

Advies aan B&W gemeente De Marne

Voorlopig classificatienummer
archief:

B&W d.d. 28 NOV. 2017

Agendapunt: A.04

Relatie met eerdere registratienummers:

Registratienummer:

B&W-17-0542

Onderwerp:

Evaluatie regeling Particuliere Woningverbetering

Voorstel:

1. Aanpassen subsidievoorwaarden;
 - a. optrekken grens woz-waarde naar € 150.000,- en
 - b. laten vervallen van de voorwaarde dat woning niet in Ulrum mag staan
- 2 Evaluatie ter besluitvorming toesturen aan raad

Besluit:

Conform

	AKKOORD BESPREKEN	
Burgemeester		
Wethouder Berghuis		
Wethouder De Visser		
Wethouder Van Gelder		
Secretaris		
A-lijst of B-lijst B&W	A:	B:

Datum advies: 23-11-2017

Steller advies: Tamara Wiersema

	PARAAF	DATUM
Afdelingshoofd		
J.C.H.G.M. Bottema		27-11-17
Gemeentesecretaris		
J.C.H.G.M. Bottema		23-11
Portefeuillehouder		
H.W. van Gelder		27-11

Gezien/akkoord: Financiën

Gezien/akkoord: Communicatie

Gezien/akkoord: P&O

Gezien/akkoord: Juridische Zaken

Gezien/akkoord: Concern-controller

Gezien/akkoord: Inkoop

Mede-advisering: n.v.t.

Mede-advisering: n.v.t.

Mede-advisering: n.v.t.

Behandeling in raad (voorstel bijvoegen): Ja ☒ Nee ☐

Datum raadsvergadering:

21-12-2017

Akkoord raad: Ja ☐ Nee ☐

Begrotingswijziging: Ja ☐ Nee ☒

Naar de OR / GO: Ja ☐ Nee ☒

Datum vergadering:

Akkoord OR / GO: Ja ☐ Nee ☐

Persbericht naar pers (bijvoegen): Ja ☐ Nee ☒

Persbericht op website (bijvoegen): Ja ☐ Nee ☒

Op openbare besluitenlijst: Ja ☒ Nee ☐

Info aan dorpsvereniging: Ja ☐ Nee ☒

Ter goedkeuring aan G.S.: Ja ☐ Nee ☒

Toelichting op voorstel: zie volgbld

1. Onderwerp

a. inleiding / samenvatting

Om de particuliere woningvoorraad beter te laten aansluiten bij de ontwikkelingen op de woningmarkt is, als onderdeel van het Programma Krimp & leefbaarheid, in het voorjaar van 2014 het projectplan Particuliere woningverbetering vastgesteld. Dit betekent dat enerzijds de woningvoorraad toekomstbestendig moet worden en anderzijds verloedering moet worden voorkomen. Voor de sociale woningvoorraad zijn er in het Woon- en leefbaarheidsplan De Marne en de prestatieafspraken afspraken gemaakt met Woningstichting Wierden & Borgen. Voor de particuliere sector moest De Marne op zoek naar andere mogelijkheden met als doel een duurzame transitie in de woningvoorraad plaats te laten vinden.

Om dit doel te bereiken is een projectplan vastgesteld dat vier onderdelen bevat: een subsidieregeling, een starterslening, het inventariseren en actief ondersteunen van probleemgevallen inclusief een handhavingstraject. En een communicatie-/bewustwordingstraject.

In bijgevoegd rapport staat de evaluatie van de regeling en de stand van zaken in 2017 met betrekking tot de verschillende onderdelen en voorstellen voor wijzigingen in het plan.

b. eerdere besluitvorming

- B&W-besluit d.d. 25 maart 2014; projectplan 'Particuliere Woningverbetering'
- B&W-besluit d.d. 13 oktober 2015; Evaluatie (besluit om de voorwaarde te laten vervallen dat een huis binnen de bebouwde kom moet staan om in aanmerking te komen voor subsidie voor woningverbetering)
- Raadsbesluit d.d. 4-04-2017; instellen Blijverslening

c. probleemstelling

De regeling loopt nu drie jaar en gezien de lange doorlooptijd tot 2021 is er voor gekozen om geregeld te evalueren hoe de zaken er voor staan, zodat waar nodig tussentijds bijgestuurd kan worden.

d. doelstelling

Tussentijds evalueren regeling, zodat waar nodig bijgestuurd kan worden.

e. overwegingen

Doel van de regeling is om het meest kwetsbare bezit (zijnde de goedkope koopwoningen) aan te passen, zodat deze beter aansluit bij de vraag naar woningen, meer comfort biedt en meer waard wordt.

