gemeenteSLUIS

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan de raadsleden van de gemeente Sluis

ons kenmerk : BB/U/2022 22.0001268
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : A. Berckmoes
doorkiesnummer : 140117-
onderwerp : beantwoording vragen uit de raadscommissie R/AB d.d. 8-2-2022
bijlage(n) : 2

Oostburg, 16 FEB 2022

Geachte heer, mevrouw,

In de commissievergadering R/AB d.d. 8 februari jl. heeft u het voorstel behandeld inzake de vaststelling van de Verordening Leningen Duurzaam en Langer Thuis (hierna: "de Verordening"). In deze vergadering zijn meerdere vragen gesteld die in deze brief worden beantwoord. Tevens is verzocht om inzage in de brief van en antwoord aan de RMDO met betrekking tot deze Verordening. Wij hebben beide brieven als bijlage toegevoegd.

Onderstaand vindt u een overzicht van de gestelde vragen gevolgd door de beantwoording.

1. *Waarom is gekozen voor het verstrekken van leningen in plaats van subsidies?*

Het inzetten op laagrentende leningen in plaats van subsidies heeft meerdere redenen. Eén reden is het revolverende karakter. Subsidiemiddelen kunnen slechts beperkt worden verstrekt. Door het principe van de laagrentende leningen te hanteren, komt er door de gedane aflossingen steeds weer geld beschikbaar dat opnieuw kan worden ingezet voor de doelstellingen uit de Verordening zodat hierdoor meer mensen kunnen worden bereikt.

Daarnaast blijkt dat met subsidies vaak de verkeerde doelgroepen worden bereikt nl. bij degenen die sowieso al voornemens waren om de werkzaamheden uit te voeren en hiervoor in principe ook het geld beschikbaar hebben. Een subsidie dekt immers nooit de volledige uitgaven. De bedoeling van de Verordening is om ook eigenaar-bewoners met minder financiële armslag in staat te stellen om hun woning significant te verduurzamen of te verbeteren door het verstrekken van een lening onder gunstige voorwaarden. Navraag bij Svn leert dat vrijwel de meeste leningen tussen € 10.000 en € 15.000 bedragen. Dit zijn bedragen waarvoor reguliere bancaire instellingen niet altijd genegen zijn om hiervoor bestaande hypotheken aan te passen/ te doorbreken.

Tot slot neemt het Rijk een steeds grotere rol in bij het stimuleren van de verduurzaming van de woningvoorraad. In het kader van de verduurzaming zijn er op nationaal vlak dan ook meerdere subsidiemogelijkheden die gecombineerd kunnen worden met leningen vanuit de Verordening.

2. *Waarom zijn de leningen niet renteloos? Is een rentepercentage van 1,7% niet hoog want ook bancaire instellingen rekenen momenteel eenzelfde rentepercentage dus wat biedt deze Verordening dan extra?*

Zoals hiervoor reeds aangegeven bedragen de meeste leningen ca € 10.000 tot € 15.000 en zijn bancaire instellingen vaak niet erg genegen om bestaande hypotheken te herzien of aan te passen voor dergelijke bedragen. De Verordening biedt hiervoor dus een oplossing.

De rentepercentages die worden gehanteerd kunnen door de gemeente zelf worden bepaald bij een hypothecaire lening en een consumptieve lening. Bij de Verzilverlening wordt dit bepaald door SVn omdat dit een specifiek product van SVn betreft.

Om een kostendekkend rentepercentage te verkrijgen voor de hypothecaire en de consumptieve lening, dient rekening te worden gehouden met de beheervergoeding die Svn rekent aan de gemeenten. Deze bedraagt 0,5% over de uitstaande leningen zodat we als rentepercentage minimaal 0,5% rente moeten aanrekenen om de kosten van de beheervergoeding te compenseren. Bij een consumptieve lening wordt daarbovenop door SVn nog een opslag van 0,9% (prijspeil 2022) gehanteerd omdat er niet separaat afsluit- en behandelingskosten in rekening worden gebracht bij de aanvrager. Bij consumptieve leningen zou dus minimaal 1,4% aan rente moeten worden gerekend om de kosten te kunnen compenseren.

Wij adviseren om voor beide types leningen de rente te bepalen op 1,6%. Dit rentepercentage wordt geadviseerd door SVn omdat dit percentage wordt gehanteerd door meerdere gemeenten binnen Zeeland en het van belang wordt geacht dat er binnen Zeeland naar één uniforme regeling wordt gestreefd. Achterliggende gedachte is dat het niet ondenkbaar is dat de provincie Zeeland hier op enig moment ook financieel in wil participeren maar dan wel onder voorwaarde dat alle gemeenten een uniforme regeling hebben.

