

Bundel van de Commissie Ruimte van 20 mei 2020

- 1 Opening
- 2 Spreekgelegenheid voor het publiek *)
Insprektekst mw. Varenhorst over wonen Berkelland, agendapunt 7
- 3 Vaststellen agenda
- 4 Toezeggingenlijst
- 5 Voorbereiding en rapportage vanuit de gemeenschappelijke regelingen
- 6 Mededelingen van het college in het kader van de actieve informatieplicht
- 7 Voorstel besprekstuk / Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025
Spreektijd 5 minuten
Dossier 2258 voorblad
Voorstel en besluit
Bijlage 1 - Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025 Thuis in Berkelland
Bijlage 2 - Bijlage 1 Woonvisie 2020-2025
Bijlage 3 - Woonmonitor 2019
Bijlage 4 - Persbericht Woonvisie
Bijlage 5 - Antwoord op technische vraag - (zie ook bijlage 5a Prestatieafspraken ProWonen 2020)
Bijlage 5a - Prestatieafspraken ProWonen 2020
- 8 Voorstel besprekstuk / Evaluatie SVn leningen en nieuwe verordeningen
Dossier 2256 voorblad
Voorstel en besluit
Bijlage 1 - Evaluatie SVn-leningen mrt 2020
Bijlage 2 - Maatregelenlijst Toekomstbestendig Wonen Berkelland
Bijlage 3 - Statenbrief over Toekomstbestendig Wonen Lening
Bijlage 4 - Bijlage bij statenbrief over 4 leenvarianten
Bijlage 5 - Persbericht aanpassing SVn-leningen
- 9 Voorstel besprekstuk / Principe uitspraak over extra woningen Avesterweg 3 Beltrum
Dossier 2268 voorblad
Voorstel en besluit
Bijlage 1 - Antwoord op technische vraag
- 10 Rondvraag
- 11 Sluiting

Aan de Raad en het college van B&W van de gemeente Berkelland

Onderwerp: aandacht voor onvoldoende, passende, betaalbare en duurzame huur woonruimte in een fijne omgeving.

Naam: Ria Varenhorst

Adres: Borculoseweg 135

Postcode en woonplaats: 7161GV Neede

Sinds een paar jaar ben ik woonachtig in de gemeente Berkelland. Tot op heden heb ik geen passende, betaalbare en prettig leefbare woonsituatie gevonden. Ik ben van mening dat ik er goed aan doe u in kennis te stellen van mijn bevindingen. Wonen is een van de elementaire behoeftes van de mens.

Mijn idee van "hoe te wonen" wil ik graag beschrijven.

Mijn belangstelling gaat uit naar zelfstandig wonen met omzien naar elkaar. Dit kan door gezamenlijke activiteiten zoals: samen koken en eten, het delen van verantwoordelijkheid voor de directe woonomgeving etc.

Graag wil ik meedoen in het ontwikkelen, vormgeven en het inventariseren van belangstellenden voor deze nieuwe vorm van wonen.

Momenteel kan ik mijn huidige woonsituatie omschrijven als een woonsituatie die ik zo snel als mogelijk moet verlaten. Daar ik van mening ben dat de verhuurder van deze woonruimte niet correct handelt als verhuurder, heb ik bij de huurcommissie 2 verzoekschriften ingediend. Deze zijn door de huurcommissie in behandeling genomen. Deze behandelde verzoekschriften zijn nog niet afgerond vanwege drukte en de tussenkomst van de corona pandemie met de bijbehorende maatregelen.

Hopelijk komt er binnen afzienbare tijd een snelle voortgang van deze 2 zaken bij de huurcommissie.

Evenzo hoop ik op een reactie van u op deze brief.

In afwachting op uw antwoord,

Ria Varenhorst

Commissie Ruimte

Dossiernummer	2258
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 mei 2020
Agendapunt	7
Omschrijving	Voorstel bespreekstuk / Woonvisie gemeente Berkelland 2020–2025

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	20 mei 2020

Zaaknummer : 5522

Raadsvergadering : 26 mei 2020

Onderwerp : Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025

Collegevergadering :

Portefeuillehouder : M. van der Neut

Steller : H. Huiskamp / K. Oude Luttikhuis tel. : 0545-250 328

Te nemen besluit:

1. Vaststellen van de Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025

Waarom dit voorstel en wat is het effect

De Lokale Woonagenda 2016-2020 loopt af. Het is daarom tijd om opnieuw te kijken naar onze visie op wonen in Berkelland en een koers te bepalen voor de komende jaren. Daarnaast bepaalt de Woningwet 2015 dat voor het maken van prestatieafspraken tussen corporaties, gemeente en huurders, de gemeente een actueel beleidsdocument heeft over de volkshuisvestelijke opgaven in de komende jaren.

Door de woonvisie vast te stellen hebben we onze ambitie voor wonen voor de komende jaren herijkt. We kunnen aan de slag, samen met partners (corporaties, maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners), met de activiteiten die zijn benoemd in de woonvisie. En er kunnen op basis van de woonvisie nieuwe prestatieafspraken gemaakt worden met corporaties.

Argumentatie:

- 1.1. In Berkelland is het plezierig wonen, dat willen we door de Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025 verder versterken. We zetten in op wendbaar, flexibel woonbeleid. De visie is niet in beton gegoten, maar geeft aan wat er de komende jaren nodig is, met de kennis van nu. Samen met corporaties, inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties zijn drie samenhangende ambities geformuleerd die de kern vormen van de nieuwe woonvisie:
 - a. *Toekomstgerichte woningen en wijken*
We willen een duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad. Het is hiervoor noodzakelijk om grootschalig te investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad. Wonen gaat daarnaast niet meer alleen over stenen. Om prettig te kunnen wonen, is het ook van belang dat de wijk of kern waarin mensen wonen toekomstbestendig is, op zowel fysiek als sociaal vlak. Denk hierbij aan meer groen, ruimte voor parkeren, ontmoeting en beweging en een mix van bewoners.
 - b. *Aantrekkelijke nieuwe woningen*
We bieden ruimte voor goede, innovatieve woningbouwplannen, die we zoveel mogelijk inzetten voor wat de (transformatie van de) bestaande voorraad onvoldoende of (nog) niet kan bieden. Elke ontwikkeling moet maatwerk zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven op wijk- of kernniveau.
 - c. *Wonen, welzijn en zorg*
We willen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Lukt dit niet dan moet er voldoende en divers aanbod aan huisvesting zijn in de kernen voor mensen met een zorgvraag. Daarbij is het van belang dat gemeente, zorgpartijen en

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

- corporaties nog beter gaan samenwerken. We hebben oog en bieden maatwerk voor de vraag van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en beschermd wonen.
- 1.2. Als gemeente gaan we niet alleen aan de slag met de activiteiten die benoemd zijn bij de ambities. Als gemeente dagen we inwoners, ondernemers, corporaties en maatschappelijke organisaties uit om met ons invulling te geven aan deze ambities.
- 1.3. Door het vaststellen van de Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025 is het mogelijk om met corporaties Prowonen en Habion nieuwe prestatieafspraken voor 2021 en verder te maken.

Kanttekeningen en risico's

In de afgelopen jaren zagen we dat de woningmarktomstandigheden snel kunnen veranderen. We verwachten dat dit zo blijft. Dat vraagt om wendbaar, flexibel woonbeleid dat hierop kan inspelen. Deze woonvisie is in principe voor de komende 5 jaar, maar door deze omstandigheden zeker niet in beton gegoten en zo ingericht dat er ruimte is voor flexibel meebewegen met nieuwe ontwikkelingen.

Financiën

De woonvisie heeft geen financiële consequenties.

VN-verdrag rechten van mensen met een beperking

In het licht van de woonvisie hanteren we een brede interpretatie van inclusie. Inclusief wonen betekent wonen met wie je wil, op de plek die je wil en met de eigenheid van je eigen thuis. Dat vraagt om een divers huizenaanbod in een geschikte leefomgeving voor alle inwoners, dus ook kwetsbare groepen.

Communicatie

De definitieve Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025 zal gepubliceerd worden via het digitale gemeenteblad, Berkelbericht en op www.overheid.nl.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De gemeente heeft de afgelopen maanden het initiatief genomen om de woonvisie te schrijven. Voor het ophalen van input is er in januari een Woonlab gehouden voor alle belanghebbenden bij dit onderwerp, waaronder bouwers, corporaties, zorgorganisaties, dorpsbelangenorganisaties etc. Het was een waardevolle avond. Daarna is in februari een informatieavond gehouden voor leden van de gemeenteraad, waarbij ook input voor de woonvisie is opgehaald. De input van beide avonden is verwerkt in de Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025. Daarnaast was Prowonen als corporatie onderdeel van de projectgroep voor de woonvisie.

Planning en evaluatie

Na vaststelling van de Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025 worden de Lokale Woonagenda 2016-2020 en Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar een wendbaar woonbeleid ingetrokken.

