

Datum: 22 juli 2025	Initialen auteur: PDR	Bereikbaar: 14 0162
Status: Openbaar	Team: Buiten Beleid	

Onderwerp:

Budget Starters- en Blijverslening en motie toepassing Blijverslening

Geraadpleegde teams:

Advies Bedrijfsvoering, Buiten Beleid en Sociaal Team Beleid

Portefeuillehouder

D. Melsen

Geheimhouding op	Titel	Grondslag WOO	Tot wanneer
nvt			

.

Datum: 22 juli 2025	Openbaar	Zaaknummer: 1076427
Waar gaat het over: Budget beschikbaar stellen van €3.250.000,- voor de Starters- en Blijverslening en uitvoering motie toepassing Blijverslening		

Waar moet ik 'ja' tegen zeggen? (voorstel)

1. De raad met bijgevoegd raadsvoorstel voor te stellen de gewijzigde Verordening Blijverslening Oosterhout 2024 (uitbreiding maatregelen met het realiseren van een aanleun-/mantelzorgwoning en woningsplitsing) vast te stellen.
2. De raad met bijgevoegd raadsvoorstel voor te stellen een budget beschikbaar te stellen van € 3.000.000,- voor de Starterslening.
3. De raad met bijgevoegd raadsvoorstel voor te stellen een budget beschikbaar te stellen van € 250.000,- voor de Blijverslening.

Waar komt deze vraag vandaan? (Aanleiding)

Om starters te kunnen ondersteunen bij de aankoop van hun eerste woning, is een Starterslening beschikbaar. Daarnaast is de Blijverslening beschikbaar voor ouderen die langer zelfstandig willen blijven wonen en daarvoor aanpassingen willen doen aan hun koopwoning. Het beschikbare budget voor zowel de Starterslening als de Blijverslening is bijna op.

Met de gemeenteraad is afgesproken om op tijd een nieuw kredietvoorstel te doen, zodat aanvragen niet hoeven te worden afgewezen vanwege een tekort aan budget.

Daarnaast is op 10 september 2024 een motie aangenomen door de gemeenteraad. Hierin wordt gevraagd om het toepassingsbereik van de Blijverslening uit te breiden. De lening moet ook kunnen worden gebruikt voor het realiseren van een aanleunwoning of het splitsen van een woning.

Wat willen we bereiken? (gewenst effect)

Jongeren/starters:

De gemeente wil jongeren en starters helpen om een eerste koopwoning te kopen, ondanks de huidige krapte op de woningmarkt. Dit gebeurt met financiële steun via de Starterslening. De Starterslening is een belangrijk sturingsinstrument in het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma om het woonbeleid voor jongeren en starters te realiseren. Om deze lening te kunnen blijven aanbieden, is voldoende budget nodig.

Ouderen:

Voor ouderen is het belangrijk dat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit is een ander belangrijk onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma. De Blijverslening helpt hierbij als financieel hulpmiddel. Naast voldoende geld is het ook belangrijk dat de regels rondom de lening goed toepasbaar zijn. Door uitvoering te geven aan de motie wordt de Blijverslening beter bereikbaar voor meer mensen. Dit helpt ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen.

Waarom zou ik 'ja' zeggen? (argumenten)

- 1.1 *Het voorstel past binnen het vastgestelde woonbeleid (het Volkshuisvestingsprogramma met uitvoeringsagenda en het WMO-beleid) en sluit aan bij het landelijke beleid en de regionale afspraken, zoals vastgelegd in de (herijkte) Woondeal SRBT.*

We behouden starters/jongeren in onze gemeente en trekken starters vanuit de omgeving aan (bijvoorbeeld jongeren die vanwege hun studie buiten Oosterhout zijn gaan wonen en weer terug willen verhuizen). We bieden ouderen de mogelijkheid langer zelfstandig in hun sociale

omgeving te blijven wonen en functioneren.