3. *Hoe zit de Verzilverlening in elkaar? De voorwaarden als genoemd in het raadsvoorstel komen niet overeen met het bepaalde in de Verordening en met het bepaalde in het Aanvraagformulier.*

De Verzilverlening is een product van SVn zelf. Alle specificaties die horen bij dit leningtype (rentepercentage, minimum leeftijd, looptijd enz.) zijn dus door SVn bepaald en daar kan door de gemeente niet van worden afgeweken. Bij de Verzilverlening wordt de overwaarde gebruikt om de woning aan te passen. De Verzilverlening wordt als hypothecaire lening afgesloten en is een aanvulling op de bestaande hypotheek(-en). Het totaal aan hypothecaire leningen (incl. Verzilverlening) op de woning mag dan niet meer dan 80% van de WOZ-waarde of de getaxeerde marktwaarde van de woning bedragen.
Voor de Verzilverlening betaalt de aanvrager maandelijks geen rente en aflossing. De rente wordt namelijk jaarlijks bij de schuldrest opgeteld. Aan het einde van de looptijd, namelijk bij verkoop van de woning of bij overlijden van de langstlevende aanvrager, moet de lening worden afgelost.

De maximale looptijd van 75 jaar die SVn heeft bepaald, is een theoretische looptijd die er geheel op is gericht dat iemand de lening niet mag overleven. Door te kiezen voor 75 jaar kan in ieder geval met absolute zekerheid worden gesteld dat de leningnemer de lening inderdaad niet zal overleven. De leningnemers mogen het einde van de looptijd niet bereiken om te voorkomen dat bv. bij iemand van 103 jaar een lening moet worden overgesloten. De maximale periode van 40 jaar voor rentebijschrijving is erop gebaseerd dat bij een rentebetaling van 40 jaar het leningbedrag in principe (door de rente-op-rente betaling) vrijwel is verdubbeld. SVn is dan van mening dat een rentebetaling langer dan 40 jaar niet wenselijk is. Maar ook dit is uiteraard vooral theoretisch van aard want zoals eerder aangegeven, wordt de lening afgelost bij overlijden van de langstlevende aanvrager dan wel bij verkoop van de woning. Uitgaande van het afsluiten van een lening op de leeftijd van minimaal 58 jaar (vereiste die door SVn aan deze lening wordt gesteld) dan speelt dit pas als iemand 98 jaar is geworden en nog steeds in hetzelfde huis woont. Er zullen in de praktijk weinig gevallen zijn.

Kortom, de Verzilverlening betreft inderdaad een lening waarvoor een rentepercentage en maximale aflossingstermijn geldt maar het klopt dat er geen maandelijkse lasten zijn. Het leningbedrag wordt toegevoegd aan de bestaande hypothe(e)k(en) en daar moet niet op worden afgelost. Ook het rentebedrag wordt bij de schuldrest opgeteld dus ook dat bedrag hoeft niet maandelijks te worden betaald.

4. *Hoe worden inwoners gestimuleerd om van deze Verordening gebruik te maken en wat zijn de concrete doelstellingen? Er wordt gevraagd naar een tijdslijn met concrete doelstellingen gerelateerd aan waar de gemeente zich aan gecommitteerd heeft voor 2045.*

In de Regionale Energie Strategie (RES) hebben we ons voor de opgave gesteld dat in 2045 de hele particuliere woningvoorraad energieneutraal is. Rekening houdende met het feit dat ca 30% van de particuliere woningeigenaren al energieneutraal is of geen gebruik zal maken van de Verordening, zouden ca 7.000 woningen resteren waarvan we de eigenaren willen stimuleren tot het nemen van maatregelen. Dat betekent dat gedurende 24 jaar (2022 t/m 2045) gemiddeld ca 290 woningen per jaar dienen te worden verduurzaamd.
De Verordening draagt bij aan deze grote opgave.

