

Toelichting aanpassingen Verordening Toekomstbestendig Wonen

De Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 zoals door de raad vastgesteld op 21 september 2021 biedt financieringsmogelijkheden aan particuliere woningeigenaren. In artikel 1.3 van de verordening is de reden hiervoor als volgt geformuleerd:

“De Lening Toekomstbestendig Wonen heeft als doel het particuliere woningeigenaren financieel mogelijk te maken hun woning te verbeteren door asbest te verwijderen, de woning te verduurzamen, het levensloop bestendig maken van de woning of een combinatie hiervan conform bijgevoegde nadere regels.”

In dit document vindt u de toelichting bij de inhoudelijke aanpassingen in de Verordening, onderverdeeld in

- kaderstellende en beleidsmatige aanpassingen en
- correcties en verduidelijkende aanpassingen.

Kaderstellende en beleidsmatige aanpassingen:

Uitbreiding van de leenmogelijkheden is nodig voor het project Woningverbetering Lelystad-Oost

Met het project Woningverbetering Lelystad-Oost beoogt de gemeente eigenaren van woningen in het projectgebied te stimuleren en te faciliteren hun *“woning, gelegen binnen het door het college vast te stellen projectgebied, te isoleren en, in combinatie hiermee, zodanig curatief te onderhouden dat het aanzien van de woning en de leefomgeving van de bewoners schoon en heel wordt. Hierbij wordt in ieder geval door isolatie het energielabel van de woning 3 stappen verbeterd of opgewaardeerd tot energielabel B.”* (art 3.1.5).

Naast ondersteuning en subsidie wordt van alle woningeigenaren een bijdrage in de kosten verwacht. Ondanks dat er, achteraf, voor veel van de maatregelen zogenaamde ISDE subsidie kan worden aangevraagd zal het waarschijnlijk voor veel deelnemers nodig zijn een lening af te sluiten om de eigen bijdrage te kunnen betalen. Door als gemeente laagdrempelig financieringsmogelijkheden te bieden wordt de kans dat eigenaren mee kunnen doen met het project sterk vergroot. Om die reden is het voorstel leningen voor dit beleidsdoel beschikbaar te maken door middel van een uitbreiding van de Verordening Toekomstbestendig Wonen.

Met toevoeging van Maatwerkleningen kunnen meer eigenaren een lening krijgen

Binnen het projectgebied Woningverbetering Lelystad-Oost verwachten we dat niet alle eigenaren voor een Stimulerings- of Verzilverlening in aanmerking komen. Dit komt door strikte eisen aan financiële draagkracht, respectievelijk hypotheekruimte. Door toevoeging van de Maatwerklening voor het beleidsdoel Woningverbetering Lelystad-Oost (art 4.1.2) wordt de groep niet-financierbare eigenaren zoveel mogelijk verkleind. Er zal echter een restgroep zijn die zelfs niet voor een Maatwerklening in aanmerking komt.

Binnen de projectaanpak is voor de eigenaren met een (heel) laag inkomen zoveel subsidie beschikbaar dat het ontbreken van een leenmogelijkheid mogelijk kan worden opgevangen met een voorschot wat volledig kan worden ingelost met de achteraf te ontvangen ISDE-subsidie. Of en hoe we de eigenaren met een iets hoger inkomen zonder leenmogelijkheid kunnen faciliteren wordt nog onderzocht.

Het beleidsdoel Curatief onderhoud van de woning stimuleert woningverbetering buiten het projectgebied

Achterstallig onderhoud is in de huidige regeling uitgesloten. Hiervoor stellen we voor het beleidsdoel Curatief onderhoud van de Woning toe te voegen en de omschrijving hiervan te formuleren als *“woningeigenaren faciliteren dak- en gevelonderdelen, waarvan de levensduur is verstreken, te laten vervangen en vocht- en schimmelproblemen aan te laten pakken.”* (art 3.1.4) Hiermee kunnen ook eigenaren buiten het projectgebied Woningverbetering Lelystad-Oost achterstallig onderhoud aan hun woning laten verhelpen. Dit draagt bij aan de ambitie in de Woonvisie met betrekking tot de bestaande stad die in het Raadsakkoord is bevestigd: *“De kwaliteit van woningen en de woonomgeving te verbeteren. Onder kwaliteit wordt verstaan dat woningen goed onderhouden zijn, zo veel mogelijk levensloopbestendig zijn en voldoen aan de beoogde duurzaamheidseisen.”*

Ontwikkelingen in de markt leiden tot enkele kleinere aanpassingen

De Adviseurs Stimuleringsleningen en SVn hebben een aantal verbetersuggesties aangedragen naar aanleiding van ervaringen en ontwikkelingen

