

Particuliere Woningverbetering De Marne Evaluatie 2017



d.d. 08-11-2017
van: Tamara Wiersema & Marry Weessies

Inhoud

Introductie	3
Subsidieregeling	3
Starterslening	5
Blijverslening	5
Ondersteuning probleemgevallen	6
Communicatie & bewustwording	6
Financiën	7
Samenvatting & voorstellen.....	7
Bijlagen	8
Bijlage 1: Overzichtskaart verleende subsidies naar maatregelen	8

Introductie

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 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:

1. een subsidieregeling,
2. een starterslening,
3. het inventariseren en actief ondersteunen van probleemgevallen inclusief handhavingstraject en
4. een communicatie-/bewustwordingstraject.

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. Op basis van de tussentijdse evaluaties is in 2015 de voorwaarde vervallen dat een huis binnen de bebouwde kom moet staan om in aanmerking te komen voor subsidie voor woningverbetering. En vorig jaar is besloten om een Blijverslening in te stellen.

In dit document wordt de regeling geëvalueerd. Met betrekking tot de verschillende onderdelen wordt de stand van zaken aangegeven, gekeken of de doelstelling gehaald wordt en waar nodig voorstellen voor wijzigingen gedaan.

Subsidieregeling

Doel van de regeling is om het meest kwetsbare woningbezit (zijnde de goedkope koopwoningen) aan te passen, zodat deze beter aansluit bij de vraag naar woningen, meer comfort biedt en meer waard wordt. Er is € 792.500,- beschikbaar gesteld om woningen van voor bouwjaar 1979 en met een WOZ-waarde lager dan € 120.000,- levensloopbestendig en energiezuinig te maken. Eigenaren kunnen 50% van de kosten (met een maximum van € 10.000,-) vergoed krijgen voor het levensloopbestendig maken. En 40% van de kosten met een (maximum van € 5000,-) voor het energiezuinig maken.

Het aantal verstrekte subsidies is na de toename in 2016, nu wat teruggelopen. In de periode oktober 2014- oktober 2017 zijn er 46 subsidies verstrekt met een totaal bedrag van € 466.798,-. Gezien de looptijd van de subsidie (tot 2021) liggen de uitgaven nog steeds goed op schema. Het aantal afwijzingen is vrij laag (10), dit komt doordat er vrijwel altijd persoonlijk contact is (ook op locatie) voordat de definitieve aanvraag wordt ingediend. Hierdoor worden woningen die niet in aanmerking komen er op voorhand al uit gefilterd.

Verleende subsidies	aantal
2 ^e helft 2014	3
1 ^e helft 2015	5
2 ^e helft 2015	8
1 ^e helft 2016	13
2 ^e helft 2016	10
1 ^e helft (t/m juli)	7
Totaal	46

Uitgaven

Jaar	budget	Uitgaven	gemiddeld per aanvraag	restant
2014	€ 792.500,-	€ 28.576,-	€ 9.525,-	€ 763.924,-
2015	€ 763.924,-	€ 127.275,-	€ 9.790,-	€ 636.649,-
2016	€ 636.649	€ 217.773,-	€ 9.468,-	€ 418.876,-
2017	€ 418.876,-	€ 83.174,-*	€ 11.882,-	€ 335.702,-

*t/m oktober 2017

Effectiviteit van de regeling

De aanvragers en de aangevraagde maatregelen zijn heel divers, maar dragen allemaal bij aan het levensloopbestendig maken van de voorraad. Op bijgaand kaartje (zie bijlage 1) is te zien waar de maatregelen worden uitgevoerd. De geografische spreiding is redelijk goed.

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.