5. *Waarom de keuze voor een leningplafond van € 300.000? is dat niet te weinig? Hoeveel leningen kunnen daarmee worden verstrekt en hoe werkt het als dit bedrag op is?*

Op basis van de ervaringen in andere gemeenten, gaan we vooralsnog uit van ca 20 aanvragen per jaar met een gemiddeld leningbedrag van € 15.000. Wellicht draagt een actieve promotie ertoe bij dat er meer aanvragen zullen worden ingediend of dat het aantal aanvragen naarmate de jaren verstrijken, zal toenemen.
Om die reden voorziet de Verordening in een jaarlijkse vaststelling van een subsidieplafond. Hierdoor kan zo adequaat mogelijk worden bijgestuurd zodat er jaarlijks voldoende middelen zijn om maximaal tegemoet te kunnen komen aan de aanvragen. Wellicht zal volgend jaar aan u worden verzocht om het leningplafond hoger vast te stellen.
Voor het jaar 2022 wordt u verzocht om het plafond vast te stellen op € 300.000. Mocht er gedurende de laatste maanden van 2022 geen budget meer beschikbaar zijn, dan kan de aanvraag worden meegenomen naar 2023. Blijkt echter dat het aantal aanvragen zodanig oploopt dat we over een paar maanden reeds moeten constateren dat er onvoldoende middelen zijn, dan komen we eerder bij u terug.
Het heeft echter weinig zin om nu reeds een bedrag van bv. € 500.000 op de gemeentelijke rekening-courant in beheer bij SVn beschikbaar te stellen als dit bedrag pas over 2 jaar ingezet zal zijn. Uiteraard is dit wel mogelijk indien u dit wenst.

6. *Waarom samenvoegen Duurzaam en Langer Thuis en moet er bij een leningaanvraag ook altijd een koppeling zijn tussen deze maatregelen?*

De keuze tot het combineren van duurzaam en langer thuis ligt in het feit dat het ene vaak gepaard gaat met het andere. Indien iemand over wenst te gaan tot een grotere verbouwing waarbij naast verduurzaming ook bouwkundige werkzaamheden worden uitgevoerd, dan kan voor het totaal aan werkzaamheden (mits vermeld op de maatregelenlijst) één lening worden verstrekt. Er hoeven dan geen twee aparte leningen te worden aangevraagd. Dit was ook een wens van uw gemeenteraad (raadsbesluit 25 juni 2020) om vanuit eenvoud en toegankelijkheid voor burgers uit te gaan van één regeling voor woningverbetering en verduurzaming van woningen. Bovendien betekent een opsplitsing van de Verordening dat niet langer wordt aangesloten bij het streven dat de Zeeuwse gemeenten beschikken over een vrijwel uniforme regeling.
Een koppeling tussen beide aspecten is mogelijk maar niet noodzakelijk. Het maximale leningbedrag kan ook alleen worden besteed aan duurzaamheidsmaatregelen of alleen aan maatregelen met het oog op het langer thuis blijven wonen.

7. *In het raadsvoorstel staat dat het budget duurzaamheid niet toereikend is. Waar wordt dit dan aan besteed en hoe zit het met het budget uit de opbrengsten zonneparken?*

Voor behandeling in de raadscyclus van maart 2022 staat een update van het activiteitenplan duurzaamheid op de agenda waarin tevens wordt ingegaan op de daarmee gepaard gaande kosten. Hierin is ook opgenomen dat de opbrengsten van de zonneparken Breskens en Schoondijke worden ingezet als dekking van de te maken kosten voor deze Verordening. Dit is conform hetgeen ook in het raadsvoorstel staat opgenomen. Echter, deze bijdragen zijn onvoldoende voor het structureel kunnen verstrekken van leningen. De oplossing is gevonden door de leningen te verstrekken vanuit een door de gemeente aan te trekken korte termijn lening. De jaarlijks te verkrijgen middelen uit de zonneparken zullen worden benut voor het dekken van de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de Verordening.

8. *De regeling is niet inkomensafhankelijk en dat is jammer. Het risico bestaat dat de meer bemiddelde inwoners met grote plannen het hele budget opslokken. Daarnaast zou de mogelijkheid er moeten zijn dat inwoners zelf de maatregelen kunnen uitvoeren in plaats van verplicht uit te laten voeren door een aannemer.*

De praktijk wijst uit dat de meer bemiddelde inwoners wel gebruik maken van de subsidiemogelijkheden maar voor de uit te voeren maatregelen geen lening zullen aangaan. De Verordening is dan ook met name gericht op de inwoners die deze maatregelen niet uit eigen middelen kunnen betalen en voor het leningbedrag ook niet de bestaande hypotheek willen of kunnen laten aanpassen.
De keuze voor het laten uitvoeren door een aannemer, heeft te maken met een borging van de kwaliteit van de uit te voeren werkzaamheden. Het is mogelijk om ervoor te kiezen dat inwoners de werkzaamheden ook zelf kunnen uitvoeren en de Verordening hierop aan te passen. De materiaalkosten (minimaal € 2.500) worden dan terugbetaald op basis van aangeleverde bonnen en facturen; de gewerkte uren blijven voor rekening van de aanvrager en worden niet vergoed.