In bijgaand rapport wordt de stand van zaken toegelicht en is onder meer te lezen hoeveel aanvragen er zijn gedaan en wat de financiële stand van zaken is.

Subsidieregeling

Met de subsidieregeling wordt beoogd zoveel mogelijk kwetsbare woningen geschikt(er) te maken voor de ouder wordende bevolking.

Effectiviteit van de subsidieregeling

De aanvragers en de aangevraagde maatregelen zijn heel divers, maar dragen allemaal bij aan het levensloopbestendig maken van de voorraad. De bewoners van de afgeronde projecten bevestigen dat ze er langer kunnen blijven wonen. Op bijgaand kaartje (zie bijlage 1) is te zien welke maatregelen waar worden uitgevoerd. Gezien het relatief lage aantal ten opzichte van de totale voorraad (46 op de totaal 4800 woningen) is in de statistieken niet terug te zien wat het effect is. Op individueel niveau is te zien dat bij de woningen waar een aanbouw is gerealiseerd, de WOZ-waarde stijgt.

Afgelopen jaar is het aantal aanvragen gedaald. Het dalend aantal aanvragen hoeft niet direct een reden tot zorg te zijn, maar gezien de komende herindeling is het om een aantal redenen toch verstandig om te kijken of de voorwaarden nu aangepast moeten worden, nl;

- door de komende harmonisatie van beleid weten we nog niet of deze regeling na 2019 nog voortgezet kan worden.
- In vergelijking tot de andere BWE gemeenten heeft De Marne een relatief oud bezit met een lage woz-waarde,

- veel van de te koopstaande woningen behoren tot de goedkope klasse (tot € 150.000) en zijn daarmee extra kwetsbaar voor leegstand en verpaupering.

In de gemeentelijke regeling wordt Ulrum uitgesloten, omdat zij een eigen regeling kenden. Met het afronden van het WLE-traject, bestaat deze regeling niet meer.

Advies: Naar aanleiding van het afronden van de eigen regeling in Ulrum, wordt voorgesteld om de woningen in Ulrum toe te voegen aan de algemene gemeentelijke regeling. Verder wordt voorgesteld om op basis van voorgaande argumentatie de WOZ-grens voor nieuwe aanvragen op te trekken naar € 150.000,-, waarmee het totaal aantal woningen dat in aanmerking komt (incl. Ulrum) 1598 wordt.

Starters- en blijverslening

Doel van de starterslening is om het voor starters financieel mogelijk te maken om de gekochte woning kwalitatief te verbeteren. Om zo te voorkomen dat te koop staande woningen met achterstallig onderhoud leeg blijven staan.

Van de lening is twee keer gebruik gemaakt. Een derde aanvraag is ligt nu ter toetsing bij de SvN.

In het begin van dit jaar is de Blijverslening ingesteld. Over de lening is gecommuniceerd via diverse kanalen; via de Sociale Media (Marnecultuur, website, facebook, twitter), maar ook via contactpersonen (zoals ouderenraad) en tot slot via folders en posters die in dorpshuizen, ontmoetingspunten, de bibliotheek en bij huisartsen zijn verspreid. Dit heeft nog niet tot aanvragen geleid.

Advies: Gezien het ruime aanbod verwachten we niet dat er veel aanvragen voor startersleningen zullen komen, maar om toch maatwerk te kunnen bieden, laten we net als vorig jaar de starters lening bestaan. De Blijverslening loopt nog te kort om uitspraken over te kunnen doen.

Ondersteuning probleemgevallen

Gezien het verwachte overschot aan koopwoningen in de toekomst, verwachten we in onze gemeente ook een toenemende problematiek met het onderhoud van woningen.