In 2025 zijn voor de Starterslening tot 1 juli 56 leningen toegekend waarbij de helft van de mensen uit Oosterhout komt en de overige helft elders vandaan komt. Op dit moment is nog €670.000,-- beschikbaar. Hiermee kunnen bij maximale benutting nog 19 starters geholpen worden. Dit laat zien dat de Starterslening effectief is en bijdraagt aan de realisatie van het woonbeleid om starters in Oosterhout te behouden dan wel aan te trekken.

In 2025 (tot 1 juli) is nog geen Blijverslening verstrekt. Uitvoeren van de motie betekent dat meer mensen gebruik kunnen maken van deze lening. Het beschikbare budget bedraagt op dit moment €65.000,-- en dat betekent dat bij uitbreiding van het toepassingsbereik nog slechts 1 lening (hypotheclair) verstrekt kan worden. Extra budget is nodig om te voorkomen dat aanvragen moeten worden afgewezen.

1.2 De uitbreiding van het toepassingsbereik van de Blijverslening met een aanvullende maatregel wordt gekoppeld aan enkele voorwaarden. Deze voorwaarden zorgen ervoor dat de lening ook wordt verstrekt in lijn met de doelstelling van de regeling. Ook blijft er altijd een toets aan andere geldende wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld de omgevingsvergunning.

De Blijverslening is bedoeld om ouderen of mensen te ondersteunen bij het langer zelfstandig (blijven) wonen in de eigen woonomgeving. Als het gaat om maatregelen zoals het plaatsen van een aanleunwoning of het splitsen van een bestaande woning, dan moeten dat bijdragen aan het doel van de lening:

- het verbeteren van de zelfredzaamheid van mensen op hogere leeftijd of met fysieke beperkingen
- het voorkomen of uitstellen van opname in een verzorgings- of verpleeghuis
- het ondersteunen van de vergrijzende samenleving via de woningvoorraad

Daarom nemen we als voorwaarde in de verordening op dat er een *aantoonbare zorgrelatie* moet bestaan tussen de oorspronkelijke/aanvragende bewoners en de nieuwe bewoners

Het verstrekken van een Blijverslening betekent niet dat andere wet- en regelgeving niet meer van toepassing is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de benodigde (omgevings)vergunning voor het plaatsen van een woning of het splitsen van een bestaande woning.

Om te voorkomen dat een lening wordt toegekend terwijl de vereiste vergunning(en) ontbreken, hanteren we de volgende voorwaarde bij de aanvraag van de Blijverslening:

“Als voor het uitvoeren van de maatregelen een omgevingsvergunning vereist is, dan moet deze onherroepelijk zijn vóórdat de Blijverslening wordt aangevraagd.”

Een vergelijkbare voorwaarde is ook opgenomen in de verordeningen voor duurzaamheidsleningen.

De bestaande ‘Verordening Blijverslening Oosterhout 2024’ moet worden aangepast. Artikel 3, lid 1 wordt aangevuld met de navolgende tekst:

“d. het realiseren van een aanleun-/mantelzorg-woning of woningsplitsing”.

“Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

“ 1. er is sprake van een aantoonbare zorgrelatie tussen de “oorspronkelijke/aanvragende bewoners en de nieuwe bewoners.

“2. Als voor het uitvoeren van de maatregelen een omgevingsvergunning vereist is, dan “moet deze onherroepelijk zijn vóórdat de Blijverslening wordt aangevraagd.”

1.3 Het financiële risico voor de gemeente is beperkt.

Het beschikbaar stellen van nieuw budget heeft geen invloed op de toegestane leencapaciteit van de gemeente. Dit betekent dat andere thema’s of onderwerpen hierdoor niet in de knel

komen. De verstrekte lening(en) wordt/worden volgens de landelijke systematiek van SVn-leningen terugbetaald aan de gemeente.

1.4 *Wie is bevoegd tot wijziging van de verordening (college of raad)?:*

In artikel 6, lid 2 van de huidige verordening staat dat uw college bevoegd is om de maatregelen genoemd in artikel 3, lid 1 aan te passen. Het plaatsen van een (aanleun-/mantelzorg-) woning of het splitsen van een woning valt onder deze bevoegdheid. Dit is destijds ook aangegeven als reactie op de motie.

