Datum vergadering	24 februari 2022
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot vaststelling van de Verordening Leningen Duurzaam en Langer Thuis Sluis
Portefeuillehouder	wethouder M.P.E. de Feijter

Samenvatting

Op 25 juni 2020 heeft uw raad een raadsvoorstel behandeld tot het vaststellen van kaders voor een op te stellen stimuleringsregeling voor de verduurzaming van particuliere woningen in onze gemeente. U heeft besloten om in te stemmen met de geschetste kaders waaronder de samenhang met andere beleidsontwikkelingen, de dekking van de kosten en de globale opzet.
Bijgevoegd vindt u de uitwerking van deze stimuleringsregeling in de vorm van een verordening: de Verordening Leningen Duurzaam en Langer Thuis Sluis.
Wij verzoeken u over te gaan tot vaststelling van deze verordening en gelijktijdig hieraan de bestaande verordeningen “Verordening Stimuleringsleningen Volkshuisvesting” gedeeltelijk en de “Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering gemeente Sluis” geheel in te trekken.
Tot slot verzoeken wij u om voor het jaar 2022 het budgetplafond (budget) voor de uitvoering van deze nieuwe verordening te bepalen op € 300.000, te dekken uit een aan te trekken korte termijn lening.

Aan de raad,

Inleiding:
Op 25 juni 2020 heeft u de kaders vastgesteld voor het opstellen van een stimuleringsregeling voor de verduurzaming van particuliere woningen in onze gemeente. Meer bepaald betrof het de kaders inzake de samenhang met andere beleidsontwikkelingen, de dekking van de kosten en de globale opzet.

In de periode na het raadsbesluit heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan. U heeft in februari 2021 het visiedocument Krachtig Verbonden vastgesteld. Daarnaast is verder inzicht verkregen in de mogelijke toepassing van het budget voor het optimaal kunnen uitvoeren van de stimuleringsregeling. De regeling heeft verder gestalte gekregen in de vorm van een verordening namelijk de “Verordening Leningen Duurzaam en Langer Thuis Sluis”, hierna te noemen “de Verordening”.

Met betrekking tot de samenhang met beleidsontwikkelingen heeft u in 2020 een directe koppeling gelegd met de beleidskaders van het (toen nog vast te stellen) Visiedocument Krachtig Verbonden. De Verordening richt zich op twee beleidsdoelstellingen: het verduurzamen van de woningvoorraad en het treffen van maatregelen waardoor men langer thuis kan blijven wonen. Dit zijn geen nieuwe beleidsdoelstellingen maar vormden reeds het uitgangspunt voor de in 2014 vastgestelde Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere woningverbetering. Met de vaststelling van Krachtig Verbonden zijn deze beleidsdoelstellingen niet gewijzigd. Met de Verordening wordt derhalve geen nieuw beleid geïntroduceerd. De bestaande Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere woningverbetering voldoet niet om te komen tot het concrete doel van een energieneutrale woningvoorraad in 2045 (Zeeuws Energieakkoord) daar alleen de oudere en goedkopere woningen in aanmerking komen die gelegen zijn binnen de bebouwde komgrenzen van de woonkernen. Bovendien is deze verordening onvoldoende geconcretiseerd om te voldoen aan het beleidsuitgangspunt om mensen langer thuis te laten wonen. Om voornoemde redenen dient de verordening uit 2014 dan ook te worden geactualiseerd en verder geconcretiseerd.
Daar de nieuwe verordening een actualisatie betreft van de huidige, is het niet noodzakelijk om de inspraakprocedure toe te passen.

Voor de financiële dekking heeft u bepaald dat dit diende plaats te vinden uit het budget Duurzaamheid, aangevuld met de jaarlijkse opbrengsten uit de opstalovereenkomsten van de zonneparken bij Technopark en Deltahoek. Het budget Duurzaamheid en de inkomsten van retributie van de zonneparken zijn echter onvoldoende om invulling te kunnen geven aan de gewenste doelstellingen. In dit voorstel wordt aan u een nieuwe vorm van financiële dekking voorgesteld.