- ***Duurzaamheidsleningen voor nieuwere woningen***
Woningen van na 2015 zijn in de huidige regeling uitgesloten voor duurzaamheidsmaatregelen. Argument hierbij was dat veel woningen die sinds 2015 zijn gebouwd al relatief duurzaam zijn. Door deze begrenzing werd de focus gelegd op woningen in Lelystad die nog een relatief grote slag te maken hebben op het gebied van duurzaamheid. Aanvragen van eigenaren van een woning van na 2015 die bijvoorbeeld een warmtepomp, laadpaal, vleermuiskast of zonnepanelen willen plaatsen moeten hierdoor worden afgewezen. Een eigenaar zal niet lenen voor een maatregel die geen meerwaarde heeft, de lening moet immers worden terugbetaald. Daarom stellen we voor de toets op bouwjaar los te laten en de verordening hierop aan te passen (art 2.2 onderdeel g vervalt).
- ***Maximale leensom verhogen***
De afgelopen tijd zijn de bouwkosten opgelopen en zijn eigenaren door de gestegen energiekosten gemotiveerd meer in hun woning te investeren. Daarom stellen we overeenkomstig het advies van SVn en de werkwijze van andere gemeenten voor de maximale leensom voor consumptieve leningen bij te stellen van € 25.000 naar € 50.000 en voor hypothecaire leningen van € 50.000 naar € 75.000. De ophoging tot € 75.000 in verband met het levensloopbestendig maken van de woning wordt hiermee overbodig (Art 3.3.1, 3.3.2 en 4.2). Ook hierbij geldt dat een eigenaar uitsluitend zal kiezen voor zinvolle investeringen en dat de financiële draagkracht wordt getoetst door SVn.
- ***Huurders en ‘kleine verhuurders’ toelaten***
SVn biedt de mogelijkheid leningen aan een bredere doelgroep aan te bieden dan de huidige regeling toestaat. Particuliere verhuurders die hun woningen willen verbeteren kunnen volgens SVn bij reguliere banken zeer moeilijk financiering krijgen. Als gevolg hiervan houden hun huurders een slechte woning en een hoge energierekening. Ook vormt dit een bedreiging voor het halen van de doelen in het project Woningverbetering Lelystad-Oost. Huurders kunnen alleen tegen hoge rente een persoonlijke lening afsluiten.
Door aanpassing van het toepassingsbereik van de Verordening (art 1.2) kan een grotere groep gebruik maken van de regeling. Ter ondersteuning hiervan is een definitie van een Particuliere eigenaar/verhuurder opgenomen: *“een natuurlijk persoon die in het bezit is van een beperkt aantal box 3 objecten, die tevens (mede)eigenaar en/of (mede)bewoner is van de te verbeteren Woning, zoals opgenomen in de voorwaarden van SVn”*. Op dit moment beoordeelt SVn een niet zakelijke eigenaar als particuliere, kleine verhuurder bij een maximum bezit van drie box 3 objecten.
De doelgroep van de Verzilverlening blijft beperkt tot de bewoner-eigenaar, overeenkomstig de productspecificaties van SVn.
Voor het toepassingsbereik van de Maatwerklening stellen we, met betrekking tot de Aanvrager die niet zelf de woning bewoont, wel een verbreding voor, maar minder ver dan mogelijk is. Hiervoor hanteren we de categorieën die voorheen van de Stimuleringsleningen gebruik konden maken, namelijk bij bewoning door een familielid, rond koop en verkoop en bij verhuur onder de Leegstandswet. De specificatie hiervan wordt, net als voorheen, opgenomen in de Nadere Regels, zodat het College, binnen de begrenzing van de SVn, snel in kan spelen op ervaringen uit de praktijk.

- ***Maatregelenlijst actualiseren***
Aanpassingen aan de woning om een verbetering mogelijk maken zijn nog uitgesloten van de maatregelenlijst, bijvoorbeeld het verstevigen van een dak om zonnepanelen te kunnen plaatsen. Door technische ontwikkelingen verouderen de maatregelenlijsten snel. Hiervoor stellen we aanpassingen aan de maatregelenlijsten voor, die, als bijlage van de Nadere Regels, door het college worden vastgesteld.
- ***Recreatiewoningen toelaten***
In de definitie van een Woning (art 1.1) stond dat deze bestemd moest zijn voor permanente bewoning. Hierdoor werden recreatiewoningen uitgesloten. Ook verbetering van deze woningen draagt bij aan de beleidsdoelen van de Verordening. We stellen voor de definitie op dit punt aan te passen.
- ***Aftrek van subsidie weglaten***
In de definitie van de Werkelijke kosten (art 1.1) stond dat voor het bepalen van de werkelijke kosten “de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies)” in mindering moesten worden gebracht op de te maken kosten voor de Maatregelen. Als er bijvoorbeeld sprake is van ISDE-subsidie voor verduurzaming kan dit gaan om grote bedragen, tot soms 30% van de investering, die pas na afloop van de werkzaamheden uitgekeerd worden. Niet iedereen kan dit voorfinancieren. Door de verplichte aftrek van subsidies weg te laten kan dit in de leensom worden meegenomen.

Correcties en verduidelijkende aanpassingen

De bevoegdheid van het college om de rente aan te passen ontbreekt op enkele plaatsen

In de bestaande verordening is de bevoegdheid voor het college om de rente aan te passen alleen opgenomen voor “de Lening Toekomstbestendig Wonen die consumptief wordt verstrekt”.

Deze bepaling is per abuis niet opgenomen voor “de Lening Toekomstbestendig Wonen die hypothecair wordt verstrekt” en voor de Maatwerklening. De tekst van verordening is op dit punt aangepast (art 3.3.1 en 4.2).

Voor de Verzilverlening stelt SVn de rente vast, hier hebben we geen invloed op.

De financiering van de eenmalige bijdrage van de particuliere VvE-deelnemer past binnen de regeling

Een VvE met grote investeringsplannen kan hiervoor een eenmalige bijdrage vragen aan de deelnemers, de appartementseigenaren. Voor zover de investering betrekking heeft op toegelaten maatregelen kan de particuliere appartementseigenaar een aanvraag indienen voor een Lening Toekomstbestendig Wonen, mits het appartementsrecht past binnen de definitie van Woning . Met een verbetering van de definitie van een Woning overeenkomstig de handleiding van het CBS (art 1.1) en een toevoeging bij de indieningsvereisten (art 5.2) komt dit duidelijker naar voren.

De tekst en opmaak van de Verordening is aangepast

Naast bovenstaande aanpassingen zijn ondergeschikte, niet beleidsmatige of kaderstellende wijzigingen in de Verordening doorgevoerd. Hiermee is de leesbaarheid en eenduidigheid verbeterd.