De Woonvisie loopt tot en met 2025, we monitoren tussentijds de uitvoering en houden u op de hoogte mochten er ontwikkelingen zijn. In 2025 zal er een nieuwe woonvisie geschreven moeten worden.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 26 mei 2020

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2020;

b e s l u i t :

1. Vaststellen van de woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
26 mei 2020

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025

Zie bijlage Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025

Thuis in Berkelland



Woonvisie gemeente Berkelland
2020 - 2025



Voorwoord

Al mijn hele leven woon ik in de gemeente Berkelland. Ik vind Berkelland eigenlijk gewoon geweldig. Er is geen andere plek waar ik zou willen wonen. En met mij geldt dat voor veel inwoners van onze mooie gemeente. Ze genieten van de ruimte, de rust en de groene omgeving. Daarnaast waarderen ze de voorzieningen, de verenigingen en het sociale leven.

Voor iedereen is een fijne woning van belang. Een plek waar je je thuis voelt, een plek waar je alleen of samen prettig woont. Als gemeente proberen we ervoor te zorgen dat er voldoende woningen zijn in allerlei soorten en maten. Niet iedereen wil tenslotte in hetzelfde huis wonen. Dat doen we voor de inwoners die nu al in de gemeente wonen, voor mensen die graag terugkeren naar deze gemeente, maar ook voor nieuwkomers van elders.

Waarom een woonvisie?

Een woonvisie is een document waarin de gemeenteraad het woonbeleid en haar ambities op het gebied van het wonen vastlegt. Het is daarna voor het college het uitgangspunt bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties. En het vormt het kader waar nieuwe plannen aan worden getoetst.

In dit document geven wij aan wat we de komende jaren gaan doen om ervoor te zorgen dat onze woningen aantrekkelijk zijn. We zien dat we aandacht moeten hebben voor onze bestaande woningen. Zodat de mensen die er nu in wonen er langer kunnen blijven. Ook proberen we ervoor te zorgen dat (jonge) inwoners de moeite nemen een bestaande woning te kopen en naar hun wens te maken. Naast de bestaande woningen is er nieuwbouw nodig. In de kleine kernen zijn we hier al volop mee aan de gang en ook in de grote kernen gaan we aan de slag. Ten slotte hebben we speciale aandacht voor wonen en zorg. Wanneer het nodig is, moet hier aanbod voor zijn in de eigen gemeente. Zodat je in je vertrouwde omgeving kunt blijven.

Deze woonvisie schrijven we voor de periode 2020-2025. Uiteraard kijken we ook verder vooruit, bijvoorbeeld als het gaat om de demografische ontwikkelingen in de komende decennia. En op kortere termijn houden we allerlei ontwikkelingen nauwlettend in de gaten. Zodat, als het nodig blijkt, we ons beleid tussentijds bij kunnen stellen.

Maikel van der Neut
Wethouder Wonen





Inhoudsopgave

1. Onze ambitie	6
2. Toekomstgerichte woningen en wijken	8
3. Aantrekkelijke nieuwe woningen	14
4. Wonen, zorg en welzijn	19
5. Samenvatting	23

Bij dit document vindt u ook:

- Woonvisie 2020-2025 in relatie tot andere beleidsdocumenten – Bijlage 1
- Berkellandse Woonmonitor 2020 – Bijlage 2



1. Onze ambitie

Samen met partners, met inwoners, met initiatiefnemers, met belangen-vertegenwoordigers en met andere overheden zijn drie samenhangende ambities geformuleerd die de kern vormen van de nieuwe woonvisie.

Ambitie 1: Toekomstgerichte woningen en wijken

We streven naar woningen die aantrekkelijk zijn, zowel voor de huidige als toekomstige bewoners. Meer variatie in woonvormen, kwaliteit en prijsklassen is nodig om voor alle inwoners passende en fijne woonruimte beschikbaar te hebben. De meeste woningen die in 2050 in Berkelland zullen staan, zijn er nu al. Er liggen stevige opgaven voor deze bestaande woningen. Bijna 60% van de woningen in Berkelland is 40 jaar of ouder. Er ligt een opgave in het moderniseren, verbeteren van de uitstraling, verduurzamen, levensloopgeschikter en asbestvrij maken van de woningen.

Een toekomstgerichte wijk houdt niet op bij de woningen. Een toekomstbestendige wijk is goed bereikbaar, vitaal, veilig, op weg naar aardgasvrij, geschikt voor jong en oud, met en zonder beperkingen, zonder wateroverlast of hittestress en mét duurzaam vervoer. Dit vraagt om een integrale aanpak, waarin alle belanghebbenden samenwerken.

Snelle veranderingen in de woningmarkt

Ontwikkelingen met gevolgen voor de woningmarkt volgen zich razend snel op. Consumentenvertrouwen, demografische ontwikkelingen en politieke keuzes (b.v. t.a.v. hypotheek en sociale huur) spelen altijd een grote rol in de woningmarkt. Anno 2020 zien we nieuwe thema's die belangrijk zijn. Denk aan een duurzaam en gezond gebruik van de aarde (luchtkwaliteit, bodemuitputting, afscheid fossiele brandstoffen) en gezondheid en veiligheid (binnenklimaat, klimaatadaptatie). De crisis van begin 2020 zal ook zeker gevolgen hebben. Dit vraagt om slim met onzekerheden en kansen om te gaan en om flexibiliteit in scenario's. Deze woonvisie is daarom niet in beton gegoten en vraagt in de uitvoering om goed de vinger aan de pols te houden en om adaptief vermogen van alle betrokken partijen om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen. De jaarlijkse woonmonitor is daar een belangrijk instrument voor.

Ambitie 2: Aantrekkelijke nieuwe woningen

We willen nieuwbouw zoveel mogelijk inzetten voor wat de bestaande voorraad onvoldoende of (nog) niet kan bieden. We willen dat woningbouwontwikkelingen bijdragen aan een inclusieve samenleving en nieuwe energie geven aan oude wijken, kernen en het buitengebied. Elke ontwikkeling moet raak zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven. We zien daarbij volop kansen voor creativiteit en innovatie. We willen bijvoorbeeld kansen benutten voor circulair bouwen en voor innovatieve bouwconcepten voor betaalbare koop. Goede, innovatieve woningbouwplannen die voldoen aan onze Kwalitatieve toetsingscriteria

krijgen de ruimte en vestigers kunnen, door in elke kern steeds enkele locaties 'op voorraad' te hebben, hun woonwens realiseren in Berkelland.

Het grootste knelpunt ervaren we bij jongeren. Veel van hen zijn op zoek naar een betaalbare, instapklare (eengezins)woning. We kunnen hen helpen door direct voor hen te bouwen, óf door het stimuleren van doorstroming. Verder ervaren we een knelpunt bij ouderen. De wens groeit om hun ruime eengezinswoning te verlaten voor een levensloopbestendige woning. Voor mensen op hoge leeftijd is er vooral behoefte aan woonzorgvormen. Naast jongeren en ouderen willen we ook

Samenwerking in de Achterhoek

De Berkellandse woningmarkt staat niet op zichzelf. De Achterhoek visie 2030 gaat in op de regionale opgaven. Uit de visie:

"In de Achterhoek willen we een woningvoorraad die meebeweegt met de demografische ontwikkelingen en die kwalitatief en kwantitatief voldoet. Een aantrekkelijke en passende woningvoorraad is ook belangrijk voor het behouden en aantrekken van arbeidskrachten. We willen leegstand voorkomen en ruimte bieden aan nieuwe en bijzondere manieren van wonen. De verbinding tussen wonen, werken en aspecten als cultuur, recreatie, voorzieningen en sociale cohesie willen we versterken".

"Juist in een regio waar het accent ligt op de bestaande woningen, zijn er volop kansen voor creativiteit en innovatie. Hoe kunnen we een leegstaand gebouw omvormen tot bijvoorbeeld (starters)woningen? Welke mogelijkheden zijn er voor 'erfdelen' in het landelijk gebied? De Achterhoek is een proeftuin voor nieuwe woonconcepten".

aantrekkelijker zijn voor gezinnen die willen doorstromen. Daardoor komen er weer betaalbare woningen beschikbaar.

Ambitie 3: Wonen, welzijn en zorg

Door de vergrijzing neemt de vraag naar woonzorgvormen toe. Mensen met een ondersteuningsvraag moeten op gelijke voet met anderen mee kunnen doen aan de samenleving. Wonen speelt hier een belangrijke rol in, maar er is meer nodig dan een goede woning. We willen een divers en samenhangend aanbod van wonen, ontmoeten, voorzieningen en zorg. Dat betekent wonen met mogelijkheden voor ontmoeting nabij, in een veilige en groene woonomgeving, en met winkels en voorzieningen in de buurt die nodig zijn voor het dagelijks leven. Dat is een uitdaging waar veel partijen bij betrokken zijn.