Tot slot hebben wij u in 2020 voorgesteld om de stimuleringsregeling een tijdelijk karakter te geven (4 jaar) in verband met de nadere uitwerkingen van de beleidskaders en de (landelijke en internationale) ontwikkelingen op het terrein van o.a. duurzaamheid. De aard van de Verordening (het verstrekken van langlopende leningen met een revolverend karakter), de doelstelling (energieneutrale woningvoorrraad in 2045) en de opzet ervan (maatregelen staan specifiek benoemd in de bijlagen die eenvoudig door ons college kunnen worden aangepast) leiden ertoe dat wij u voorstellen om af te zien van het tijdelijk karakter van de Verordening.

De Verordening:
U heeft geopteerd voor een regeling met een zo hoog mogelijke effectiviteit en een ruimere bereikbaarheid. Vanuit eenvoud en toegankelijkheid voor burgers wenst u uit te gaan van één regeling voor zowel woningverbetering als verduurzaming van woningen. Verder heeft u specifiek aangegeven dat de regeling uitsluitend zou worden bedoeld voor woningen die eigendom zijn van inwoners van de gemeente en die door de eigenaren als hoofdverblijf in de gemeente worden gebruikt.

Op basis van deze uitgangspunten hebben we een verordening opgesteld. We hebben dit gedaan in overleg met het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). Zij zijn expert en onafhankelijk financieel partner voor overheden op het gebied van de woon- en leefomgeving. Dat doen zij als onafhankelijke stichting en zonder winstoogmerk. SVn beheert fondsen namens overheden waaruit zij leningen verstrekken voor het financieren van maatregelen die bijdragen aan beleidsdoelen en die anders misschien niet mogelijk waren geweest. Zij voeren al bijna 20 jaar financiële regelingen uit voor overheden en hebben veel ervaring met kredietverlening aan particulieren.
Ook bij de huidige verordeningen op het gebied van stimuleringsleningen voor de woonomgeving, is SVn onze partner voor het beheer van onze fondsen van waaruit de leningen worden verstrekt voor particuliere woningverbetering en voor starters op de woningmarkt.

U wenst één regeling voor zowel woningverbetering als verduurzaming van de woning. De Verordening is een combinatie van het stimuleren tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen en het nemen van maatregelen om langer thuis te kunnen blijven wonen. Het is logisch om woningaanpassingen te combineren met de verduurzaming van de woningen maar bovendien is het een goed voorbeeld van een integrale benadering om te komen tot kwalitatieve verbetering van de particuliere woningmarkt. Een dergelijke combinatieverordening is van oorsprong een Zeeuws idee en wordt op dit moment reeds in verschillende gemeenten in Nederland toegepast.

Conform uw wens dient de aanvrager de eigenaar-bewoner te zijn van een woning in de gemeente Sluis. U heeft tevens de wens uitgesproken om voor de toepassing geen WOZ waarden van woningen te hanteren maar het bouwjaar als uitgangspunt te hanteren. Wij hebben in de Verordening opgenomen dat het moet gaan om woningen die vergund zijn vóór 1 juli 2018. Dit is omdat alle vanaf 1 juli 2018 vergunde woningen aardgasloos moeten zijn en om die reden reeds zijn verduurzaamd. Om de Verordening verder zo breed mogelijk toe te kunnen passen is – in overleg met SVn – gekozen voor 3 types verbouwingsleningen die kunnen worden verstrekt. Dit zijn:

- Een hypothecaire lening
- Een consumptieve lening (= persoonlijke lening)
- Een verzilverlening

Een hypothecaire lening is een lening waarbij er bij de notaris een hypotheek wordt gevestigd op de woning die wordt verbeterd. De woning geldt als onderpand dus als extra zekerheid voor de terugbetaling van de lening. Bij een persoonlijke lening wordt er geen onderpand gevestigd. In dit geval wordt er ook geen hypotheek op de woning gevestigd.
Bij de Verzilverlening wordt de overwaarde gebruikt om de woning aan te passen. Men hoeft maandelijks geen rente en aflossing te betalen. De Verzilverlening wordt als hypothecaire lening afgesloten en is een aanvulling op de bestaande hypothe(e)k(en). Het totaal aan hypothecaire leningen op de woning mag dan niet meer zijn dan 80% van de WOZ-waarde of de getaxeerde marktwaarde van de woning.

