

Toelichting op de subsidieregeling Volkshuisvestingsfonds

Aanleiding en doel

Op 22 juni 2023 is het beleidsplan Wonen vastgesteld. Eén van de acties uit dit plan is het verbeteren van kwetsbare particuliere woningen. Hiervoor maken we gebruik van het Volkshuisvestingsfonds (VHF).

Het VHF is bedoeld om kwetsbare particuliere woningen te verbeteren en om te vormen tot levensloopbestendige woningen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) wil gemeenten financieel ondersteunen, zodat zij deze woningen kunnen aanpakken. Dit helpt om de negatieve spiraal in kwetsbare gebieden te doorbreken en draagt bij aan een betere leefomgeving. Door woningen op te knappen en veiliger te maken, wordt de woonkwaliteit verhoogd en ontstaat er een aantrekkelijkere woonomgeving.

Het plangebied

het project richt zich op de meest kwetsbare particuliere woningen en straten in de woonzorgzones (WZZ) van de gemeente Sluis. Dit zijn de kernen Breskens, IJzendijke, Oostburg en Sluis. In deze gebieden horen 3.551 particuliere woningen tot de 20% meest kwetsbare woningen van de gemeente. Van deze woningen hebben er 1.713 ook zeer lage omgevingscores (KWOZ, 2019). Deze kwetsbare woningen spelen een belangrijke rol in de veranderingen die we willen doorvoeren op het gebied van wonen en zorg, zoals beschreven in de Visie op Wonen, Zorg en Voorzieningen en het Beleidsplan Wonen.

In het Volkshuisvestingsfonds pakken we in totaal 860 woningen aan. Om dit project goed te laten verlopen beginnen we met een pilotfase. In deze fase pakken we 20 woningen in twee straten aan. We beginnen met de Dorpsstraat in Breskens en de Zuidzandsestraat in Oostburg. In deze straten liggen de kwetsbare woningen dicht bij elkaar, hebben de woningen een lage WOZ-waarde en een bouwjaarklasse waarin enige herhaling van bouwkundige kenmerken aanwezig is (1945-1970).

Toelichting op de inkomensstoets

Deze subsidieregeling richt zich op eigenaar-bewoners met een laag tot zeer laag inkomen. De inkomensgrens is opgenomen om de middelen van het Volkshuisvestingsfonds te richten op huishoudens die in de praktijk beperkte financiële ruimte hebben om noodzakelijke investeringen in hun woning te doen.

Bij de bepaling van de financiële draagkracht is gekozen om uitsluitend te toetsen op inkomen en niet op vermogen. Deze keuze is gemaakt op grond van de volgende overwegingen:

1. *Doelbinding*

Het doel van de regeling is niet algemeen inkomens- of vermogens ondersteunend, maar gericht op het bevorderen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad in kwetsbare gebieden. In dat kader is inkomen een passende maatstaf voor de beschikbare bestedingsruimte van huishoudens om in hun woning te investeren.

2. *Vermogen is vaak niet liquide*

Bij eigenaar-bewoners is vermogen doorgaans vastgelegd in de woning zelf of in andere niet-liquide vormen (zoals pensioenreserves). Dat vermogen is niet zonder meer beschikbaar voor eenmalige renovatiekosten. Een vermogenstoets zou daardoor geen zuiver beeld geven van de feitelijke mogelijkheid om te investeren.

3. *Beleidsconsistentie*

De gekozen aanpak sluit aan bij vergelijkbare overheidsregelingen waarin eveneens uitsluitend een inkomensgrens wordt gehanteerd, zoals de huurtoeslag, de energietoeslag en diverse duurzaamheidsregelingen voor eigenaar-bewoners. Dit bevordert herkenbaarheid en rechtszekerheid voor aanvragers.

Gelet op het voorgaande acht het college de keuze om uitsluitend inkomen te toetsen, zonder aanvullende vermogenstoets, in lijn met het doel, de uitvoerbaarheid en de evenredigheid van deze subsidieregeling.

Om uw inkomen te toetsen vragen wij bij de aanvraag om uw inkomensverklaring van de belastingdienst (IB60 formulier) van het jaar 2024 toe te voegen. Deze gegevens worden bij subsidietoekenning maximaal 5 jaar bewaard.

Uitzonderlijk hoger inkomen in 2024

Wanneer u bijvoorbeeld ondernemer bent kan het zijn dat uw inkomen in 2024 uitzonderlijk hoger was dan in de jaren 2022 en 2023. Wij vragen u dan om de inkomensverklaringen van 2022, 2023 en 2024 aan te leveren. Het gemiddelde van de drie jaren telt dan als uw toetsingsinkomen.

Structureel lager inkomen vanaf 2025

Heeft u vanaf 2025 een structureel lager inkomen omdat u bijvoorbeeld met pensioen bent gegaan? Wij vragen u dan de bewijsstukken hiervoor aan ons voor te leggen. Wij zullen het structureel lager blijvend inkomen hanteren als uw toetsingsinkomen.