Subsidievoorwaarden

Bij het verstrekken van subsidie horen ook subsidievoorwaarden. Met deze voorwaarden zorgen we ervoor dat het beperkte subsidiebudget terecht komt bij huizen die het kwetsbaarst zijn. Vanaf het begin heeft met name de voorwaarde dat alleen woningen met een WOZ-waarde van onder de € 120.000,- in aanmerking komen ter discussie gestaan. Deze grens is gekozen om ons vooral te richten op de woningen die het eerst uit de markt vallen. Hoewel we wel zien dat het aantal woningen dat binnen de voorwaarden valt (bouwjaar 1979 of ouder en WOZ-waarde €120.000 of lager) gestegen is: van 806 per juli 2016 naar 833 in 2017, zien we het aantal aanvragen toch afnemen.

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 (zie tabel),
- als we naar het aanbod kijken, worden veel goedkope woningen aangeboden. Van de te koopstaande woningen (Bron; Funda) heeft in de Marne 44 % een vraagprijs van lager dan € 150.000,- (tegenover 22% in Winsum). Het is van belang dat deze voorraad van goede kwaliteit is en daarmee kan 'concurreren' met de omliggende gebieden.

Gemeente	Gem. WOZ-waarde 2016	% woningvoorraad bouwjaar tot 1905	% woningvoorraad bouwjaar 1905-1945	% woningvoorraad bouwjaar tot 1945-'65
De Marne	140.000	13	24	14
Eemsumond	142.000	11	25	12
Bedum	171.000	7	16	12
Winsum	165.000	8	19	12

Door de grens van de WOZ-waarde omhoog te trekken, zodat meer woningen van de regeling gebruik kunnen maken, kan deze 'achterstand' kleiner worden. Zoals al aangegeven hebben de maatregelen namelijk vaak een positief effect op de WOZ-waarde.

Tot slot blijkt uit de eerste voorlopige resultaten van het woningmarktonderzoek dat een van de belangrijkste redenen voor mensen om te verhuizen de wens tot gelijkvloers wonen is. Met deze regeling kunnen we daar als gemeente een stukje in bijdragen. En hoe meer woningen er dan gebruik van kunnen maken hoe beter.

Aangezien de grens van € 150.000,- een algemeen gebruikelijke grens is om 'goedkope' woningen te duiden, wordt voorgesteld om bij nieuwe aanvragen deze grens te hanteren. Hierdoor komen 496 woningen extra in aanmerking voor de subsidie.

Ulrum

Zoals al eerder aangegeven, komen niet alle huizen in aanmerking voor subsidie. Een aanvullende eis is dat de woningen niet in Ulrum mogen staan. Dit had als reden dat Ulrum een eigen regeling kende vanuit het WLE traject.

Het WLE-traject met de provincie is nu echter afgerond en de subsidiepot in Ulrum voor het levensloopbestendig maken van woningen is leeg. Er komen nog wel (aan)vragen vanuit het dorp om woningen levensloopbestendig te maken. De stichting Ulrum 2034 heeft daarom de vraag aan de gemeente gesteld of Ulrum kan meedoen in de gemeentelijke regeling.

Het betreft 269 woningen (indien de grens van € 150.000 wordt gehanteerd en anders 183) in Ulrum die in aanmerking komen. Deze woningen gaan dan mee in de algemene gemeentelijke regeling. Hier gelden andere voorwaarden dan bij de regeling van Ulrum.

Voorstel aanpassing voorwaarden

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 verordening.

Verder wordt voorgesteld om op basis van voorgaande argumentatie de WOZ-grens op te trekken naar € 150.000,-, waarmee het totale aantal woningen dat in aanmerking komt (incl. Ulrum) 1598 wordt.

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 koopstaande woningen met achterstallig onderhoud leeg blijven staan.

Ondanks diverse vragen over de lening van potentiële klanten, is er op dit moment maar twee keer van de lening gebruik gemaakt en een derde is net aangevraagd bij het SvN. Het beperkte aantal aanvragen heeft met name te maken met de specifieke voorwaarde dat de lening voor duurzame verbouw in gezet moet worden.