Aan de hypothecaire lening is geen leeftijdsgrens gekoppeld. Voor consumptieve leningen geldt dat de aanvrager (of één van beide eigenaren van een woning die samen de aanvrager vormen) op moment van aanvraag jonger moet zijn dan 76 jaar. Het is gebruikelijk om een leeftijdsgrens te hanteren bij het verstrekken van persoonlijke kredieten. De grens van maximaal 75 jaar die SVn hanteert, ligt zelfs hoger dan die van de meeste geldverstrekkers. Deze leeftijdsgrens is ingesteld om de risico’s van het niet terugbetalen van de lening

te beperken. Het gaat namelijk om een lening met een langere looptijd (maximaal 15 jaar) waar geen onderpand als zekerheid tegenover staat, zoals bij een hypotheek. Omdat de lening een persoonlijk krediet is, wordt ook geen rekening gehouden met de eventuele (over)waarde van de woning.
Voor de Verzilverlening geldt een leeftijd van 58+ (minimaal 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd); er geldt geen maximum leeftijd. Indien er twee aanvragers zijn geldt deze leeftijdsgrens voor beide.

Kortom, indien wordt voldaan aan de financiële voorwaarden, is iedere eigenaar-bewoner van een woning, vergund vóór 1 juli 2018, in de gelegenheid om gebruik te maken van één van de mogelijkheden die door de Verordening worden geboden.

Ook met betrekking tot de maatregelen is gekozen voor een zo breed mogelijke inzetbaarheid. De bijlagen 1 en 2 van de Verordening bieden een gedetailleerde lijst van maatregelen. Het is wenselijk om de Verordening aan te kunnen passen aan nieuwe ontwikkelingen op het vlak van verduurzaming van woningen. Om die reden is in artikel 4 lid 2 van de Verordening bepaald dat ons college de lijst van maatregelen kan uitbreiden of inkorten.

<u>De procedure:</u>
Indien een eigenaar-bewoner in aanmerking wil komen voor een laagrentende lening, dient deze een aanvraag in bij de gemeente. Dit vindt plaats op basis van een door de gemeente vastgesteld aanvraagformulier (zie bijlage 2). De gemeente toetst de aanvraag aan de voorwaarden uit de Verordening. Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan nemen we een toewijzingsbesluit; indien niet wordt voldaan een afwijzingsbesluit. Met een toewijzingsbesluit kan de aanvrager zich richten tot het SVn voor de aanvraag van de lening. Het SVn doet vervolgens de financiële toetsing. Indien dit leidt tot een positief resultaat, brengt het SVn aan de aanvrager een offerte uit met betrekking tot de te verstrekken lening. Indien een financiële toets uitwijst dat de gevraagde lening niet kan worden verstrekt, wordt deze door SVn afgewezen.
Na ondertekening van de offerte en retourzending aan SVn gaat de lening direct in. De lening wordt verstrekt vanuit een bouwdepot. Dat betekent dat de facturen door middel van declaraties worden uitbetaald. De aanvrager krijgt hiertoe van SVn declaratieformulieren die de aanvrager moet invullen en samen met de bijbehorende facturen naar de gemeente moet sturen ter goedkeuring. De gemeente checkt of de factuur conform de goedgekeurde aanvraag is. Het goedgekeurde declaratieformulier zet de gemeente door naar SVn en SVn zorgt vervolgens voor de uitbetaling, het beheer van de lening en de incasso van aflossing en rente.

<u>Het benodigde budget:</u>
Op 25 juni 2020 heeft u besloten dat het budget voor het verstrekken van deze leningen zou worden gevormd uit het budget Duurzaamheid, aangevuld met de jaarlijkse opbrengsten uit de opstalovereenkomsten van de zonneparken bij Technopark en Deltahoek. Het budget Duurzaamheid wordt echter benut voor diverse uitgaven op het gebied van duurzaamheid zodat er in feite geen dekking is voor de Verordening. De inkomsten uit de opstalovereenkomsten voor de zonneparken bij Technopark en Deltahoek zijn echter veel te laag voor het structureel kunnen verstrekken van leningen. In overleg met SVn is daarom gekozen voor een nieuwe werkwijze waarbij de inkomsten uit de zonneparken worden ingezet als dekking voor de kosten van een externe financiering. Een dergelijke constructie wordt ook in andere gemeenten toegepast. De werkwijze houdt in dat de gemeente geld aantrekt (lees: leent) voor korte termijn voor het bekostigen van de uitvoering van de Verordening. De hiermee gepaard gaande kosten worden dan betaald uit de inkomsten van de zonneparken.