9. *Hoe verhoudt de doelstelling uit de verordening zich tot de doelstelling uit de Woonvisie tot het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt?*

De Verordening draagt bij aan de doelstelling dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. Het besluit van ouderen om al dan niet te verhuizen naar een andere woning hangt met meerdere factoren samen. De Verordening biedt in ieder geval de mogelijkheid voor ouderen die niet wensen te verhuizen, om hun woning zodanig aan te passen dat ze hierdoor op een meer comfortabele manier thuis kunnen blijven wonen. Daarmee wordt de keuzemogelijkheid voor ouderen vergroot.
De maatregelen die staan genoemd in bijlage 2 van de Verordening leiden bovendien tot een algehele kwalitatieve verbetering van de bestaande woningen wat niet alleen de ouderen ten goede komt.

10. *Komt iemand die staat ingeschreven in een woning terwijl de partner staat ingeschreven in een andere woning, ook in aanmerking voor een lening?*

Een aanvraag wordt primair getoetst aan de voorwaarden uit de Verordening waaronder de voorwaarde dat de aanvrager eigenaar en bewoner moet zijn. Om in aanmerking te komen voor een lening moet men vervolgens ook een financiële toetsing ondergaan. Indien er sprake is van een partnerinkomen zal dit op dat moment ook blijken en wordt duidelijk dat één en ander niet in overeenstemming is. De lening kan dan alsnog worden afgewezen.

11. *Worden de in de bijlagen genoemde maatregelen ook opgenomen in het Bouwbesluit zodat hiervoor uiteindelijk geen leningen meer hoeven te worden verstrekt?*

Het Bouwbesluit is er op gericht dat een bouwwerk geen gevaar mag opleveren voor bewoners, gebruikers en omgeving. Daarom heeft de overheid in het Bouwbesluit 2012 voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu vastgelegd. De maatregelen als genoemd in de bijlagen bij de Verordening betreffen hoofdzakelijk extra maatregelen bovenop de primaire doelstellingen als genoemd in het Bouwbesluit.

12. Wat zijn de ervaringen bij andere gemeenten?

Binnen Zeeland zijn er meerdere gemeenten die deze Verordening hebben vastgesteld of bezig zijn met het laten vaststellen ervan. O.a. de gemeenten Goes, Veere en Tholen beschikken reeds over deze Verordening en Hulst is bezig met het laten vaststellen ervan. Specifiek is de ervaring van de gemeente Goes dat er jaarlijks ca 20 aanvragen worden ingediend en dat deze vooral zijn gericht op het aanbrengen van zonnepanelen.

Wij hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

gemeente SLUIS

22.0000772

Uitgaande documenten gemeente Sluis

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

RMDO
T.a.v. de heer R. Puyenbroek
Oude Haven 10
4501 AP Oostburg

ons kenmerk	: BB/U/2021
uw brief d.d.	:
uw kenmerk	:
behandeld door	: A. Berckmoes
doorkiesnummer	: 140117
onderwerp	: beantwoording adviesreactie Verordening Leningen Duurzaam en Langer Thuis
bijlage(n)	: Geen

Oostburg, 27 JAN 2022

Geachte heer Puyenbroek,

U heeft namens de RMDO een adviesreactie gegeven op de concept Verordening Duurzaam en Langer Thuis (hierna: "de Verordening"). Wij waarderen uw inbreng ten zeerste, temeer daar uw advies onder enige tijdsdruk tot stand is gekomen.

U heeft in uw reactie een aantal aspecten uit of in samenhang met de Verordening benoemd en voorzien van uw advies. Onderstaand vindt u per aspect onze reactie op uw advies.

1. *U adviseert om van de noodzakelijke communicatie en informatieverstrekking voor de doelgroepen een absolute prioriteit te maken en deze vanaf het begin goed en professioneel op te zetten. Een in begrijpelijke taal opgestelde hand-out, waarin de verschillende mogelijkheden stap voor stap worden uitgelegd, kan voor de mogelijke gebruiker een wereld van verschil maken en drempels wegnemen. Ook het bij elkaar brengen en overzichtelijk maken van de verschillende gemeentelijke, provinciale en nationale regelingen om langer thuis te kunnen wonen en huizen te verduurzamen kan een belangrijke steun in de rug voor de doelgroepen betekenen.*

Wij onderschrijven dat het succes van de Verordening valt of staat bij een duidelijke bekendmaking ervan en bij een goede begeleiding van de burgers die voor een dergelijke regeling in aanmerking willen komen.
Eind januari 2022 komt op de website van de gemeente Sluis een duurzaamheidspagina online waar bewoners alle informatie terug kunnen vinden over duurzaamheid en de verschillende gemeentelijke, provinciale en nationale regelingen die in dit kader zijn vastgesteld. Daarnaast is een communicatieplan in de maak, waarin we onder andere een overzicht van doelgroepen en middelen opnemen.