Afgelopen jaar heeft in De Marne een inventarisatie van met name de goedkope particuliere woningvoorraad plaatsgevonden. Met als resultaat dat er een beter beeld is van de algemene onderhoudsstaat. Deze is redelijk goed te noemen. Er doen zich maar een paar probleemgevallen voor.

Afwegingskader corporatie

Zoals gezegd wordt er een overaanbod aan koopwoningen verwacht. De middelen van de gemeente om in de particuliere sector in te grijpen zijn beperkt. Naast aankoop (en sloop) door de gemeente, zou één van de oplossingen kunnen zijn, dat (leegstaande) woningen door de woningcorporatie worden aangekocht. Deze panden kunnen al dan niet tijdelijk verhuurd worden (bv aan statushouders), maar zijn dan van de koopmarkt af. De corporatie is nu bezig met een afwegingskader op basis waarvan besloten kan worden welke woningen in aanmerking komen.

In het uiterste geval kan de gemeente over gaan tot de aankoop van objecten. Hier is tot nu toe geen gebruik van gemaakt.

Communicatie & Bewustwording

Het communicatietraject heeft zich tot nu toe vooral gericht op bekendheid van de subsidieregeling. Door middel van een folder, persberichten en een infoavond. Maar ook bewustwording van de noodzaak van woningaanpassing en hun eigen verantwoordelijkheid hierin is een belangrijk doel om zo mensen in actie te krijgen. Er wordt een bewustwordingscampagne gestart voor de 4 gemeenten. Hier wordt nu een projectplan voor geschreven. Dit wordt opgepakt vanuit het Sociaal Domein.

f. samenvatting & voorstel

- Het aantal subsidieverstrekkings voor woningaanpassing is afgelopen jaar afgenomen. Om de vijver te vergroten en om voor te sorteren op de herindeling, wordt voorgesteld om de voorwaarden aan te passen en de WOZ-grens op te trekken naar € 150.000,- Daarnaast wordt in verband met het eindigen van de regeling voor Ulrum ook voorgesteld om de woningen in Ulrum toe te voegen aan de gemeentelijke regeling.
- De behoefte aan de starterslening is maar beperkt, maar om toch maatwerk te kunnen blijven bieden aan starters, wordt voorgesteld om de starterslening in de huidige vorm voort te zetten.

- De Blijverslening loopt nog te kort om uitspraken over te kunnen doen.
- Met de woningcorporatie wordt een afwegingskader ontwikkeld om te kijken of koopwoningen kunnen worden omgezet naar huurwoningen.
- Communicatie loopt door alle onderwerpen heen, maar heeft ook vooral een component van bijdragen aan bewustzijn. De persoonlijke en laagdrempelige manier van communiceren werkt goed. Daarnaast wordt vanuit het Sociaal Domein een bewustwordingscampagne gestart.

2. effecten van het voorstel

a. financieel

Van de begrootte € 1.367.490,- is per half oktober 2017 afgerond € 524.000,- uitgegeven. Van het totaal is € 892.500,- gereserveerd voor de stimuleringsregeling en de starterslening. Het merendeel van de uitgaven is besteed aan de subsidie voor het levensloopbestendig maken en de communicatie (zie ook begroting en uitgaven in het bijgevoegde rapport).

b. juridisch

n.v.t.

c. rechtmatigheid

n.v.t.

d. inkoop

n.v.t.

e. P&O

n.v.t.

f. communicatie

Over de aanpassing van de subsidievoorwaarden zal via de gebruikelijke kanalen gecommuniceerd worden.

g. ondernemingsraad (OR) / georganiseerd overleg (GO)

n.v.t.

3. overleg met portefeuillehouder

Herwil van Gelder

4. mede-advisering door

Marry Weesies

5. vervolg

Projectplan loopt nog door tot 2021 (in 2018 wordt bekeken welke invloed de herindeling op dit project zal hebben).

6. verantwoordelijkheid uitvoering

Tamara Wiersema

7. bewaking van de voortgang

Tamara Wiersema

8. bijlagen

Bijlage 1: rapport particuliere woningverbetering De Marne; evaluatie 2017