Nu echter (vrijwel) gelijktijdig ook een besluit van de raad wordt gevraagd tot het beschikbaar stellen van budget, is het logischer en zuiverder om het besluit tot uitbreiding van de maatregelen en de daaraan gekoppelde wijziging van de verordening ook door de raad te laten vaststellen.

1.5 *Personele capaciteit is beschikbaar:*

Het beoordelen en toekennen van zowel de Startersleningen als de Blijversleningen past binnen de bestaande personeelscapaciteit van het team Wonen.

Wat zijn de nadelen, beperkingen en risico's? (kanttekeningen)

1.1 *Er moet kunnen worden aangetoond dat de oudere(n) een bepaalde zorgbehoefte heeft, zodat zelfstandig blijven wonen daadwerkelijk mogelijk is.*

De wijze waarop de zorgbehoefte moet worden aangetoond, laten we op dit moment 'vrij'. Indien in de toekomst blijkt dat een nadere duiding hiervan nodig is, zal dit op dat moment verder worden uitgewerkt.

1.2 *Tijdelijke of permanente toevoeging van een woning? Het is nader te bepalen of de toevoeging van een woning tijdelijk of permanent kan zijn. Op dit moment zijn beide mogelijkheden nog niet voldoende in beeld.*

De koppeling aan een 'zorgrelatie' en het intrekken van de Blijverslening bij het wegvallen daarvan, maakt duidelijk dat het om een tijdelijke maatregel gaat.

Als de toegevoegde of gesplitste woning blijvend is, blijft deze bestaan na het beëindigen van de zorgrelatie. De lening vervalt dan, maar de woning blijft behouden. Op het moment dat er sprake is van een tijdelijke (mantelzorg)woning vervalt de woonfunctie aan het einde van de looptijd van de tijdelijke vergunning.

Op dit moment is niet bekend hoeveel Blijversleningen door deze uitbreiding verstrekt zullen worden. Ook is er geen betrouwbare inschatting te maken van het aantal extra woningen dat hiermee aan de woningvoorraad wordt toegevoegd.

Dit betekent mogelijk een beperkt beslag op het aantal woningen dat de gemeente de komende jaren mag realiseren binnen het nieuwbouwprogramma. Hoewel het naar verwachting om een klein aantal gaat, blijft dit wel een aandachtspunt. We kiezen er daarom nu nog niet voor om vast te leggen of de toe te voegen woning een tijdelijk of een permanent karakter moet hebben.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen? (financiën)

Om weer voldoende budget te hebben, stellen wij de raad voor om een bedrag van in totaal € 3.250.000,- beschikbaar te stellen. Deze gelden worden beheerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en worden in de balans opgenomen als vordering. Dit bedrag is bestemd voor zowel de Starterslening als de Blijverslening:

- € 3.000.000,- voor de Starterslening (circa 100 leningen)
- € 250.000,- voor de Blijverslening

Het gaat om het verstrekken van leningen aan particulieren, die deze met rente en aflossing terugbetalen. Het beschikbare budget wordt gestort op onze rekening bij SVn, volgens de eerder

gesloten overeenkomst over de uitvoering van deze leningen. Dit bedrag is exclusief bestemd voor leningen binnen onze gemeente. Inmiddels is dit al goed functionerend als een revolving fund, zoals ook destijds de bedoeling was.

Hiervoor is bijgevoegd raadsvoorstel opgesteld.

Wat, waar en hoe communiceren we over het initiatief? (communicatie)

De verbrede mogelijkheden van de Blijverslening wordt via diverse communicatiekanalen bekend gemaakt aan de doelgroep. Denk bijvoorbeeld aan de ouderenbonden, het Ouderenplatform Oosterhout en het Centrum voor Wonen en Welzijn.

Wat zijn de praktische gevolgen na akkoord? (vervolg)

De gewijzigde verordening wordt, na vaststelling door de raad, bekendgemaakt in het Gemeenteblad. De geconsolideerde versie van de verordening is daarna te raadplegen op overheid.nl.

Waar vind ik meer informatie? (bijlage)

1. Raadsvoorstel
2. Gewijzigde verordening
3. Motie