2. *In het geval er voor de Verordening beperkte beschikbare financiële middelen zijn, adviseert u dit vooraf helder en duidelijk te communiceren, de doelgroep geen illusies voor te houden en hiermee teleurstellingen te voorkomen.*

De Verordening voorziet in een jaarlijkse vaststelling van een subsidieplafond. Reden tot jaarlijkse vaststelling is het zo adequaat mogelijk kunnen bijsturen zodat er voldoende middelen zijn om maximaal tegemoet te kunnen komen aan de aanvragen. Het gegeven dat wordt gewerkt met een subsidieplafond staat vermeld in de Verordening en wordt ook duidelijk kenbaar gemaakt in de bijbehorende toelichting en het aanvraagformulier die op de

duurzaamheidspagina van de gemeentelijke website worden geplaatst. Op het moment van aanvraag of verzoek om informatie kan door de behandelend ambtenaar gelijk worden nagegaan of er nog voldoende budget voor dat jaar beschikbaar is. Mocht er gedurende de laatste maanden van het lopende jaar geen budget meer beschikbaar zijn, dan kan de aanvraag worden meegenomen naar het eerstvolgende jaar.

3. *U adviseert de in de Verordening genoemde tijdvensters die binnen de aanvraagprocedure nodig zijn, zodanig aan te passen dat er geen conflict en verschil kan ontstaan tussen de geldigheid van offertes en de al of niet toegekende aanvraag of dat hier minimaal rekening mee wordt gehouden. U meent dat de Verordening moet worden afgestemd op de huidige spelregels in de markt voor het opstellen van offertes en de geldigheid hiervan en de lengte van de procedure geen drempelverhogend effect heeft.*

Het op voorhand inkorten van de behandeltermijn als genoemd in de Verordening verdient niet de aanbeveling. Een termijn van maximaal 8 weken is een gebruikelijke behandeltermijn.
Navraag bij SVn leert bovendien dat de geldigheid van offertes voor verbouwingswerkzaamheden en duurzaamheidsmaatregelen vooralsnog geen problemen oplevert in relatie tot de behandeltijd. Mocht dit in specifieke gevallen wel het geval zijn en er sprake is van een beperkte geldigheid van offertes dan kan voor een eventuele kostenstijging een toeslagpercentage worden opgenomen. De totale kosten incl. toeslagpercentage worden dan meegenomen bij de leningaanvraag en de financiële toetsing.
Mocht na afronding van de werkzaamheden en de ingediende declaraties blijken dat er geld over blijft in het bouwdepot, dan worden deze middelen door SVn ingezet als aflossing op de lening.

4. *U adviseert de Verordening te splitsen in twee aparte Verordeningen, waarvan één gericht op langer thuis wonen en één gericht op verduurzamen van de woning. In het laatste geval hoeft dan ook geen leeftijdsgrens te worden toegepast en is deze in principe toegankelijk voor alle huiseigenaren en niet alleen voor 58+'ers.*
   Met de maximum en minimum leeftijd voor de hypothecaire of verzilverlening richt de Verordening zich vooral op ouderen en vallen andere woningeigenaren volstrekt buiten de boot.

