Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 19 januari 2021
Registratienummer: R 2006309

Raadsbesluit

Onderwerp: Stimuleringsregelingen particuliere woningen

Samenvatting raadsvoorstel

Uw raad heeft in 2018 een motie aangenomen waarin wordt gevraagd om een onderzoek naar de mogelijkheden om langer zelfstandig wonen voor oudere woningeigenaren te bevorderen. Wij hebben u in februari van dit jaar geïnformeerd over de uitvoering van deze motie. Daarbij gaven wij aan dat wij met het beschikbare budget meerdere stimuleringsmogelijkheden voor verschillende doeleinden in één proces willen oppakken. Naast deze in februari aangekondigde doeleinden stellen wij voor het verbeteren en verduurzamen van particuliere woningen in de wijk Nieuwstraatkwartier eveneens te stimuleren met een regeling. Bij de uitwerking van een regelingen bleek dat het opstellen van één integrale regeling voor deze doeleinden niet realiseerbaar is. Wij stellen u daarom voor een drietal stimuleringsregelingen vast te stellen, waarmee wij bovenstaande ontwikkelingen met betrekking tot de particuliere woningen en woningeigenaren in Almelo willen stimuleren:
(1) een verordening 'toekomstbestendig wonen' om langer zelfstandig en zelfredzaam wonen en verduurzamen te stimuleren;
(2) een verordening 'starterslening' om starters een kans te bieden op de woningmarkt en jongeren te binden aan de gemeente;
(3) een verordening 'woningverbetering en –verduurzaming' voor verbetering van woningen van woningeigenaren in de wijk Nieuwstraatkwartier.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:
Besloten is:
1. De verordening 'toekomstbestendig wonen' (bijlage 1) vast te stellen.
2. De verordening 'starterslening' (bijlage 2) vast te stellen.
3. De verordening 'woningverbetering en –verduurzaming' (bijlage 3) vast te stellen.

De verordening "woningverbetering en -verduurzaming Almelo" (bijlage 3) als volgt te wijzigen:
- Artikel 2, lid 1,2 en 3 de zin "in een door het college aan te wijzen geografisch gebied binnen de gemeente Almelo" te vervangen door:
"en dit pand voor 1970 gebouwd is en een WOZ-waarde heeft van ten hoogste € 150.000,00 en in de gemeente Almelo ligt."
- In artikel 5, lid 2 de laatste woorden: "en wijzigen" te laten vervallen
- In artikel 11 de zin toe te voegen: "In deze nadere regels kan geen gebiedsbeperking worden opgenomen."
- In artikel 11 de zin toe te voegen: "In deze nadere regels kan geen gebiedsbeperking worden opgenomen."

Gedaan in de openbare vergadering van 19 januari 2021,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. C.M. Steenbergen **A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 19 januari 2021
Registratienummer: R 2006309

Naam: E. Kiphardt
Datum: 01 december 2020
Team/teamonderdeel: ADV Advies/T
Telefoonnummer: 54 1774

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Stimuleringsregelingen particuliere woningen**
Hoofdopgave	Hoofdtaakveld **Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Uw raad heeft in 2018 een motie aangenomen waarin wordt gevraagd om een onderzoek naar de mogelijkheden om langer zelfstandig wonen voor oudere woningeigenaren te bevorderen. Wij hebben u in februari van dit jaar geïnformeerd over de uitvoering van deze motie. Daarbij gaven wij aan dat wij met het beschikbare budget meerdere stimuleringsmogelijkheden voor verschillende doeleinden in één proces willen oppakken. Naast deze in februari aangekondigde doeleinden stellen wij voor het verbeteren en verduurzamen van particuliere woningen in de wijk Nieuwstraatkwartier eveneens te stimuleren met een regeling. Bij de uitwerking van een regelingen bleek dat het opstellen van één integrale regeling voor deze doeleinden niet realiseerbaar is. Wij stellen u daarom voor een drietal stimuleringsregelingen vast te stellen, waarmee wij bovenstaande ontwikkelingen met betrekking tot de particuliere woningen en woningeigenaren in Almelo willen stimuleren:
(1) een verordening 'toekomstbestendig wonen' om langer zelfstandig en zelfredzaam wonen en verduurzamen te stimuleren;
(2) een verordening 'starterslening' om starters een kans te bieden op de woningmarkt en jongeren te binden aan de gemeente;
(3) een verordening 'woningverbetering en –verduurzaming' voor verbetering van woningen van woningeigenaren in de wijk Nieuwstraatkwartier.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De verordening 'toekomstbestendig wonen' (bijlage 1) vast te stellen.
2. De verordening 'starterslening' (bijlage 2) vast te stellen.
3. De verordening 'woningverbetering en –verduurzaming' (bijlage 3) vast te stellen.