Als gemeente dagen we inwoners en ontwikkelende (bouw)ondernemers uit om samen met ons invulling aan deze ambities te geven. Van ons als gemeente mag u verwachten dat we regie voeren op het geheel van het woonbeleid. We denken mee, faciliteren en spannen ons in om belemmeringen weg te nemen.

Relatie met voorgaand beleid

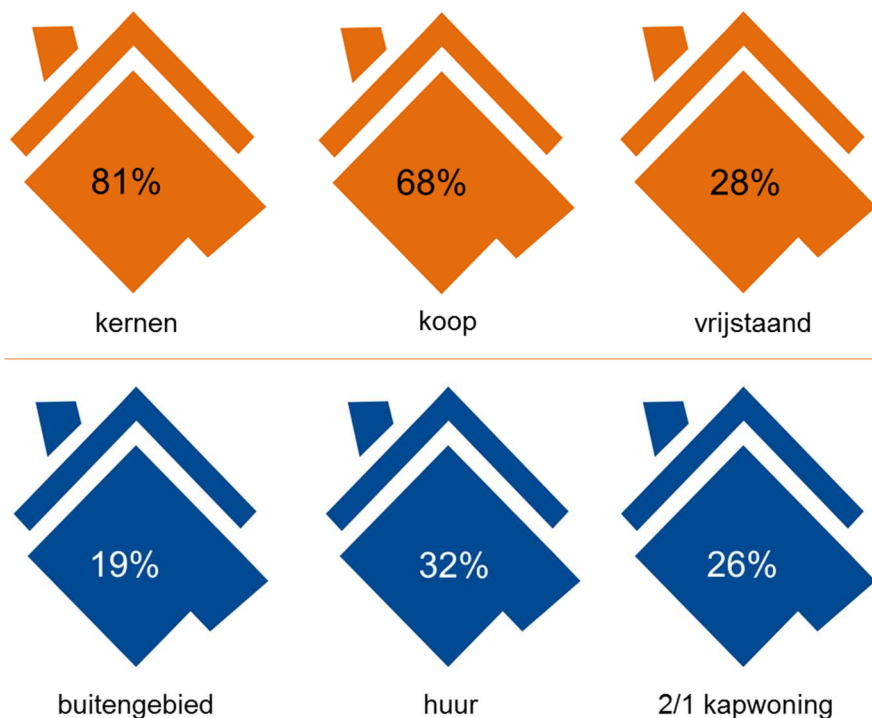
Deze ambities borduren voort op het wendbaar woonbeleid uit 2018 en het collegeprogramma 2018-2022. In bijlage 1 een overzicht van het bestaande beleid. De onderbouwing van de in deze woonvisie genoemde opgaven vindt u in bijlage 2: de woonmonitor 2020.



2. Toekomstgerichte woningen en wijken

Wat speelt er?

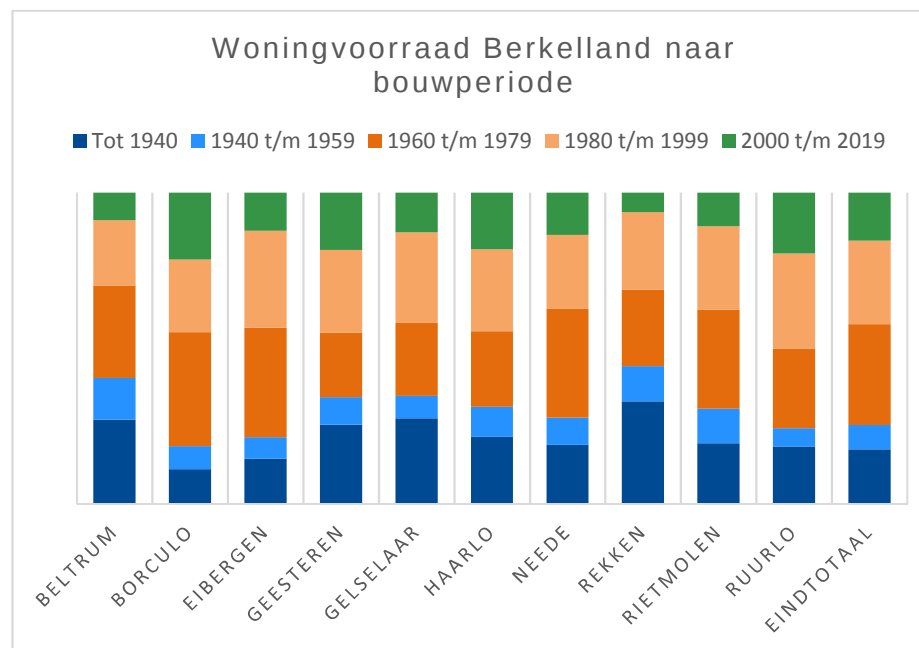
Berkelland heeft ruim 43.000 inwoners in ruim 19.500 woningen. Een groot deel van het woningaanbod is vrijstaand of twee-onder-een-kap en in het middeldure / dure segment, terwijl er ook veel behoefte is aan betaalbare woningen voor starters en senioren. Er ligt daarnaast een



opgave in het moderniseren, verbeteren van de uitstraling, verduurzamen, levensloopgeschikter maken en asbestvrij maken van de woningen en de wijken.

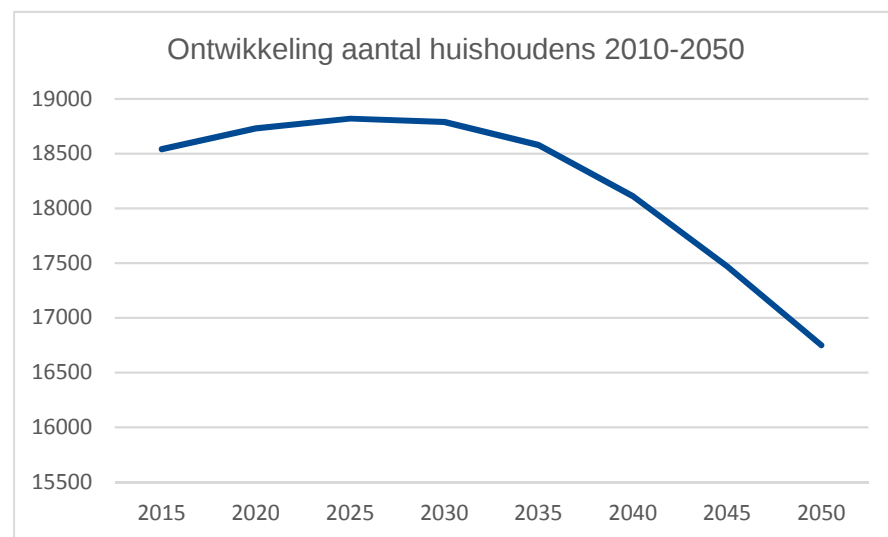
Gedateerde woningvoorraad

Het overgrote deel van de woningvoorraad van de toekomst staat er al. Delen van de bestaande woningvoorraad spelen onvoldoende in op de behoefte. Deze woningen zijn gedateerd, bevatten asbest, zijn niet duurzaam en/of levensloopbestendig of passen qua type niet bij de vraag. Van de woningen in Berkelland is bijvoorbeeld 58% ouder dan 40 jaar. Als je huis je al decennia bevalt, hoe zorg je ervoor dat je op je oude dag



niet alsnog moet verhuizen als je bijvoorbeeld extra zorg nodig hebt? En is straks de energierekening nog wel betaalbaar? En wat doen we met het asbest? En wat doe je als deze vragen tegelijk op je afkomen? Met onze gezamenlijke inzet is in de afgelopen jaren al veel in beweging gezet op deze thema's. Met leningen via SVn, subsidies en 'Heerlijk thuis in huis' zijn al mooie stappen gezet.

Er komen ook steeds meer woningen vrij van oudere huishoudens die de woningmarkt verlaten: ze gaan naar een zorginstelling of overlijden. Dit zijn vaak oudere koopwoningen en eengezinshuurwoningen. Bij aankoop van oudere koopwoningen is vaak een verbouwing nodig om te voldoen aan de huidige woonwensen.



Bron: ABF Primos 2019

De komende jaren groeit het aantal huishoudens nog licht, maar vanaf 2025-2030 verwachten we een daling. Ook worden huishoudens kleiner. De prognoses zijn geen absolute waarheid, maar geven een trend aan. Voor woningen aan de onderkant van de markt (achterstallig onderhoud, beperkte stedenbouwkundige- en/of energetische kwaliteit) ontstaat mogelijk een overschot. Het komt in onze gemeente ook steeds vaker voor dat door bedrijfsbeëindiging woningen en bedrijfsgebouwen in het buitengebied leeg komen te staan.