Vorig jaar is uitgebreid gekeken naar de redenen achter de beperkte aanvragen. Dit gaf geen aanleiding om de lening aan te passen. Het aanbod is nog steeds voldoende en de doelgroep nog steeds beperkt. Het totaal aantal woningen in de gemeente < € 100.000 woz is afgelopen jaar weer toegenomen. Het huidige (september 2017) aanbod op funda betreft 75 koopwoningen < € 150.000, waarvan 26 onder de € 100.000,-.

Blijverslening

Begin 2017 is de Blijverslening ingesteld. Met als doel (met name oudere) mensen een verantwoorde manier van financiering te kunnen bieden voor het levensloopbestendig maken van de woning.

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.

Op dit moment is er nog geen gebruik van gemaakt, maar de verwachting is dat dat nog komt, aangezien het nog een nieuw product betreft en het plannen maken om de woning te verbouwen niet over 1 nacht ijs gaat. Ook landelijk is de ervaring dat de aanvragen nog opgang moeten komen.

In Winsum is de lening vorig jaar ook ingesteld en in Eemsum zal hij waarschijnlijk in 2018 van start gaan. De inschatting is dan ook dat de lening straks (ook) voor het Hogeland ingesteld zal gaan worden. Op dit moment worden daarom geen aanpassingen voorgesteld.

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. Uit onderzoek van Lupi (2013) blijkt dat in Nederland met name de kwaliteit aan de onderkant van de particuliere woningmarkt het slechtst is. “Dalende inkomensperspectieven, te hoge hypotheek, onwil en onwetendheid staan behoorlijk onderhoud in de weg”, staat in een advies van Platform31 aan het Rijk.

In 2016 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, waarover overleg plaatsvindt met de Omgevingsdienst.

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.

Vraagstuk; aankoop panden

Zoals gezegd wordt er een overaanbod aan koopwoningen verwacht met mogelijke leegstand en verpaupering als gevolg. 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) en 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.

Communicatie & bewustwording

Het communicatietraject heeft zich tot nu toe vooral gericht op bekendheid van de subsidieregeling. Door middel van een folder, persberichten en infoavonden. Maar ook bewustwording van de noodzaak van woningaanpassing en hun eigen verantwoordelijkheid hierin is een belangrijk doel om zo mensen in actie te krijgen.

Om meer strategisch te communiceren is er eind 2015 communicatie-advies ingewonnen met betrekking tot doelgroepgericht communiceren. Dit heeft geleid tot inzicht in wat voor type mensen in welk dorp woont en hoe je deze het beste kan benaderen. De conclusie was dat het merendeel graag persoonlijk benaderd wil worden op een laagdrempelige manier en dat er goed aansluiting gezocht moet worden bij reeds lopende initiatieven. Deze conclusie sluit goed aan bij de werkwijze die we hanteren (veel persoonlijk contact, huisbezoeken en lokale informatie-avonden).

Naast bekendheid met de regeling wordt er meer ingezet op bewustwording, hiervoor wordt een vier-jarige campagne in het Hogeland opgezet. De organisatie hiervan wordt binnen het Sociaal Domein opgepakt en uitgevoerd.

Financiën

In het projectplan is een begroting gemaakt voor de verschillende onderdelen. Hieronder staat de begroting en de uitgaven tot oktober 2017.

Actienr	Wat	Begroting	uitgaven t/m sept 2017
1	Subsidieregeling	€ 792.500,00	€ 456.796,-
	Personele inzet	€ 11.400,00	€ 15.855,-
2	Starterslening	€ 100.000,00	€ 35.500,00
3	Aanpak probleempanden (incl. handhaving en aankoop)	€ 427.200,00	*
4	Communicatie	€ 36.4000,00	€ 15.720
Totaal		€ 1.367.500,00	€ 523.799,-

*De aanpak van de probleempanden is tot nu toe met interne inzet op gepakt. Hierdoor is er nog niets aan uitgegeven.

Samenvatting & voorstellen

- De subsidieverstreking voor woningaanpassing neemt af. 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. En vanuit het Sociaal Domein wordt een bewustwordingscampagne gestart.

Bijlagen

Bijlage 1: Overzichtskaart verleende subsidies naar maatregelen