

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

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

ons kenmerk : BB/U/2021 22.0000772
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 behandeltermijn. 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

waarde van de woning, de reeds aanwezige leningen/hypotheeken 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. Investerings 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 hypotheeken 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:

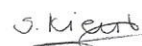
Wij nemen uw aanbevelingen inzake de implementatie en toepassing van de Verordening ter harte. Uw adviezen leiden ons inziens niet tot een inhoudelijke aanpassing van de Verordening.

Wij menen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

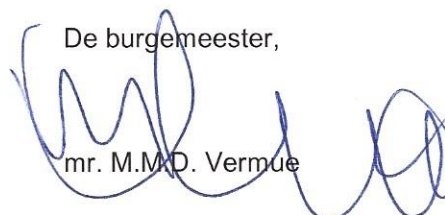
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,



S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,



mr. M.M.D. Vermue