Veranderende vraag

De taakstelling statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning), de vraag vanuit de uitstroom uit beschermd wonen en jeugdhulp, maar ook de vergrijzing en de verdunning van huishoudens laat zien dat we rekening moeten houden met een steeds weer veranderende vraag. Dit vraagt om een meer gevarieerd woningaanbod. Maatwerk en flexibiliteit is nodig om woningen, passend bij elk budget en levensfase, te kunnen bieden. Op dit moment staat de slaagkans van starters onder druk door gestegen prijzen, aangescherpte hypotheekregels, effecten van het sociaal leenstelsel en flexibele arbeidscontracten. Veel Berkellandse jongeren hebben een voorkeur voor een koopwoning. Voor hen is er de starterslening. Toch zijn ze in de praktijk vaak afhankelijk van een (sociale) huurwoning, omdat er slechts beperkt betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn. De inzet van Zoekgerichte loting en voorrangsregelingen voor jongeren door ProWonen helpen al om hierin tegemoet te komen.

Wonen gaat om meer dan stenen

Om prettig te kunnen wonen en leven is niet alleen de woning van belang. Inwoners wonen in hun huis, ontvangen daar eventueel zorg en vinden het belangrijk dat de omgeving van hun huis leefbaar is en er ook goed uit ziet. Huishoudensdaling, ontgroening en vergrijzing hebben mogelijk invloed op leefbaarheid of het voorzieningenniveau. Dit vraagt om de vinger aan de pols te houden en tijdig te kunnen anticiperen op de bevolkingsontwikkelingen. Klimaatadaptatie en het overstappen op hernieuwbare energiebronnen zijn ook belangrijke thema's. Net als bereikbaarheid. Dit vraagt om verbindingen met andere beleidsterreinen. Dat maakt het vraagstuk rondom wonen complexer, maar zorgt het ook voor zorgvuldige afwegingen.



Gerenoveerde woningen Borculo (De Koppel)

Wat willen we bereiken?

Een duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad

Grootschalig investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad is noodzakelijk, om te zorgen dat zoveel mogelijk woningen toekomstbestendig worden en blijven. Zo blijven we een aantrekkelijke gemeente waar het plezierig wonen is. Een toekomstgeschikte woning is een woning die zo goed aansluit bij de wensen van de woonconsument, dat deze haar waarde behoudt of vergroot in een veranderende markt. Dat betekent dat we inspelen op de behoefte van nu, maar altijd met het oog op de toekomst. Het betekent ook een duurzame woningvoorraad. Duurzame woningen voegen kwaliteit toe aan de bestaande woningvoorraad en houden woningen ook voor de toekomst aantrekkelijk. Dit heeft een positief effect heeft op de omgeving en de kern. De belangrijkste taak daarvoor ligt bij woningeigenaren. We willen hen verleiden tot investeringen in de kwaliteit van hun woning.

De herstructureringsreserve, een gereserveerd bedrag voor de aanpak van krimpproblematiek, blijft bestaan. Met de ruimte die door krimp mogelijk ontstaat in kernen kunnen we inspelen op de behoefte van mogelijke vestigers en op vraagstukken als klimaatadaptatie.

Een beter benutte bestaande woningvoorraad

We willen de bestaande woningvoorraad beter benutten om in te spelen op de behoeften van verschillende doelgroepen. We zien dat starters wel degelijk bereid zijn om bijvoorbeeld een kluswoning te accepteren als daar

een interessante financiering tegenover staat of met vrienden een woning te delen. Of dat ouderen geschikter gaan wonen als ze daarbij ondersteund worden via bijvoorbeeld een Woongelukgesprek (onderdeel van de bewustwordingscampagne 'Heerlijk Thuis in Huis'), waardoor hun woning beschikbaar komt voor een jongere generatie. Daarom zetten we in op:

- toepassing van woningsplitsing in het buitengebied.
- doorstroming naar woningen die passen bij een volgende levensfase.



- het faciliteren van starters om een bestaande woning te kopen.
- het verkennen van behoefte aan beleid voor woningomzetting van zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen.

Toekomstgerichte wijken

Om prettig te kunnen wonen, is het ook van belang dat de wijk of kern waarin je woont toekomstbestendig is, op zowel fysiek als sociaal vlak. Denk aan meer groen, ruimte voor sport en spel, ruimte voor parkeren, ontmoeting, toegankelijk, en met een mix van bewoners (jong, oud, gezinnen). Juist in de verbinding van de thema's liggen grote kansen om het woon- en leefklimaat in de gemeente Berkelland te vergroten. Hoe we dit het beste kunnen doen zijn we aan het leren. We willen daarom aan de slag met integrale wijkaanpak, voor zowel transformatie van de bestaande woningvoorraad (verduurzaming, levensloopbestendig) als het toekomstbestendig maken van de wijk. Om het gewenste resultaat te halen, is samenwerking tussen vele betrokken partijen noodzakelijk, zoals ontwikkelende partijen, corporaties en andere woningeigenaren, bewoners en partners op energiegebied.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. We dagen particuliere eigenaren uit om hun eigen verantwoordelijkheid te nemen om de woning op peil te brengen en te houden. We bieden daarvoor (financiële) ondersteuning door leningvormen via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) en het Energieloket (Agem). Het energieloket zorgt voor bewustwording bij

inwoners en bedrijven, geeft integrale adviezen over de woning en begeleidt inwoners bij de realisatie.

2. De gemeente haakt actief aan bij de overige initiatieven om woningen en wijken te verduurzamen. Dit wordt ingezet vanuit het Energie Uitvoeringsprogramma 2019-2022 (EUP2) met onder meer warmtevisies, Buurkracht.
3. We onderzoeken hoe we jongeren enthousiaster kunnen maken om te kiezen voor een bestaande woning. We gaan met jongeren aan de slag om behoeften en mogelijkheden helder te krijgen, bijvoorbeeld ten aanzien van een kluswoning.
4. We verruimen de SVn-Starterslening zodat starters een iets duurdere woning kunnen kopen.
5. Samen met woningcorporatie ProWonen, Energieloket Agem, Kruiswerk Achterhoek en Zlimthuis werken we aan het project Heerlijk Thuis in Huis. Dit is een project tot en met 2020 waarmee we mensen bewust willen maken van de mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. In 2020 evalueren we of en hoe we hiermee verder gaan.
6. We continueren prestatieafspraken met ProWonen over de verdere verduurzaming van sociale huurwoningen en duurzame nieuwbouw. We vinden het belangrijk dat huurders hierbij worden betrokken. Verder geldt: elke keuze begint met isoleren. Waar zich kansen voordoen om in gebieden particuliere woningen aan te laten haken op de verduurzaming van het sociaal bezit, vragen we ProWonen die verbinding te leggen. De flinke verduurzamingsopgave van de

corporatie vraagt om keuzes, ook in relatie tot andere opgaven. Deze maken we samen per kern.

7. We gaan de komende jaren samen met inwoners en ProWonen actief aan de slag met een integrale wijkaanpak voor zowel de transformatie van de bestaande woningvoorraad (verduurzaming, levensloopbestendig) als het toekomstbestendig maken van de wijk. In 2020 kiezen we samen de wijk en starten we met het ontwikkelen van de aanpak. De gemeente heeft de regierol en werkt daarbij nauw samen met ProWonen.
8. We staan welwillend tegenover vernieuwende initiatieven vanuit de markt die inspelen op het hergebruik van bestaand vastgoed. Dit draagt bij aan de flexibiliteit van de woningvoorraad en biedt ruimte aan initiatieven van onze inwoners en ondernemers.
9. In het buitengebied bieden we onder voorwaarden ruimte voor woningsplitsing in karakteristieke gebouwen en in 50 niet-karakteristieke gebouwen.
10. We houden via monitoring de vinger aan de pols en signaleren daarmee tijdig waar spanning en ontspanning optreedt op de woningmarkt. Op die plekken bekijken we welke ingrepen noodzakelijk zijn. Dat betekent maatwerk per kern.
11. We onderzoeken de behoefte aan beleidsregels voor woningomzetting.

Wat vragen we van onze partners?

1. We vragen ProWonen als corporatie om samen met ons een aanjagende en stimulerende rol in te nemen in het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad in de wijken waar hun bezit staat. Hierbij gaan we uit van de trias energetica: isoleren gaat voor opwekken.
2. We vragen ProWonen en andere partijen zich actief in te blijven zetten voor de bevordering van doorstroming in de woningvoorraad. Onder meer door mee te blijven doen met de bewustwordingscampagne Heerlijk Thuis in Huis waarbij ouderen actief geïnformeerd worden over zowel de mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te wonen als te verhuizen.
3. We vragen ProWonen aan de hand van monitoring te blijven werken aan evenredige slaagkansen van woningzoekenden en extra inspanningen te leveren voor doelgroepen die moeite hebben om een sociale huurwoning te vinden.
4. We vragen aan ProWonen als partner gezamenlijk aan de slag te gaan met een integrale wijkaanpak in één van de kernen in Berkelland.
5. We vragen het Energieloket Agem hun inspanningen op het gebied van energiebesparing en opwekking voort te zetten.
6. We nodigen ontwikkelaars en aannemers uit met ons in gesprek te gaan over innovaties om woningverbetering en energietransitie in de bestaande bouw, haalbaar, schaalbaar en betaalbaar te maken.