Inleiding

In november 2018 heeft uw raad een motie aangenomen waarin wordt gevraagd om een onderzoek te doen naar de mogelijkheden om langer zelfstandig wonen voor oudere woningeigenaren te bevorderen door middel van een zgn. 'blijverslening'. Wij hebben u in februari van dit jaar geïnformeerd over de voortgang van de uitvoering van deze motie (kenmerk RAAD-5606). Wij gaven toen aan dat de gemeente Almelo een saldo heeft bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) van 1.162.929 euro, dat kan worden ingezet voor (nieuwe) volkshuisvestingdoelstellingen. Dit bedrag staat in de begroting als vordering, dus dit bedrag kan niet worden ingezet voor de dekking van andere uitgaven.

Wij gaven in februari eveneens aan dat meerdere zaken spelen die wij in één integraal proces willen oppakken:

- Levensloopbestendig en duurzaam wonen: het stimuleren het aanpassen van woningen op de levensloopbestendigheid, zodat senioren langer thuis kunnen blijven wonen en daarmee langer zelfredzaam zijn. Eventueel te combineren met verduurzamingsmaatregelen.
- Bevorderen kansen starters op de woningmarkt: een kans bieden aan starters op de woningmarkt voor het kopen van een huis. Daarmee het binden van kansrijke jongeren aan de stad en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

Naast deze in februari aangekondigde zaken stellen wij voor het verbeteren en verduurzamen van particuliere woningen in de wijk Nieuwstraatkwartier te stimuleren met een regeling. Binnen het programma Nieuwstraatkwartier voeren wij een pilot uit waarbij wij particuliere woningeigenaren actief ondersteunen bij het verbeteren en verduurzamen van hun woning. Met de aanpak beogen wij de woonkwaliteit en de leefbaarheid van de wijk te bevorderen en bij te dragen aan de verduurzamingsdoelstellingen. Uit de pilot blijkt dat eigenaren gemotiveerd zijn om hun woning te verbeteren en verduurzamen, maar financiering als een knelpunt ervaren. Met een stimuleringsregeling kunnen huiseigenaren de gewenste verbetering en verduurzaming financieren.

Bij de uitwerking van een regeling bleek dat het opstellen van één integrale regeling voor deze doeleinden niet realiseerbaar is. Wij stellen u daarom voor een drietal stimuleringsregelingen vast te stellen, waarmee wij bovenstaande ontwikkelingen met betrekking tot de particuliere woningen en woningeigenaren in Almelo willen stimuleren:
(1) een verordening 'toekomstbestendig wonen' om van langer zelfstandig en zelfredzaam wonen en verduurzamen te stimuleren;
(2) een verordening 'starterslening' om starters een kans te bieden op de woningmarkt en jongeren te binden aan de stad;
(3) een verordening 'woningverbetering en –verduurzaming' voor verbetering van woningen van woningeigenaren in de wijk Nieuwstraatkwartier.

Beoogd effect

Met deze drie regelingen beogen we een aantal zaken:
- Stimuleren dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen.
- Verbetering van het particuliere woningbestand.
- Verduurzamen particuliere woningaanbod.
- Koophuizen bereikbaar maken voor starters en zo de doorstroom op de woningmarkt te stimuleren.
- Verbeteren woonkwaliteit en leefbaarheid van de wijk Nieuwstraatkwartier.

Argumenten voor

Verordening 'Toekomstbestendig wonen'

1.1 Het faciliteren van oudere zelfstandige woningeigenaren kan bijdragen aan de doelen van programma Zorg.

Met de stimuleringsregeling Toekomstbestendig wonen kunnen inwoners hun huis zo aanpassen dat zij veilig langer thuis kunnen blijven wonen. Dat kan bijdragen aan lagere Wmo-kosten, een doelstelling van het programma Zorg. In Almelo zal de komende jaren sprake zijn van een dubbele vergrijzing, waarbij er een forse toename zal zijn van alleenstaande zelfstandig wonende ouderen met mobiliteitsbeperkingen. Deze groep kan zorgen voor verhoging van de gemeentelijke zorgkosten. De in te zetten SVn-instrumenten dragen niet direct bij aan verlaging van deze zorgkosten. Een lening via SVn is namelijk juridisch geen uitsluitingsgrond voor een beroep op Wmo-voorzieningen (geen verplichting). Er kan wel vanuit onze toegang gewezen worden op de optie van een lening (dus wel stimulering). Ook zijn er woningeigenaren die het gemeentelijk Wmo-aanbod niet passend vinden of die hun woning tegelijkertijd ook willen verduurzamen (isoleren en aardgasvrij maken).