Valt u net buiten de boot?

Door middel van een inkomensstaffel wordt de subsidie geleidelijk afgebouwd voor huishoudens met een iets hoger inkomen dan de primaire doelgroep (de sociale huurgrens). Op deze manier wordt voorkomen dat er een harde knip ontstaat tussen wel en geen recht op subsidie, terwijl tegelijkertijd de middelen doelmatig worden ingezet.

De inkomensgrenzen sluiten aan bij de doelgroep sociale huurwoningen 2024, te weten:

- €47.699 voor eenpersoonshuishoudens, en
- €52.671 voor meerpersoonshuishoudens.

De hoogte van de subsidie hangt af van het gezamenlijk inkomen van het huishouden en wordt bepaald aan de hand van een staffel:

- 100% subsidie voor huishoudens met een inkomen tot en met de vastgestelde inkomensgrens.
- 75% subsidie voor huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens tot 110% van deze grens.
- 50% subsidie voor huishoudens met een inkomen boven 110% tot 120% van de inkomensgrens.
- 25% subsidie voor huishoudens met een inkomen boven 120% tot 130% van de inkomensgrens.
- Geen subsidie (0%) voor huishoudens met een inkomen boven 130% van de inkomensgrens

Deze afbouw voorkomt dat kleine inkomensstijgingen leiden tot een volledig verlies van subsidie (de zogenaemde armoedeval), maar houdt de regeling wel eenvoudig en uitvoerbaar.

Aanvraag

De formele aanvraag bevat het eigendomsbewijs van de woning van het Kadaster en inkomensverklaring van de belastingdienst (IB60 formulier).

Begeleiding door Marsaki

Voor de uitvoering van de pilotfase van het Volkshuisvestingsfonds werken we samen met projectmanagementbureau Marsaki.

Marsaki komt bij u langs voor een keukentafelgesprek. Zij bespreken de mogelijkheden, uw wensen en budget. Zij geven zowel bouwkundig- als duurzaamheidsadvies. Zij kunnen u ook adviseren over andere beschikbare subsidies, zoals het Zeeuws Isolatie Programma (ZIP) en de landelijke ISDE subsidie. Marsaki helpt u met het opvragen van een offerte van een aannemer en begeleiden u met de subsidieaanvraag voor het VHF en eventueel andere duurzaamheidssubsidies.

U bent zelf opdrachtgever en dus verantwoordelijk voor de keuze in te nemen maatregelen en uitvoering door een aannemer.

Budget

Voor renovatie kunt u maximaal €22.000 subsidie krijgen. Voor levensloopgeschikte aanpassingen maximaal €31.000. U kunt deze bedragen combineren, dus maximaal €53.000 per woning. U kunt ervoor kiezen om alleen maatregelen te nemen die binnen deze budgetten vallen. U hoeft dan geen eigen bijdrage te betalen.

Wilt u meer doen of wilt u ook verduurzamen? Dan kunt u aanvullende verduurzamingsubsidies aanvragen, een eigen bijdrage bijbetalen of een lening, bijvoorbeeld het warmtefonds, afsluiten. Marsaki kan u helpen bij de totale kostenraming en het aanvragen van de externe middelen.

Het is uw eigen keuze om binnen het budget van het Volkshuisvestingsfonds te blijven of om meer te investeren in het verbeteren van uw woning.

Marsaki zal in het advies rekening houden met onvoorziene kosten. Mochten deze toch hoger zijn dan het subsidiebedrag kan dekken dan zijn deze voor uw eigen rekening.

Betalingen

De subsidie van het Volkshuisvestingsfonds betalen wij direct uit aan de uitvoerende partij van de werkzaamheden, zijnde een erkende, professioneel geregistreerde aannemer of vakbedrijf (zoals een bouwbedrijf, schilder, loodgieter of elektricien) met een ingeschreven KvK-nummer. Zelfuitvoering of uitvoering door particulieren (zoals familie, kennissen of burens) is niet toegestaan. Heeft u naast de subsidie van het Volkshuisvestingsfonds ook een subsidie van het Zeeuws Isolatieprogramma of een ISDE subsidie aangevraagd? Let op: deze worden wel aan u uitbetaald. U betaalt dan zelf de facturen van de aannemers die de verduurzamingsmaatregelen hebben uitgevoerd.

Proces

1. U meldt u aan voor de subsidieregeling Volkshuisvestingsfonds
2. De gemeente controleert of u aan de voorwaarden voldoet en opent uw dossier.
3. Marsaki komt bij u langs voor een keukentafelgesprek.
4. Marsaki helpt u met het maken van een kostenraming van de uit te voeren maatregelen en beschikbare subsidies.
5. Marsaki helpt u met het opvragen van een offerte van een aannemer.
6. U geeft akkoord op de uit te voeren maatregelen en op de offerte.
7. Marsaki geeft de goedgekeurde offerte door aan de gemeente en helpt u bij het aanvragen van de subsidies.
8. De gemeente stuurt u een subsidieverleningsbrief.
9. De werkzaamheden worden uitgevoerd.
10. De gemeente betaalt de facturen van de aannemer.
11. Marsaki voert de kwaliteitscontrole van de werkzaamheden uit.
12. Marsaki doorloopt het proces van oplevering en nazorg van de werkzaamheden.
13. Marsaki rapporteert aan de gemeente.
14. De gemeente stelt de subsidie vast en rondt uw dossier af.