3. Aantrekkelijke nieuwe woningen

Saskia (61): Mijn twee volwassen zonen van 23 en 28 jaar woonden tot voor kort nog bij ons thuis, omdat ze geen betaalbaar huis konden vinden. Dat was niet altijd makkelijk!! Ze hebben goede banen maar in hun eentje een huis kopen bleek onmogelijk.

Ze wilden allebei graag in Berkelland blijven. En sinds drie maanden zijn ze de deur uit! De jongste heeft met hulp van de gemeente een kluswoning kunnen kopen. Met hulp heeft hij de handen uit de mouwen gestoken om er een mooi huis van te maken. Goed geïsoleerd en alle elektra is opnieuw gedaan. Het huis is echt mooi geworden.

De oudste werd gevraagd door een vriend of hij mee wilde doen met een gezamenlijk bouwproject. Dat is nog in volle gang. Ze bouwen met een club uit het dorp een rijtje van vijf woningen. En dat gaat heel snel! Het grootste deel van hun huizen was al in de fabriek gemaakt. Over een maand krijgt hij de sleutel. Ondertussen woont hij nog even bij zijn broer in. Zo helpen ze elkaar en besparen ze kosten.

Wat speelt er?

Meebewegen met demografische ontwikkelingen

Het aantal huishoudens neemt volgens de prognoses de komende jaren nog licht toe. We zien nu in Berkelland, net als in veel gemeenten in Nederland, de druk op de woningmarkt sterk toenemen. Er staan weinig woningen te koop en de vraag naar sociale huurwoningen neemt toe, met name vanuit jongeren, maar ook van spoedzoekers en steeds meer van ouderen. Hier ligt voor de komende jaren een opgave.

Op de langere termijn neemt volgens de prognoses de vraag naar woningen af, zoals te lezen was in het vorige hoofdstuk. De grootste oorzaak van de daling van huishoudens op langere termijn zit in de vergrijzing. Er zijn dan minder en andere woningen nodig. Dit betekent niet dat er de komende jaren geen nieuwbouw plaats hoeft te vinden. Als we dat niet doen zullen mensen de regio verlaten op zoek naar een kwalitatief goede woning die aansluit op hun behoefte.

Actuele knelpunten

De grootste knelpunten zitten bij jongeren die op zoek zijn naar een betaalbare, instapklare woning. Starters zoeken naar betaalbare woningen, bij voorkeur een koop-eengezinswoning. We zien een tekort aan betaalbare koopwoningen in het segment tot € 200.000. Wat er in de koopsector gebeurt, heeft consequenties voor de vraag naar huurwoningen. Jongeren vormen de grootste groep woningzoekenden. De

vraag naar sociale huurwoningen neemt toe als de kansen voor starters op de koopmarkt slecht blijven.

Bij de ouderen is het vooral de naoorlogse generatie die hun ruime eengezinswoning wil verlaten voor een comfortabele, levensloopgeschikte woning. Doordat de groep ouderen sterk in omvang toe neemt, zal deze groep een steeds belangrijkere factor worden op de woningmarkt. Hun verhuisgeneigdheid neemt toe.

Behalve voorrangsregelingen en anti-kraak zijn er te weinig mogelijkheden voor een diverse groep spoedzoekers. Denk hierbij aan werkende jongeren, arbeidsmigranten, statushouders, uitstromers uit instellingen, expats, mantelzorgers en gescheiden mensen. Allemaal zijn ze spoedzoekers, met als gezamenlijk kenmerk dat ze snel op zoek zijn naar woonruimte. De vraag naar tijdelijkheid en flexibiliteit heeft een permanent karakter.

Arbeidsmigranten die hier langer zijn vinden hun weg veelal naar een reguliere huur- of koopwoning. Voor huisvesting van arbeidsmigranten die hier 'korter' zijn en zich (nog) niet permanent gevestigd is een logiessetting of een vorm van onzelfstandige huisvesting vaak geschikter is dan zelfstandige huisvesting. De arbeidsmigranten in Berkelland zijn op dit moment gehuisvest in zowel woningen, als in boerderijen en recreatieverblijven. Overwegend in Neede, Noordijk en Gelselaar. In 2018 is onderzoek uitgevoerd naar de huisvesting van arbeidsmigranten in de

Achterhoek. Er is volgens het onderzoek sprake is van een substantieel en oplopend huisvestingstekort voor arbeidsmigranten. Het is zeer waarschijnlijk dat de behoefte aan inzet van arbeidsmigranten in de nabije toekomst stevig doorzet. Een van de aanbevelingen is om dit vraagstuk bovengemeentelijk op te pakken en om het onderlinge gesprek tussen huisvesters, werkgevers en gemeenten te versterken. Op dit moment voeren we een quick scan uit.

Wat willen we bereiken?

We willen nieuwbouw zoveel mogelijk inzetten voor wat de (transformatie van de) bestaande voorraad onvoldoende of (nog) niet kan bieden. Elke ontwikkeling moet maatwerk zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven op wijk of kernniveau. We zien daarbij volop kansen voor creativiteit en innovatie. We willen bijvoorbeeld kansen benutten voor circulair, klimaatneutraal en klimaat-adaptief bouwen en voor innovatieve bouwconcepten voor betaalbare koop. We willen dat nieuwbouw bijdraagt aan een inclusieve samenleving en dat het nieuwe energie geeft. aan oude wijken en kernen. We sturen op kwaliteit, niet op getallen. De beoogde effecten voor nieuwbouw zijn zoals geformuleerd in de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland. In elke kern willen we steeds enkele locaties 'op voorraad' hebben waar snel gestart kan worden met bouwen om in te spelen op de behoefte van vestigers.

Vermindering van mismatch tussen vraag en aanbod

Het belangrijkste doel van nieuwbouw is het verminderen van de mismatch tussen vraag en aanbod van woningen in Berkelland. Het gaat zowel om de mismatch in kwantiteit (aantal woningen) als om de mismatch in kwaliteit (woningtype, prijsklasse, duurzaamheid, uitstraling etc.). We richten ons daarbij op alle doelgroepen die in Berkelland willen wonen en hebben specifieke aandacht voor jongeren en ouderen. Iedere woning moet 'raak' zijn.

Daarnaast bieden we ruimte aan mensen die zich willen vestigen in Berkelland. We spelen in op de actuele vraag maar ook op veranderingen in die vraag als gevolg van demografische en sociaal-maatschappelijke trends.

Versterking van de ruimtelijke kwaliteit

Het gaat niet alleen om de woningen. We willen de woningvoorraad én de gebouwde omgeving in sociaal en fysiek opzicht verrijken en duurzaam en toekomstbestendig maken.

We streven naar bereikbare, vitale, mooie kernen en een groen en aantrekkelijk buitengebied en zetten in op vermindering van leegstaand vastgoed. Nieuwe woningbouwplannen dragen zo mogelijk bij aan het versterken van de ruimtelijke omgevingskwaliteit en het oplossen van bestaande knelpunten in de gebouwde omgeving. Transformatie van (leegstaand) vastgoed in de kernen heeft daarbij voorrang boven bouwen op een lege plek waar niet eerder bebouwing stond. Dat helpt de centra

aantrekkelijk te houden. Denk aan bijvoorbeeld een leegstaand horecapand waar een woonzorgvoorziening kan worden ontwikkeld.

Kwalitatief goede woningvoorraad nu en in de toekomst

Het is noodzakelijk om nieuwe woningen toe te voegen, om te voorkomen dat de woningvoorraad als geheel verouderd en gedateerd raakt. We willen werk maken van de opgave om meer vernieuwende, vraaggerichte woonvormen en -concepten te realiseren. Het toevoegen van moderne, duurzame en levensloopgeschikte woningen, maar ook nieuwe, innovatieve woonvormen (bijv. Knarrenhof of eco-woningen) zorgen ervoor dat het wonen in Berkelland aantrekkelijk blijft. Bij alle gebouwen die gerealiseerd worden moeten we ook zorgen dat deze ook zoveel mogelijk geschikt zijn voor mensen die minder mobiel zijn, nu of in de toekomst. Het streven naar meer ruimte voor vernieuwende woonvormen is het vertrekpunt bij aanpassing van bestaande of opstellen van nieuwe bestemmingsplannen.

Vitale en sociale samenleving

Met gerichte woningbouw kunnen we een maatschappelijke meerwaarde bieden door de sociale verbondenheid in de kernen en het buitengebied enigszins te stimuleren, om zo ook in toekomst de kernen en het buitengebied vitaal en sociaal te houden. Denk bijvoorbeeld aan collectief particulier opdrachtgeverschap, woonvormen met mogelijkheden voor ontmoeting en onderlinge zorg, woningsplitsing in het buitengebied en wooninitiatieven gericht op behoud en aantrekken van jongeren.

Flexibiliteit en snelheid

De ontwikkelingen in de samenleving gaan razendsnel. De afgelopen 10 jaar zagen we de woningmarkt in korte tijd tweemaal omslaan als reactie op economische omstandigheden. Ook in 2020 maken we een onzekere periode door. Het is nodig om hier wendbaar op te kunnen reageren. We willen snel op nieuwe kansen en wensen in kunnen spelen, maar ook snel kunnen bijsturen als dat nodig is. De bureaucratie kan het soms erg ingewikkeld maken. We willen ervoor zorgen dat initiatiefnemers zich nog beter ondersteund voelen door de gemeente.

Flexibele woonoplossingen zijn kansrijk, denk aan tijdelijke woningen in bestaand vastgoed, tiny houses, verplaatsbare of demontabele woningen of aan eenvoudig te veranderen woningen, passend bij de levensfase. Flexibiliteit vraagt dat we ook aandacht hebben voor doelgroepen met specifieke woonwensen, arbeidsmigranten en spoedzoekers. We willen dat er duidelijk beleid komt op hoe wij arbeidsmigranten die hier korter wonen op de juiste manier kunnen huisvesten. Hiervoor benutten we de aanbevelingen uit het in 2018 uitgevoerde onderzoek en de opbrengst van de quick scan.

Een specifieke woonvorm binnen Berkelland zijn woonwagens. Uitgangspunt daarbij is dat we woonwagenbewoners bij het vrijkomen van een standplaats de mogelijkheid bieden deze plek weer in te nemen en zo te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. We voegen gericht woningen toe aan de voorraad. We bieden ruimte voor goede, innovatieve woningbouwplannen in al onze kernen en buitengebied op basis van de vastgestelde 'lokale kwaliteitscriteria Berkelland' en de woningbouwopgave per kern. De opgave stellen we vast aan de hand van marktverkenningen per kern. Voor het buitengebied verkennen we welke toevoeging van woningen in het buitengebied wenselijk is in relatie tot vrijkomende agrarische bebouwing.
2. We monitoren elk jaar de woningbouwopgave in de koop- en huursector in de kernen, zo nodig herijken wij deze.
3. Met de corporaties maken we prestatieafspraken over het delen van marktkennis en over de woningbouwprogrammering.
4. We stimuleren (pilots voor) innovatieve woningen en woonvormen, door met inwoners, woningcorporaties, initiatiefnemers, ontwikkelaars en bouwers in gesprek te gaan over de kansen en mogelijkheden voor Berkelland.
5. We verkennen de behoefte aan het ontwikkelen van een gemeentelijk beleid op de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit doen we op basis van ervaringen van en in overleg met de Achterhoekse gemeenten en in samenhang met een dialoog over vitaliteit van verblijfsaccommodaties.
6. Via flexwoonconcepten vergroten we voor mensen die snel een tijdelijke woning zoeken de flexibele huisvestingsschil. We faciliteren

dit via de deelname aan de Versnellingskamer Flexwonen. In een versnellingskamer wordt op een gestructureerde wijze stap voor stap toegewerkt naar een haalbaar en gedragen flexwoonconcept.

7. We spelen adequaat in op de behoefte van woonwagenbewoners. Mede naar aanleiding van een advies van het College van de Rechten van de Mens in een brief van 28 maart 2018 aan BZK en het rapport 'Woonwagenbewoner zoekt standplaats' van de Nationale Ombudsman bieden we maatwerk. We bekijken of er bij het vrijkomen van een standplaats concreet belangstelling is en houden zo rekening met actuele woonwensen.

8. We verkennen samen met ProWonen de opgaven per kern en vragen ProWonen om via kleinschalige pilots samen met geïnteresseerden tijdelijke en/ of innovatieve woonconcepten te ontwikkelen die inspelen op de actuele woningbehoefte per kern.
9. We dagen marktpartijen uit om op basis van een gezamenlijke verkenning van opgaven per kern, te komen met nieuwe woonconcepten, met focus op ontmoeting, flexibiliteit, duurzaamheid, circulariteit, beperking CO2-uitstoot en betaalbaarheid voor jongeren/starters.





4. Wonen, zorg en welzijn

Sara (76): Een fijn huis hadden we, echt. Maar de tuin werd echt te groot voor ons. “Wat doen we?”, zeiden we tegen elkaar. Gerard wilde er nog graag blijven wonen, maar toen zagen we die advertentie in de krant over het Hof van Berkelland. Op de plek waar voorheen een leegstaand winkelpand stond bouwden ze 26 woningen. We zijn gaan kijken en ik was direct verkocht. Gerard moest nog even wennen, maar ging ook om.

Het zijn geen bejaardenwoningen hoor, maar er wonen wel wat ouderen. Ook is er een blok met starterswoningen en hebben we samen een binnentuin. En het is vlakbij het centrum! Heel fijn! Ik houd van beweging en gezelligheid. Iets met elkaar doen. In de binnentuin zoeken we elkaar regelmatig op, maar er is geen verplichting. En ik vind het zo leuk dat er ook regelmatig kinderen spelen. Hier kunnen we goed oud worden!

Wat speelt er?

Mensen met een ondersteuningsvraag wonen veelal thuis

Net als de rest van Nederland heeft Berkelland te maken met een ouder wordende bevolking, die steeds langer vitaal blijft en zelfstandig blijft wonen. Ouderen zijn een diverse groep. Het is enerzijds een groep die betekenis wil geven aan het leven en midden in de maatschappij staat. Ze zijn online actief, ze communiceren via Facebook en WhatsApp met hun

kinderen en kleinkinderen. Anderzijds zien we een groep senioren die afhankelijker en hulpbehoevender is. Ook zij wonen vaak nog zelfstandig.

Ook andere inwoners met een ondersteuningsvraag wonen meer en meer zelfstandig, soms met begeleiding. Zoals mensen met psychische problemen of een verstandelijke beperking. Dat kan zolang hun woning en omgeving het toelaten.

Bij Beschermd wonen (Wmo) zijn er twee ontwikkelingen:

1. Bij nieuwe instroom zetten we in op thuis wonen met ondersteuning (ambulantisering)
2. We streven er naar dat mensen die intramuraal wonen als dat mogelijk is zelfstandig/begeleid gaan wonen (extramuralisering)

Dit betekent een groei van het aantal mensen met een lichte tot matige en soms zelfs zware zorgvraag die begeleid zelfstandig woont midden in de samenleving.

Als thuis wonen niet meer gaat

Als thuis wonen niet (meer) gaat dan moeten mensen kunnen kiezen uit een aanbod van geschikte woningen passend bij hun behoefte. We zien echter dat er grote knelpunten voor wonen en zorg zijn de komende jaren. De vergrijzing neemt sterk toe waardoor de vraag naar zorg tot 2050 stijgt. Er is nu al een tekort aan locaties voor wonen met 24-uurs zorg. Dit tekort loopt de komende jaren snel op. Tegelijkertijd is er ook een oplopend

personeelstekort in de zorg en is de vraag naar woonvormen tussen thuis en verpleeghuis groter dan het aanbod. Landelijk is de Taskforce Wonen en Zorg met deze knelpunten bezig. Zij stellen vast dat alle partijen (gemeente, zorgpartijen, corporaties, ontwikkelaars en welzijn) betrokken bij wonen en zorg samen moeten werken om deze grote uitdagingen op te pakken. Berkelland is ambassadeur voor deze taskforce.

Niet alleen voor verpleging en verzorging, maar ook voor inwoners met een verstandelijke, lichamelijke of zintuiglijke handicap zijn er te weinig plekken beschikbaar of niet toekomstbestendig, vanwege bijvoorbeeld een te kleine schaalgrootte. Ook speelt dat er een groeiende vraag is naar woonvormen voor mensen met een combinatie van een verstandelijke of psychische beperking en ouderdomsklachten.

We zien ook kansen. Kansen om woonconcepten te ontwikkelen waar mensen graag ouder willen worden. En kansen om te werken aan inclusieve wijken, waar mensen naar elkaar omkijken en waar het voor verschillende doelgroepen goed wonen is.

Wat willen we bereiken?

Ouderen kunnen zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen.

We willen de mogelijkheid bieden om te wonen en te kunnen blijven wonen in de vertrouwde woonomgeving, ook voor diegene die een (veranderende) zorgvraag heeft. Mensen blijven het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning. Dat kan door aanpassing van de woning aan de

toenemende zorg-, en veiligheidsbehoefte of door verhuizing naar een geschiktere woning. Mocht zelfstandig thuis wonen niet meer kunnen, dan willen we dat inwoners zoveel mogelijk naar een woonzorglocatie kunnen in hun eigen kern.

Voldoende en divers aanbod aan huisvesting voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag

We willen meer diversiteit in huisvesting voor mensen met een zorgvraag. Ingegeven door de verschillen in zorgbehoeften, in achtergronden en in besteedbaar inkomen en eigen vermogen. We willen voldoende geschikte woonlocaties voor zowel mensen met een intensieve zorgvraag, zoals mensen met dementie, als voor mensen die een toegankelijke woning nodig hebben in een meer of minder beschutte omgeving. Dat vraagt om woonzorgconcepten die aansluiten op de lokale vraag. We hebben woonvormen nodig die zo leuk zijn dat oud en jong er graag wil wonen. Nabijheid van voorzieningen als de supermarkt, de apotheek en de huisarts is daarbij belangrijk. Net als toegankelijkheid van de woonomgeving en ruimte voor ontmoeting.

Versterkte samenwerking tussen gemeente, zorgpartijen en corporaties

We willen de samenwerking die er nu is tussen gemeente, zorgpartijen en corporaties versterken. Met de grote uitdagingen op het gebied van wonen en zorg is het cruciaal om samen het bestaande vastgoed en de zorg- en welzijnsinfrastructuur zo optimaal mogelijk te gebruiken, te anticiperen op veranderingen en waar nodig kleine of grote aanpassingen te doen. Zowel

zorgorganisaties, corporaties als wijzelf zijn echter te vaak nog systeemdenkers. Het gaat over exploitatie, kosten, m2-prijzen, onrendabele top, woningwet, ZZP's, NHC-vergoedingen etc. Met die uitgangspunten kunnen we geen goede plannen bedenken. Dat moet anders, om samen ervoor te zorgen dat nu en ook in de toekomst inwoners in Berkelland in hun eigen woonomgeving de zorg kunnen krijgen die ze nodig hebben.

Maatwerk voor bijzondere doelgroepen

We houden ons aan afspraken voor bijzondere doelgroepen, zoals asielzoekers met een verblijfsvergunning (taakstelling Rijk), beschermd wonen en maatschappelijke opvang op basis van de actuele behoefte, afgestemd met de regio. Wonen met zorg is maatwerk. Maatwerk in zorg en begeleiding, maar ook maatwerk in wonen. De vraag van de specifieke inwoner staat daarbij centraal. Dit betekent dat we samen met partijen die betrokken zijn bij wonen, zorg en daginvulling goede afspraken maken om wonen in de wijk mogelijk te maken.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. De gemeente pakt de regie op wonen en zorg. Zo hebben we planologische ruimte geboden aan woonzorginitiatieven in de kernen en het buitengebied. We zorgen voor een sterkere verbinding tussen corporaties en zorgpartijen (de juiste coalities) via de reeds bestaande Regietafel wonen en zorg. De inzet is nu nog met name gericht op de aanwezigheid van voldoende

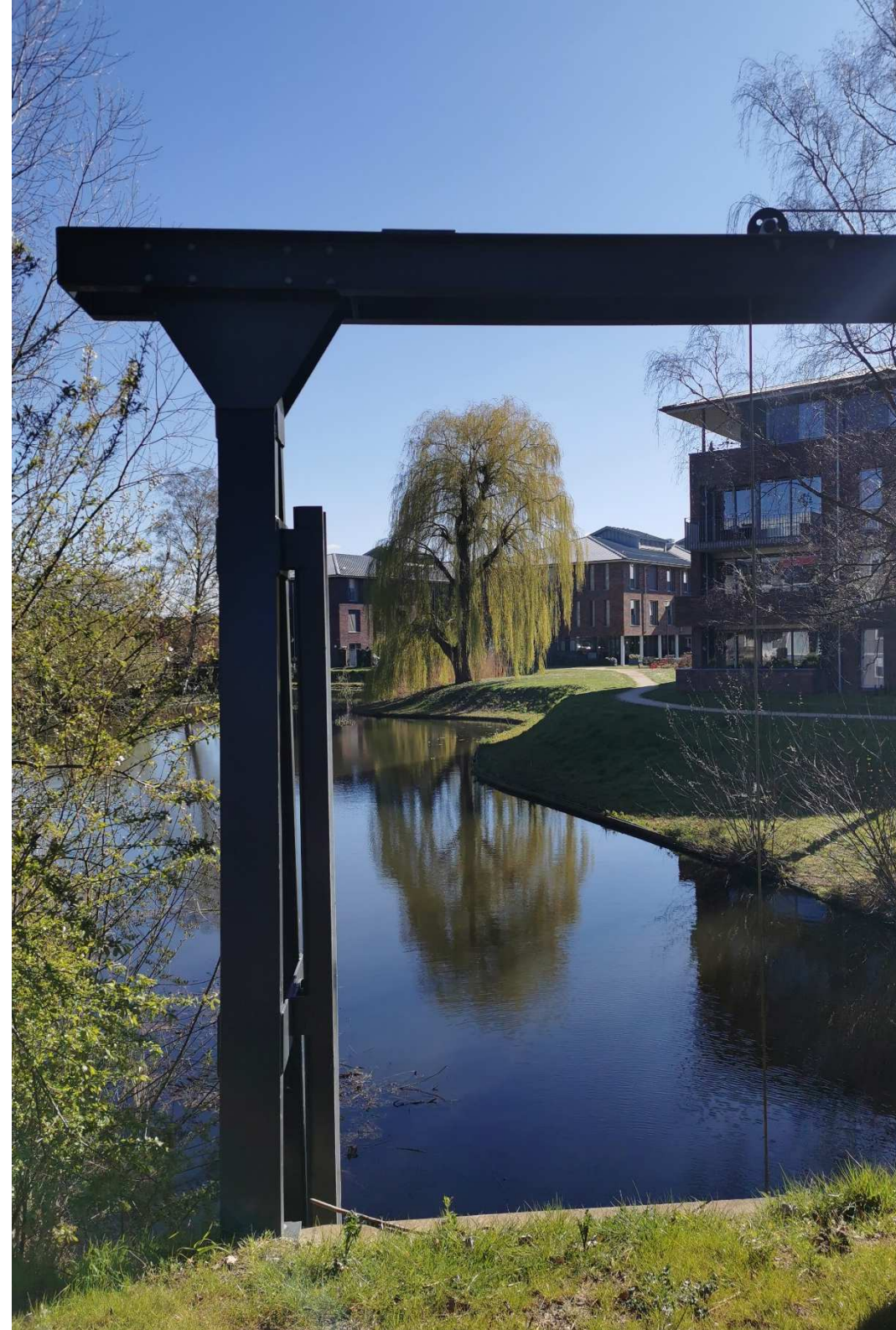
zorgvastgoed. Een volgende stap is om met elkaar te zoeken naar een toekomstbestendige infrastructuur voor het wonen met een zorgvraag, die aansluit bij wat inwoners nodig hebben en past bij de kernen. We vernieuwen het ontwikkelperspectief van deze Regietafel en vullen die aan met een uitvoeringsagenda, zowel voor het (boven-) gemeentelijk niveau als op het niveau van de kernen.

2. We bieden ruimte aan nieuwe (innovatieve) woonzorginitiatieven voor mensen die aangewezen zijn op 24 uur per dag zorg nabij of permanent toezicht én voor mensen met een lichtere zorgvraag. Dat doen we op basis van het Kader Woonzorginitiatieven en een zorgvuldige ruimtelijke afweging. Innovatie is hierbij nodig, ook om een oplossing bieden voor het tekort aan zorgpersoneel. Denk aan woonvormen met collectieve voorzieningen, inspelen op 'zorg voor elkaar' en kansen voor (thuis)technologie.
3. We koppelen actief zorgaanbieders en ontwikkelaars aan geschikte locaties nabij voorzieningen op goed toegankelijke locaties.
4. We staan open voor (CPO-)initiatieven van ouderen. We hebben er aandacht voor dat we nieuwe woningen vooral toevoegen op de plek waar mensen hun sociale netwerk hebben. Dan zijn mensen eerder geneigd te verhuizen. We sturen op flexibele woon(zorg)vormen die ook op lange termijn geschikt zijn voor diverse (zorg)doelgroepen.

5. We realiseren maatwerk voor bijzondere doelgroepen op basis van de actuele behoefte en taakstellingen. Dat geldt voor onder andere statushouders, beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

Wat vragen we van onze partners?

1. We vragen ProWonen, zorgaanbieders en marktpartijen uit om in samenwerking woonconcepten te ontwikkelen waar mensen met een lichte tot zware ondersteuningsvraag hun leven kunnen blijven leiden zoals ze dat zelf graag willen. Dat kan nieuwbouw zijn, maar ook in de bestaande voorraad.
2. We vragen Prowonen om met ons te onderzoeken of er behoefte is en zo ja, welke geschikte locaties in de bestaande bouw aanwezig zijn, om een woonconcept te laten landen waarbij onderlinge hulp centraal staat. We dagen hen uit om samen met welzijn en zorgpartijen op deze locaties het woonconcept vorm te geven.
3. We continueren werkafspraken met zorgaanbieders en ProWonen over de uitstroom van Beschermd wonen naar zelfstandig wonen met ondersteuning en vragen daarbij aandacht voor een zachte landing in de wijken.
4. We zetten de afspraken over de huisvesting van statushouders voort.