De keuze tot het combineren van duurzaam en langer thuis ligt in het feit dat het ene vaak gepaard gaat met het andere. Het hoeft uiteraard niet zo te zijn maar indien iemand over wenst te gaan tot een grotere verbouwing waarbij naast verduurzaming ook bouwkundige werkzaamheden worden uitgevoerd, dan kan voor het totaal aan werkzaamheden (mits vermeld op de maatregelenlijst) één lening worden verstrekt. Er hoeven dan geen twee aparte leningen te worden aangevraagd. Dit is ook een wens van de gemeenteraad om vanuit eenvoud en toegankelijkheid voor burgers uit te gaan van één regeling voor woningverbetering en verduurzaming van woningen.
Daarnaast speelt mee dat meerdere gemeenten in Zeeland beschikken over vrijwel dezelfde Verordening (dus zowel Duurzaam als Langer Thuis) of ermee bezig zijn om een dergelijke Verordening vast te laten stellen. Het is niet ondenkbaar dat de provincie – in het kader van het stimuleren van de verduurzaming en verbetering van woningen – op enig moment financieel wenst te participeren. In dat geval is het voor de provincie handig om aan te kunnen sluiten bij bestaande gemeentelijke regelingen. Ook vanuit dat oogpunt is het dus wenselijk dat de Zeeuwse gemeenten beschikken over een vrijwel uniforme regeling.
Het is bovendien een misverstand dat groepen burgers geheel buiten de boot zouden vallen voor een verduurzamingslening of dat het opsplitsen in 2 afzonderlijke verordeningen (verduurzaming enerzijds en langer thuis anderzijds) ertoe leidt dat meer mensen gebruik kunnen maken van de verduurzamingsregeling. Om een lening te kunnen verkrijgen voor het verduurzamen van de woning en/of het uitvoeren van maatregelen om langer thuis te kunnen blijven wonen, zijn drie leningvormen vastgelegd. Iedere eigenaar-bewoner van een woning vergund vóór 1 juli 2018 kan van een bepaalde leningvorm gebruik maken tenzij een financiële toetsing anders uitwijst.
De ervaring bij SVn leert dat de meeste aanvragers gebruik wensen te maken van een hypothecaire lening. Of iemand hiervoor in aanmerking komt, wordt bepaald op basis van de

gemeente SLUIS

waarde van de woning, de reeds aanwezige leningen/hypotheken en de financiële reikwijdte van de aanvrager(s). Dit kunnen zowel jongere als oudere mensen zijn. Een persoonlijke lening kan worden aangevraagd mits jonger dan 76 jaar. Voor een Verzilverlening geldt inderdaad een minimale leeftijdsgrens van 58 jaar. Deze leeftijd is echter gekoppeld aan het product Verzilverlening (product van SVn) en niet aan het type maatregelen. Ook al zou er sprake zijn van 2 aparte verordeningen (Verordening Duurzaam en Verordening Langer Thuis), dan nog zou in beide verordeningen de mogelijkheid worden geboden voor een Verzilverlening met daaraan gekoppeld de leeftijdsgrens van minimaal 58 jaar.

5. *U adviseert het college te onderzoeken of het mogelijk, haalbaar en uitvoerbaar is het bevorderen van langer thuis wonen te stimuleren met een mix van subsidies en leningen, vergelijkbaar zoals het Rijk dit toepast voor de verduurzaming van woningen. Investeringen om langer thuis te kunnen wonen die een structurele meerwaarde voor de woning opleveren kunnen dan onder een lening worden gebracht, terwijl tijdelijke aanpassingen een meer subsidiabel karakter kunnen krijgen.*

Vooralsnog voorziet de gemeente Sluis niet in subsidiemogelijkheden voor de verduurzaming van particuliere woningen en voor het langer thuis kunnen blijven wonen. Het inzetten op laagrentende leningen in plaats van subsidies heeft meerdere redenen waaronder het revolverende karakter. Subsidiemiddelen kunnen slechts beperkt worden verstrekt. Door het principe van de laagrentende leningen te hanteren, komt er door de gedane aflossingen steeds weer geld beschikbaar dat opnieuw kan worden ingezet voor de doelstellingen uit de Verordening zodat hierdoor meer mensen kunnen worden bereikt.

Daarnaast blijkt dat met subsidies vaak de verkeerde doelgroepen worden bereikt nl. bij degenen die sowieso al voornemens waren om de werkzaamheden uit te voeren en hiervoor in principe ook het geld beschikbaar hebben. Een subsidie dekt immers nooit de volledige uitgaven. De bedoeling van de Verordening is om eigenaar-bewoners met minder financiële armslag in staat te stellen om hun woning significant te verduurzamen of te verbeteren door het verstrekken van een lening onder gunstige voorwaarden. Veruit de meeste leningen bedragen tussen € 10.000 en € 15.000. Dit zijn bedragen waarvoor reguliere bancaire instellingen niet altijd genegen zijn om hiervoor bestaande hypotheken aan te passen/ te doorbreken.

Tot slot neemt het Rijk een steeds grotere rol in bij het stimuleren van de verduurzaming van de woningvoorraad. In het kader van de verduurzaming zijn er op nationaal vlak dan ook meerdere subsidiemogelijkheden die gecombineerd kunnen worden met leningen vanuit de Verordening.