Toelichting op de subsidieregeling Lokale Aanpak Isolatie gemeente Sluis 2026

Aanleiding en doel

Via het Zeeuws Isolatieprogramma (ZIP) verstrekken de gemeenten Borsele, Goes, Hulst, Kapelle, Middelburg, Noord-Beveland, Reimerswaal, Sluis, Terneuzen, Tholen, Veere en Vlissingen, isolatiesubsidie aan woningeigenaren. Het doel van deze twaalf Zeeuwse gemeenten is om voor 2030 25.000 slecht geïsoleerde koopwoningen te isoleren. Het ZIP is de lokale uitwerking van het Nationaal Isolatieprogramma (NIP), een initiatief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Gezamenlijke uitvoering in Zeeland

De uitvoering van het Nationaal Isolatie Programma wordt gezamenlijk door de Zeeuwse gemeenten georganiseerd binnen RES Zeeland onder de naam ZIP (Zeeuws Isolatieprogramma). Hiervoor hebben de Zeeuwse gemeenten een speciaal team opgericht. Het ZIP-team coördineert de samenwerking van de gemeenten, geeft u advies over isolatiemaatregelen en beoordeelt uw subsidieaanvraag.

Subsidie aanvragen

Wanneer u subsidie aanvraagt, hebben wij de volgende gegevens nodig:

1. Uw persoonlijke gegevens:
Uw naam, adres, postcode, woonplaats, e-mailadres en uw bankrekeningnummer.
2. Informatie over uw woning:
Het energielabel of een omschrijving waaruit blijkt dat de woning slecht geïsoleerd is.
3. De WOZ-waarde van uw woning.

Daarnaast hangt het af van wie de isolatie uitvoert welke extra documenten nodig zijn:

A. U voert de isolatie zelf uit

Lever dan ook aan:

- Facturen en betaalbewijzen van de materialen, op uw eigen adres, waarbij duidelijk staat welk deel van de kosten voor subsidie in aanmerking komt.
- De meldcode, isolatiewaarde en het aantal m² van het gebruikte isolatiemateriaal.
- Foto's van de woning vóór uitvoering van de isolatiemaatregelen.
- Foto's van de labels/etiketten van het isolatiemateriaal (met dikte, isolatiewaarde en productnaam).

B. U laat de isolatie uitvoeren door een bouwbedrijf

Lever dan ook aan:

- Een offerte van het bouwbedrijf op uw naam, waarop staat welke maatregelen uitgevoerd worden, de kosten, de meldcode en het aantal m².
- Eventueel een NVI-certificaat van het bouwbedrijf.

Hoe behandelen we uw aanvraag?

1. Wij nemen binnen acht weken een besluit nadat u alle benodigde documenten hebt aangeleverd.
2. In de toekenning staat altijd het subsidiebedrag, een omschrijving van de werkzaamheden én binnen welke termijn (12 maanden) u moet laten zien dat de isolatie is uitgevoerd.
3. U ontvangt geen voorschot.
4. Wij kunnen steekproefsgewijs controles uitvoeren om te controleren of de subsidie juist wordt besteed.

Wanneer wordt de subsidie definitief vastgesteld?

1. U moet binnen 12 maanden na het uitvoeren van de maatregelen een aanvraag indienen om de subsidie definitief vast te laten stellen. Doet u dit niet, dan kan de subsidie op nul worden vastgesteld.
2. Bij deze aanvraag levert u extra documenten aan:
 - A. Als u de isolatie zelf hebt uitgevoerd:
 - De datum waarop de werkzaamheden zijn uitgevoerd.
 - Foto's tijdens en na de uitvoering van de isolatie.
 - Een rapport van een ecologisch deskundige, als dit verplicht was.
 - B. Als een bouwbedrijf de isolatie heeft uitgevoerd:
 - Facturen en betaalbewijzen waarop het subsidiabele deel van de kosten duidelijk staat.

- Eventueel een ecologisch rapport, als dat verplicht was.
3. De subsidie wordt vastgesteld op basis van de werkelijke kosten, tot maximaal het bedrag dat voor uw situatie geldt.
 4. De subsidie kan lager uitvallen als:
 - de werkzaamheden niet of niet volledig zijn uitgevoerd;
 - u zich niet aan de voorwaarden hebt gehouden;
 - u verkeerde of onvolledige informatie hebt aangeleverd;
 - de subsidie onterecht is toegekend en u dat wist of had kunnen weten.