Uiteraard is het thans heel lastig in te schatten voor hoeveel woningen een lening zal worden verstrekt, wat de hoogte van deze leningen zal zijn en voor welke looptijd deze worden aangegaan. Dit is bepalend voor de hoogte van de lening die de gemeente moet aantrekken.

Gezien de mate van onvoorspelbaarheid, stellen we u voor om jaarlijks een budgetplafond vast te stellen, gebaseerd op de inschattingen van dat moment. Gebaseerd op onze eerste inschatting, adviseren we u om voor het jaar 2022 het budgetplafond te bepalen op € 300.000. Dit bedrag kan worden gedekt middels het aantrekken van een korte termijn lening. Op dit moment geldt hiervoor een negatieve rente zodat er geen extra rentelasten voor de gemeente aan de orde zijn.
Het bedrag van € 300.000,- wordt dan op de gemeentelijke rekening-courant in beheer bij SVn beschikbaar gesteld ten behoeve van het verlenen van leningen ingevolge de Verordening.

Intrekking huidige verordeningen:
In 2009 heeft u de Verordening Stimuleringsleningen Volkshuisvesting vastgesteld. Deze verordening omvat 2 regelingen: een regeling voor woningverbetering (opheffen gebreken casco + geschikt maken van de woning voor ouderen) en een regeling voor starters op de woningmarkt.
In 2014 heeft u de Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere woningverbetering vastgesteld. Deze verordening ziet toe op 3 maatregelen: het opheffen van gebreken aan het casco, het geschikt maken van woningen voor ouderen en het treffen van maatregelen om energie- en watergebruik te verminderen.
Aangezien de nieuwe Verordening een regeling inhoudt voor zowel het geschikt maken van de woning voor ouderen als het treffen van duurzaamheidsmaatregelen, betekent dit dat voornoemde bestaande verordeningen grotendeels kunnen worden ingetrokken als de nieuwe Verordening wordt vastgesteld.
De Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere woningverbetering kan geheel worden ingetrokken. De Verordening Stimuleringsleningen Volkshuisvesting vormt echter ook de basis voor het verstrekken van startersleningen. Daarom kan laatstgenoemde verordening slechts deels worden ingetrokken zodat de regeling met betrekking tot de startersleningen in stand blijft. Ook de startersregeling zal in de loop van 2022 worden geactualiseerd om te komen tot een aparte Verordening Starterslening. Op dat moment kan voornoemde Verordening Stimuleringsleningen Volkshuisvesting geheel worden ingetrokken.

Oostburg,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

1. Verordening Leningen Duurzaam en Langer Thuis Sluis (met bijlagen)
2. Aanvraagformulier

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 januari 2022;

gelet op artikel 147 Gemeentewet;

BESLUIT:

1. over te gaan tot vaststelling van de Verordening Leningen Duurzaam en Langer Thuis Sluis;
2. over te gaan tot intrekking van de Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere woningverbetering gemeente Sluis;
3. over te gaan tot gedeeltelijke intrekking van de Verordening Stimuleringsleningen Volkshuisvesting. Ingetrokken worden:
   - artikel 1 lid c, lid e, lid g, lid h en lid i onder 1
   - hoofdstuk 2
   - de bijlage bij artikel 2.1
4. voor het jaar 2022 het leningplafond vast te stellen op een bedrag van € 300.000,- en dit bedrag op de gemeentelijke rekening-courant in beheer bij SVn beschikbaar te stellen ten behoeve van het verlenen van leningen ingevolge de Verordening Leningen Duurzaam en Langer Thuis Sluis.

Sluis, 24 februari 2022

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,	De voorzitter,
mr. P.T.G. Claeijs	mr. M.M.D. Vermue