Conclusie:
Wij nemen uw aanbevelingen inzake de implementatie en toepassing van de Verordening ter harte. Uw adviezen leiden ons inziens niet tot een inhoudelijke aanpassing van de Verordening.

Wij menen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

Aan:
College van Burgemeesters en Wethouders Gemeente Sluis, wethouder R. de Feijter
CC:
Anneke Berckmoes Strategisch Adviseur Planeconomie
Richard Schriemer, contactambtenaar RMDO

Ond: RMDO adviesreactie op de Verordening Duurzaam en langer Thuis

Datum: 13 januari 2022

Geacht College, geachte wethouder De Feijter,

De Raad voor Maatschappelijke en Demografische Ontwikkeling (RMDO) wil door middel van deze brief een adviesreactie uitbrengen op Verordening Duurzaam en Langer Thuis.
Dit advies is gebaseerd op een bespreking met de verantwoordelijke beleidsambtenaar over de eerste concepttekst in februari 2021 en resulteerde in een aantal mondeling en schriftelijk gestelde vragen en gedeelde adviezen. Na interne personeelswisselingen kregen wij begin januari 2022 een nieuwe definitieve tekst, waarin een aantal eerder door de RMDO gemaakte opmerkingen zijn verwerkt, maar er door tijdsdruk en de planning van bespreking in het college ambtelijke bespreking niet meer mogelijk was en de RMDO op korte termijn van de nood een deugd moest maken om het college alsnog te kunnen adviseren over de voorgestelde Verordening.
Om ons advies toch zo volledig mogelijk te maken, hebben wij de eerder gegeven adviezen in deze reactie meegenomen.

De RMDO is van mening dat met de Verordening Duurzaam en Langer Thuis de gemeente een positieve bijdrage wil leveren aan het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de gemeentelijke woningvoorraad. Het is goed dat de gemeente zijn verantwoordelijkheid neemt, maar desondanks heeft de RMDO nog een aantal opmerkingen en adviezen die we graag in het belang van de doelgroepen met u willen delen.

In de eerste plaats vraagt de RMDO aandacht voor het belang van communicatie rond en over deze Verordening. Ondanks de goede doelstellingen van de Verordening, is deze echter toch zo relatief technisch en ingewikkeld dat goede communicatie, uitleg en waar nodig persoonlijke begeleiding voor de beoogde huiseigenaren absoluut noodzakelijk is om tot een optimale toepassing en gebruik te kunnen komen.
De RMDO adviseert om van de noodzakelijke communicatie en informatieverstrekking voor de doelgroepen een absolute prioriteit te maken en deze vanaf het begin goed en professioneel op te zetten. Een in begrijpelijke taal opgestelde hand-out, waarin de verschillende mogelijkheden stap voor stap worden uitgelegd, kan voor de mogelijke gebruiker een wereld van verschil maken en drempels wegnemen. Ook het bij elkaar brengen en overzichtelijk maken van de verschillende gemeentelijke, provinciale en nationale regelingen om langer thuis te kunnen wonen en huizen te verduurzamen kan een belangrijke steun in de rug voor de doelgroepen betekenen.

Het is overigens voor de RMDO onduidelijk of bij het inwerkingtreden van de Verordening er ook een limiet aan beschikbare financiële middelen bestaat en het adagium "Wie het eerst komt, het eerst maalt" gaat gelden. Mocht dit zo zijn, is dat zeer te betreuren.
In het geval er voor de Verordening beperkte beschikbare financiële middelen zijn, adviseert de RMDO dit vooraf helder en duidelijk te communiceren, de doelgroep geen illusies voor te houden en hiermee teleurstellingen te voorkomen.