1.2 Het faciliteren van oudere zelfstandige woningeigenaren kan bijdragen aan de doelen van het programma Duurzaamheid.

Wanneer tegelijkertijd met aanpassingen om langer veilig te kunnen wonen ook verduurzamingsmaatregelen in of aan de woning worden getroffen zoals betere isolatie of een warmtepomp wordt tevens bijgedragen aan de doelen van het programma Duurzaamheid. Voor de inwoner is het voordeel dat er maar 1 verbouwperiode is en vaak is het in één keer aanpakken goedkoper. De duurzaamheidsaanpassingen moeten gepaard gaan met een maatregel om de woning toekomstbestendig te maken. Voor het alleen aanbrengen van verduurzamingsmaatregelen zijn er andere financieringsvormen zoals subsidies.

Verordening 'Starterslening'

2.1 Het faciliteren van meer starters kan bijdragen aan het voorkomen van uitstroom van kansrijke jongeren uit Almelo.

Door gebruik te maken van de starterslening komen meer woningen binnen bereik van de kansrijke jongeren. Er is een grotere slagingskans in Almelo. Onderzoek van SVn toont aan dat jongeren eerder kiezen voor een woning in een gemeente die een starterslening aanbiedt.

2.2 De starterslening geeft starters een financieel steuntje in de rug.

Woningkrapte en lage rentes leiden tot grote prijsstijgingen. Hierdoor vallen de financieel minder sterke groepen buiten de boot. Dit betreft veelal jonge mensen die aan het begin staan van een wooncarrière. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de verkoopprijs van de woning en het maximale bedrag dat de starter bij de bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

2.3 De starterslening is instrument om doorstroming op de woningmarkt te realiseren.

Om met de starterslening maximaal in te kunnen zetten op het op gang krijgen van de doorstroming op de woningmarkt is het belangrijk de startersleningen in te zetten op de bestaande koopwoningen van particuliere eigenaar-bewoners. Hiermee wordt de langste verhuisketen in gang gezet. Woningeigenaren die aan een volgende stap op de woningmarkt toe zijn zullen dat alleen doen wanneer hun eigen woning goed verkocht kan worden. De toestroom van starters op de koopmarkt is essentieel voor de doorstroming op de woningmarkt. Bijkomend voordeel is dat de verkoop van woningen ook andere effecten heeft. Een verhuizing leidt ook tot andere uitgaven (woonwinkels, keukens, bouwmarkten etc.). Daarvan kan ook de lokale economie profiteren. De verhuizing is een belangrijk moment om te investeren in huis en tuin en daarmee ook één stimulans voor leefbaarheid in de bestaande wijken.

Verordening 'Woningverbetering en –verduurzaming'

3.1 Wij zetten deze stimuleringsregeling in in het Nieuwstraatkwartier.

De stimuleringsregeling is onderdeel van de actieve aanpak voor verbetering van particuliere woningen binnen het programma Nieuwstraatkwartier en draagt bij aan de strategische doelen van het programma Nieuwstraatkwartier (basis op orde, sociaal duurzaam en leefbare wijk, ruimtelijk toekomstbestendige wijk). De regeling kan worden ingezet voor een specifiek gebied binnen de gemeente. Onder voorbehoud van vaststelling van deze verordening door uw raad, heeft ons college de wijk Nieuwstraatkwartier als gebied aangewezen waarop deze regeling van toepassing is (zie nadere regels, bijlage 4). In te toekomst kan de regeling mogelijk ook in andere delen van de stad in worden gezet, bijv. bij de wijkaanpak aardgasvrij.

3.2 De verordening 'Woningverbetering en –verduurzaming' verbetert de woonkwaliteit en de leefbaarheid van de wijk Nieuwstraatkwartier.

De woningverbeteringsmaatregelen waarvoor kan worden geleend zijn gericht op het verbeteren van het casco van de woning, het wegwerken van achterstallig onderhoud (basis op orde) en het nemen van energiemaatregelen. De verbeter- en verduurzamingsmaatregelen zijn vastgelegd in een maatregelenlijst (zie nadere regels, bijlage 4). Op die manier waarborgen we dat de middelen worden ingezet waarvoor deze bedoeld zijn.

3.2 De verordening 'woningverbetering en –verduurzaming' draagt bij aan de doelen van het programma Duurzaamheid

De maatregelen moeten worden gecombineerd met minimaal een verduurzamingsmaatregel zoals aanbrengen van isolatie. Met de gecombineerde aanpak en stimuleringsregeling stellen wij huiseigenaren niet alleen in staat de kwaliteit van hun woning te verbeteren, maar ook om te investeren in verduurzamingsmaatregelen. Daarmee verlagen zij hun energielasten. Deze verduurzamingsmaatregelen zijn in veel gevallen een noodzakelijke eerste stap naar een aardgasvrije warmtevoorziening. Daarmee draagt de stimuleringsregeling bij aan de verduurzamingsopgave voor de gebouwde omgeving (programma Duurzaamheid) en het doel om naar een klimaatadaptieve en aardgasvrije wijk te werken (programma Nieuwstraatkwartier).

3.3 De verordening 'Woningverbetering en –verduurzaming' biedt de mogelijkheid tot het aangaan van een lening met een lange looptijd en een lage rente.

Op deze manier werkt de stimuleringsregeling drempelverlagend voor woningeigenaren in het Nieuwstraatkwartier om maatregelen te treffen. Financiering is een van de drempels die worden ervaren om maatregelen te treffen. De rente voor de regeling woningverbetering- en verduurzaming is lager dan

de standaardrente die SVn hanteert. Door de lagere rente en de langere looptijd worden de maandlasten lager en wordt het product beter bereikbaar voor de doelgroep. De 0,9% rente worden gerekend voor de beheerkosten die SVn maakt. Op die manier blijft het instandhoudingspercentage van de uitgezette middelen 100% (m.a.w.: al het geld dat is uitgeleend (inclusief alle gemaakte beheerkosten) komt weer terug). Uitzondering is de verzilverlening: voor die lening bepaalt SVn het (standaard)-rentepercentage en die staat momenteel op 1,7%.

Vaststelling budget
De gemeente Almelo heeft een saldo bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) van 1.162.929 euro, dat kan worden ingezet voor (nieuwe) volkshuisvestingsdoelstellingen. Na vaststelling door uw raad, stelt ons college het budgetplafond voor de drie regelingen vast. Na goedkeuring van uw raad stellen wij 500.000 euro beschikbaar voor de regeling 'toekomstbestendig wonen' en 360.000 euro voor de regeling 'starterslening' en 300.000 euro voor de regeling 'woningverbetering- en verduurzaming'.

Kanttekeningen
1.1/2.1/3.1 In het land blijkt dat van sommige regelingen via SVn weinig worden gebruikt.
Dit komt mede doordat de regelingen te weinig bekend zijn. Goede communicatie is een voorwaarde voor succes en zal in Almelo waar het de Blijverslening betreft mede door de COSBO (overkoepelend orgaan van de ouderenbonden in Almelo) worden uitgevoerd.

Alternatieven
U kunt er voor kiezen om geen stimuleringsregelingen op te stellen. Woningeigenaren zijn dan aangewezen op bestaande en reguliere financieringsmogelijkheden. Zonder extra stimulans is investeren voor minder eigenaren bereikbaar en is er geen effect.

Kosten, opbrengsten en dekking
De stimuleringsregelingen leiden niet tot een extra lastenuitzetting, omdat de gemeente Almelo bij SVn een budget beschikbaar heeft. Het bij SVn beschikbare budget heeft de vorm van een achtergestelde lening en kan dus niet voor andere gemeentelijke uitgaven worden aangewend. Extra kosten ten behoeve van de uitvoering van de actieve maatwerkaanpak rond de regeling 'woningverbetering en –verduurzaming' kunnen worden gedekt uit de programmamiddelen voor het programma Nieuwstraatkwartier.

Vervolg
Werkwijze: Een aanvrager doet een aanvraag bij de gemeente. Het college neemt een principebesluit over de toekenning van een lening. De kredietbeoordeling, definitieve toekenning en verstrekken van de lening worden uitgevoerd door SVn.

Bijlagen
1. **Verordening 'toekomstbestendig wonen'** (INT-73935)
2. **Verordening 'starterslening'** INT-73934)
3. **Verordening 'woningverbetering en –verduurzaming'** (INT-73936)
4. **Nadere regels verordening 'woningverbetering en –verduurzaming'** (INT-73937)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
