatregelen en warmtepompen is subsidie beschikbaar van de rijksoverheid: dit is de Investeringsubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing (ISDE). De subsidie is 30% als twee maatregelen worden gedaan en 15% als één maatregel wordt gedaan. Hierdoor wordt een groot deel van de kosten door de overheid terugbetaald.

In Cranendonck start in 2024 ook het Nationaal Isolatie Programma (NIP). Het NIP richt zich op woningen met een slecht energielabel D/E/F of G. Hiervoor komt subsidie beschikbaar. Voor mensen met een laag inkomen komt nog extra subsidie voor isolatiemaatregelen.



FINANCIËEL ADVIES

Welke optie(s) voor jou de meest geschikte is voor de betaling van de maatregelen is soms best lastig te bepalen. De beste keuze is ook afhankelijk van je persoonlijke situatie en voorkeuren.

Veldsink – Van Hunsel & Govers, Capucijnerplein 20 in Budel kan je helpen met financieel advies. Zij is op de hoogte van het project en adviseert de koplopers in de wijk. Ook biedt zij spreekuren en voorlichting aan voor de bewoners van Heesakker.

Het staat inwoners natuurlijk vrij om hun eigen bank en/of adviseur te raadplegen en de zaken via hen of zelf te regelen.

Wil je op de hoogte blijven van alle ontwikkelingen, meld je dan aan voor de nieuwsbrief ‘Heesakker Aardgasvrij’

Via de QR-code of via www.cranendonck.nl/nieuwsbriefheesakker. Elke 6 weken verschijnt er een nieuwsbrief met nieuws over ontwikkelingen en stappen die gezet worden voor huurders en woningeigenaren. Ook komen ervaringen van de koplopers en bewonersvragen aan bod. En natuurlijk worden gezamenlijke acties aangekondigd. Denk bijvoorbeeld aan gezamenlijke inkoopacties en zolder opruimacties.



Deze folder is tot stand gekomen
in samenwerking met:

