

Advies aan B&W gemeente De Marne

B&W d.d. 29 NOV. 2016

Agendapunt: 2A

Registratienummer:

B&W-16-0243

Onderwerp:

Evaluatie regeling Particuliere Woningverbetering

Voorstel:

1. Instellen van een blijverslening
2. Werwijze probleempanen gaan toepassen
3. Nader uitwerken hoe we in BMW-verband op dit gebied kunnen samenwerken
4. TKN raad

Besluit:

Conform

Burgemeester

Wethouder Berghuis

Wethouder De Visser

Wethouder Van Gelder

Secretaris

AKKOORD BESPREKEN

A-lijst of B-lijst B&W

A:


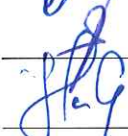
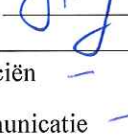
B:

Voorlopig classificatienummer
archief: -1.733

Relatie met eerdere registratienummers:

Datum advies: 24-11-2016

Steller advies: Tamara Wiersema

	PARAAF	DATUM
Afdelingshoofd		
A.P. Scherstra		24-11-16
Gemeentesecretaris		
J.C.H.G.M. Bottema		24-11-16
Portefuillehouder		
H.W. van Gelder		28-11-16
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 <input checked="" type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/>		
Datum raadsvergadering: 20/12		
Akkoord raad: Ja <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/>		
Begrotingswijziging: Ja <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/>		
Naar de OR / GO: Ja <input type="checkbox"/> Nee <input checked="" type="checkbox"/>		
Datum vergadering:		
Akkoord OR / GO: Ja <input type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/>		
Persbericht naar pers (bijvoegen): Ja <input type="checkbox"/> Nee <input checked="" type="checkbox"/>		
Persbericht op website (bijvoegen): Ja <input type="checkbox"/> Nee <input checked="" type="checkbox"/>		
Op openbare besluitenlijst: Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/>		
Info aan dorpsvereniging: Ja <input type="checkbox"/> Nee <input checked="" type="checkbox"/>		
Ter goedkeuring aan G.S.: Ja <input type="checkbox"/> Nee <input checked="" type="checkbox"/>		

Toelichting op voorstel: zie volgblad

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 2016 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)

c. probleemstelling

De regeling loopt nu twee 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.

Effectiviteit van de regeling

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 (33 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.

Benodigde aanpassingen

Advies: Voor het optrekken van de grens van de WOZ-waarde zien we even als vorig jaar nog geen aanleiding. Welke grens ook gekozen wordt; er is altijd een categorie die er buiten valt. Het aantal woningen dat binnen de voorwaarden valt is toegenomen. En op dit moment komen er nog voldoende aanvragen binnen die binnen de voorwaarden passen. Wanneer de aanvragen afnemen zal heroverwogen worden of de grens moet worden aangepast.

Advies: Op basis van de mondelinge signalen over de financieringsproblemen, willen we het voor de lagere inkomens ook mogelijk maken om te profiteren van de subsidieregeling. Daarom wordt voorgesteld om de Blijverslening van de SvN in te zetten. Dit is een lening voor woningbezitters om hun woning levensloopbestendig te maken. Het is een goed instrument voor huishoudens die weinig eigen middelen bezitten, maar ook voor de oudere woningbezitter die geen lening meer bij de bank kan krijgen, om de woning zo aan te passen dat ze langer thuis kunnen blijven wonen. Deze lening kan uit hetzelfde budget als die van de

starterslening gefinancierd worden. En aangezien het een lening betreft vloeien de middelen over een aantal jaren ook weer terug naar de gemeente. Indien besloten wordt om een Blijverslening in te stellen, zal er een regeling worden opgesteld, waarin wordt aangegeven voor wie, voor welke maatregelen en onder welke voorwaarden de Blijverslening beschikbaar is. Deze uitwerking zal apart aan het college worden voorgelegd.

Starterslening

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 nog maar één keer gebruik van gemaakt. Dit heeft met name te maken met de specifieke voorwaarde dat de lening voor duurzame verbouw in gezet moet worden. In de bijlage wordt nader uitgelegd wat de oorzaken zijn.

Advies: Gezien het ruime aanbod verwachten we niet dat er veel aanvragen zullen komen, maar om toch maatwerk te kunnen bieden, is het voorstel om de starterslening te laten bestaan, maar uit hetzelfde budget ook aanvragen voor Blijversleningen te financieren.

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.

De aanpak is vooral gericht op ondersteuning, maar met welstand wordt ook bekeken of de situatie aanleiding geeft om te handhaven. Op basis hiervan wordt er een aanpak per eigenaar vastgesteld. Geeft de eigenaar geen gehoor aan de ondersteuning én is de situatie dusdanig dat (het gevoel van) leefbaarheid in een dorp of straat onder druk komt te staan en/of inwoners om die reden een beroep doen op de gemeente, wordt een handhavingstraject gestart.

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

Advies: Er is een werkwijze opgesteld (zie bijlage in het rapport). Aangezien het een leerproces is, moet de ruimte blijven bestaan om al werkende weg de werkwijze te kunnen aanpassen. Dit proces is opgestart in Wehe-den Hoorn en zal daarna verder uitgerold worden. Het aangaan van de gesprekken vergt wel capaciteit van de organisatie. Dit moet wel worden ingepland en hier moet ook prioriteit aan worden gegeven.

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.

Een belangrijk onderwerp bij het aanpassen van de woning is de financiering. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aanpassingen en kunnen voor kleine aanpassingen geen beroep meer doen op een bijdrage vanuit de WMO. Voor de sociale huursector is de woningcorporatie degene die verantwoordelijk is voor de aanpassingen.

Advies: De noodzakelijke en gewenste investeringen in woningaanpassing liggen voor de huursector nu vooral bij de corporatie en voor een deel bij de gemeente (via WMO-aanpassingen). De financiële voordelen komen echter veelal terecht bij de zorgverzekeraars (doordat bv ziekenhuis opnames voorkomen kunnen worden). Aangezien we in de vier gemeenten dezelfde problematiek tegen komen en het belangrijk is dat dit richting herindeling gelijkloidend wordt opgepakt, wordt geadviseerd om in BMWV verband te kijken waar we tegen aanlopen en hoe de financierings-problematiek aangepakt kan worden.

f. samenvatting & voorstel

- De subsidieverstrekking voor woningaanpassing loopt goed. Er is geen reden om de voorwaarden aan te passen,
- Om ook mensen met een lager inkomen van de subsidieregeling te laten profiteren en daarmee nog meer woningen levensloopbestendig te maken, wordt voorgesteld om een blijverslening in te voeren. De nadere uitwerking wordt apart voorgelegd aan het college en de raad.
- De behoefte aan de starterslening is niet groot, maar om toch maatwerk te kunnen blijven bieden aan starters, wordt voorgesteld om de starterslening in de huidige vorm voort te zetten.
- Uit de inventarisatie van de probleempanen blijkt dat over het algemeen genomen de staat van de panden in onze gemeente redelijk goed is. Uit de gesprekken met dorpsbelangen blijkt echter dat er in elke dorp wel panden zijn waar men zich zorgen over maakt. Ondanks het feit dat handhaving vaak geen optie is, willen we toch de gesprekken aangaan met de bewoners. Hiertoe is een werkwijze opgesteld, die als eerste in Wehe-den Hoorn toegepast zal worden.
- Communicatie loopt door alle onderwerpen heen, maar heeft ook vooral een component van bijdragen aan bewustzijn. Persoonlijk en laagdrempelig communiceren werkt hierbij het beste. Richting herindeling is het advies om een aantal zaken (zoals een bewustwordingscampagne en financieringsvraagstukken) in BMW-verband verder op te pakken.

2. effecten van het voorstel

a. financieel

Van de begrootte € 1.367.490,- is per half oktober 2016 ca € 322.000,- 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

n.v.t.

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

n.v.t.

3. overleg met portefeuillehouder

Herwil van Gelder

4. mede-advisering door

Arjan Dijkstra en Hemmo Sipsma

5. vervolg

Projectplan loopt nog door tot 2021.

6. verantwoordelijkheid uitvoering

Tamara Wiersema

7. bewaking van de voortgang

Tamara Wiersema

8. bijlagen

Bijlage 1: rapport evaluatie particuliere woningverbetering