Met betrekking tot de te volgen procedure vraagt de RMDO zich af of de aanvrager alle offertes beschikbaar moet hebben die voor de aanvraag nodig zijn en in hoeverre met de aangevraagde offertes rekening moet worden gehouden met de geldigheid hiervan ten opzichte van de lengte van de procedure behandeling. Met de huidige inflatie en stijgende (bouw)materiaal prijzen, hebben offertes vandaag de dag in veel gevallen een beperkte geldigheid die niet overeenkomt met de procedure.
De in de Verordening aangegeven procestijdvensters voor de afhandelingsprocedure zijn voor de ambtelijke verwerking vrij ruim bemeten. Als alles vlot verloopt wordt binnen de gemeente binnen 10 weken de afvraag behandeld, waarna deze bij toewijzing wordt doorgestuurd naar de SVn. Als het tegenzit kan dit oplopen tot meer dan 14 weken.
In de Verordening wordt vervolgens verder niets gezegd over de termijn waarbinnen de SVn de toegewezen aanvraag kan of moet afhandelen en bestaat er dus een reële kans dat de hele aanvraagprocedure meer dan vier maanden in beslag zou kunnen nemen.
Naar de mening van de RMDO een te lange en klantonvriendelijke periode die eerder een drempelverhogend dan een uitnodigend effect kan veroorzaken, waardoor minder woningeigenaren hiervan gebruik gaan maken.
De RMDO adviseert de in de Verordening genoemde tijdvensters die binnen de aanvraagprocedure nodig zijn, zodanig aan te passen dat er geen conflict en verschil kan ontstaan tussen de geldigheid van offertes en de al of niet toegekende aanvraag of dat hier minimaal rekening mee wordt gehouden. De RMDO meent dat de Verordening moet worden afgestemd op de huidige spelregels in de markt voor het opstellen van offertes en de geldigheid hiervan en de lengte van de procedure geen drempelverhogend effect heeft.

Een volgend aandachtspunt voor de RMDO is de vraag waarom in de Verordening een combinatie is gemaakt met het verduurzamen van woningen en deze levensloopbestendig maken om senioren langer thuis te kunnen laten blijven wonen. Het zijn twee afzonderlijke disciplines, die naar onze mening ook los van elkaar aan woningeigenaren kan worden aangeboden.
Met de maximum en minimum leeftijd voor de hypothecaire of verzilverlening richt de Verordening zich vooral op ouderen en vallen andere woningeigenaren volstrekt buiten de boot.
De RMDO adviseert de Verordening te splitsen in twee aparte Verordeningen, waarvan één specifiek gericht op langer thuis wonen en één gericht op verduurzamen van de woning. In het laatste geval hoeft dan ook geen leeftijdsgrens te worden toegepast en is deze in principe toegankelijk voor alle huiseigenaren en niet alleen voor 58+'ers.

De RMDO mist in de nu gekozen aanpak ter bevordering van verduurzamen en langer thuis wonen het subsidie element. In de voorliggende Verordening heeft de doelgroep alleen keuze uit drie vormen van leningen met in alle gevallen een financieel kosteneffect voor alle aanvragers.
Voor zowel voor het bevorderen van langer thuis wonen als het verduurzamen van woningen maakt een combinatie van subsidie en rente vrije of lage rente dragende leningen het voor de doelgroep veel aantrekkelijker om tot investeringen over te gaan. Daar komt bij dat investeringen om langer thuis te kunnen blijven wonen doorgaans minder meerwaarde voor een woning bij verkoop opleveren dan verduurzaming, terwijl er voor verduurzaming nog een beroep kan worden gedaan op door het Rijk verstrekte subsidies.
De RMDO adviseert het college te onderzoeken of het mogelijk, haalbaar en uitvoerbaar is het bevorderen van langer thuis wonen te stimuleren met een mix van subsidies en leningen, vergelijkbaar zoals het Rijk dit toepast voor de verduurzaming van woningen. Investeringen om langer thuis te kunnen wonen die een structurele meerwaarde voor de woning opleveren kunnen dan onder een lening worden gebracht, terwijl tijdelijke aanpassingen een meer subsidiabel karakter kunnen krijgen.

Samenvattend is de RMDO positief dat er nu voor huiseigenaren een Verordening wordt gepresenteerd waarmee langer thuis wonen en woningen verduurzamen kan worden bevorderd.
De complexiteit hiervan en het gegeven dat het hier louter een regeling gebaseerd op leningen betreft, zorgt echter voor een drempelverhogend effect en roept vragen op of op deze wijze het doel wordt bereikt.
Het tenslotte ontbreken van een doordacht communicatieplan en zo nodig persoonlijke hulp en begeleiding bij het indienen van een aanvraag, maakt de Verordening klant- en gebruiksonvriendelijk.
Met de huidige lage rente is voor een woningeigenaar met overwaarde op de woning of ruimte binnen de lopende hypotheek een regeling met de eigen bank eenvoudiger te regelen dan door gebruik te maken van de aangeboden producten in de Verordening.

Vertrouwende u met deze brief voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd, kijken wij met belangstelling uit naar uw antwoord.
Ook zijn wij zoals gebruikelijk altijd bereid om onze reactie verder toe te lichten of met de verantwoordelijke portefeuillehouder hierover in gesprek te gaan. Aarzelt u niet hierover met ons contact op te nemen.

Hoogachtend en vriendelijke groeten,
Namens de RMDO,

Rien Puyenbroek
Voorzitter.