5. Samenvatting

Deze nieuwe Woonvisie 2020-2025 laat zien welke ambitie wij als gemeente Berkelland hebben op het gebied van wonen. Hierdoor kunnen we aan de slag met onze partners, zoals corporaties, maatschappelijke organisatie, ondernemers en inwoners. Samen zorgen we voor een aantrekkelijke woningmarkt voor iedereen die in Berkelland woont of wil komen wonen. In deze woonvisie richten we ons op drie ambities:

Toekomstgericht woningen en wijken

We willen een duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad. Dat houdt in dat we de kwaliteit en duurzaamheid van woningen moeten verbeteren. Daarnaast is er aandacht voor de wijk, de kern en het buitengebied. Ook deze dienen toekomstbestendig te worden om er prettig te kunnen wonen. Dat doen we door (financiële) ondersteuning te bieden, verduurzaming van woningen te promoten, op zoek te gaan naar nieuwe initiatieven en door te kiezen voor een integrale wijkaanpak.

Aantrekkelijke nieuwe woningen

We bieden ruimte voor goede, innovatieve woningbouwplannen. Met name zetten we in op woningen die we nu niet of onvoldoende hebben. We zien dat dit met name geldt voor de doelgroepen jongeren en senioren. Daarnaast kijken we naar vernieuwende woonvormen, flexwonen en hebben we aandacht voor (kleinere) doelgroepen, zoals arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Ook willen we vestigers een plek bieden.

Wonen, welzijn en zorg

We willen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Lukt dit niet, dan moet er voldoende en divers aanbod aan huisvesting zijn in de kernen voor mensen met een zorgvraag. Hiervoor helpen we onder andere de verbinding tussen corporaties en zorgpartijen te verbeteren, zoeken we naar geschikte locaties voor woonzorginitiatieven in de kernen en staan we open voor CPO-initiatieven voor ouderen. Ook realiseren we maatwerk voor doelgroepen als statushouders, beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

Bijlage 1

Woonvisie 2020-2025 in relatie tot andere beleidsdocumenten

De doelstellingen die naar voren komen in de Woonvisie 2020-2025 komen niet uit de lucht vallen en hebben vooral wat betreft nieuwbouw een link met beleidsdocumenten die in de afgelopen jaren zijn opgesteld. In deze bijlage hebben we specifiek aandacht voor de relatie tussen deze beleidsdocumenten en de Woonvisie 2020-2025 voor aantrekkelijke nieuwe woningen. We geven aan welke structuurvisies / beleidsdocumenten blijven bestaan en welke met de nieuwe woonvisie komen te vervallen.

Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020

In de afgelopen jaren is er veel veranderd op de woningmarkt. Tijdens het schrijven van de Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020 golden nog de regionale afspraken voor woningbouw aantallen. Dit betekende dat we vooral moesten inzetten op het terugdringen van onze overvloedige plancapaciteit.

Ondanks dat was de missie in de Lokale Woonagenda: *het aantal en type toe te voegen woningen past bij de behoefte in de kern*. Dit was erg lastig te realiseren, doordat er teveel bestaande plancapaciteit was. In de Lokale Woonagenda 2015-2020 werd daarom afgesproken om per kern op basis van een structuurvisie wonen een verdere afweging en prioritering van de plannen vast te stellen. Hiermee werden de Structuurvisies Wonen een basis voor vermindering van de overvloedige capaciteit in de huidige bestemmingsplannen. Omdat de missie was om tegelijkertijd zoveel mogelijk woningen toe te voegen, passend bij de behoefte in de kern, is in de Lokale Woonagenda 2015-2020 daarom ook afgesproken plancapaciteit te reserveren voor transformatie naar wonen in de centra en ruimte te bieden voor nieuwe woonvormen als aanvulling op de bestaande woningvoorraad.

Structuurvisie Wonen Eibergen 2015 (februari 2016)

Structuurvisie Wonen 2017-2025 voor Neede, Borculo en Ruurlo (okt 2017)

Voor Eibergen (2015) en Neede, Borculo en Ruurlo (2017) zijn Structuurvisies Wonen vastgesteld. Zoals afgesproken in de Lokale Woonagenda 2015-2020 zijn deze structuurvisies opgesteld als basis voor vermindering van overvloedige capaciteit in de huidige bestemmingsplannen. De structuurvisies geven richting aan het ruimtelijk handelen van de gemeente voor alle bekende woningbouwlocaties in deze kernen en hebben als doel om enerzijds de resterende capaciteit voor te bouwen woningen in de grote kernen aan locaties toe te wijzen en anderzijds om voorzienbaarheid te creëren om daarmee planschade te voorkomen.

Wendbaar woonbeleid (januari 2018)

We merkten al snel dat het regionale en lokale woningbouwprogramma slechts weinig tot geen ruimte bood voor de transformatieopgave in onze kernen en het wendbaar reageren op economische kansen. En juist deze kansen en de transformatieopgave van woonzorgvastgoed, vernieuwing van huur- of koopwoningen, behoud van aantrekkelijke winkelcentra en beeldbepalend vastgoed is belangrijk voor het behoud van leefbare kernen en het benutten van kansen. Om de stap te maken naar een wendbaarder woonbeleid is in januari 2018 de notitie 'Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar wendbaar woonbeleid' vastgesteld door de raad. Doel van het daarin verwoorde wendbaar woonbeleid is dat er ruimte moet zijn voor de goede woningbouwplannen. Voor Berkelland betekent dit dat de verminderopgave van het teveel aan oude nieuwbouwplannen de noodzakelijke transformatieopgave van de bestaande

woningvoorraad niet mag hinderen. Deze transformatie is gericht op het aanpassen en toevoegen van de goede woningen.

Plan van aanpak doorvertaling structuurvisies Wonen voor Eibergen, Borculo, Neede en Ruurlo (november 2018)

Naar aanleiding van de structuurvisies voor alle grote kernen is er in het najaar van 2018 een plan van aanpak voor de doorvertaling van deze structuurvisies opgesteld. Essentie van de doorvertaling is het wegbestemmen van verouderde plannen die ook na een jaar voorzienbaarheid niet voorzien in de behoefte. Dit had hetzelfde doel als de Lokale Woonagenda 2015-2020 en het wendbaar woonbeleid, namelijk: het creëren van ruimte voor nieuwe plannen die goed aansluiten bij de actuele en toekomstige behoefte en het bijdragen aan de gewenste transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Beleidskader tijdelijke woningen (maart 2019)

Het beleidskader beschrijft de voorwaarden waaronder de gemeente Berkelland meewerkt aan initiatieven voor tijdelijke woningen.

Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (sept 2019)

Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland (nov 2019)

Het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) liet zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen in de regio. Ook bleek uit de nieuwste Primosprognose dat het aantal huishoudens in de regio Achterhoek tot 2030 bleef groeien. De regionale woningbouwafspraken moesten daarom herijkt worden om te kunnen blijven aansluiten op de doelstelling van het wendbaar woonbeleid. Hiervoor zijn in september 2019 in alle raden van de Achterhoek een regionale set kwaliteitscriteria vastgesteld op basis waarvan nieuwe woningbouwplannen worden beoordeeld. Daarmee wordt beoogd dat we alleen extra nieuwbouw toevoegen, als dit bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt. In november 2019 hebben we de lokale kwaliteitscriteria Berkelland in het verlengde van de regionale kwaliteitscriteria vastgesteld.

Structuurvisies

In de Structuurvisies Wonen zitten nog een aantal plannen waarvan besloten is om de woonbestemming of de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'Wonen' te schrappen. Deze plannen worden herbeoordeeld en zo mogelijk in overeenstemming gebracht met de kwalitatieve toetsingscriteria. Als dit niet lukt, wordt alsnog uitvoering gegeven aan het door de raad vastgestelde Plan van aanpak voor de doorvertaling naar bestemmingsplannen.

Relatie met de omgevingsvisie Berkelland (in voorbereiding)

De Woonvisie is na vaststelling één van de bouwstenen die wordt meegenomen in de (nog op te stellen) Omgevingsvisie voor heel Berkelland. Tegelijkertijd is de Woonvisie ook het kader voor de gemeentelijke taken die vastliggen in de Woningwet en Huisvestingswet. Dit deel vormt de wettelijke basis voor de samenwerking met corporaties en huurders en dient daarom ook vrij uitgebreid te worden beschreven.

Relatie met de inclusieagenda

Sinds juli 2016 is in Nederland het VN-verdrag Handicap van kracht. Het verdrag gaat over vele thema's en terreinen, zoals: arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Binnen al deze thema's is de ambitie gelijk: zorg ervoor dat mensen met een beperking op voet van gelijkheid met andere kunnen meedoen aan de samenleving. In het licht van de Woonvisie

hanteren we een bredere interpretatie. Inclusief wonen betekent wonen met wie je wil, op de plek die je wil en met de eigenheid van je eigen thuis. Dat vraagt om een divers huizenaanbod in een geschikte leefomgeving voor alle inwoners, dus ook kwetsbare groepen.

Documenten die vervallen door vaststelling van Woonvisie 2020-2025

Met de vaststelling van de Woonvisie vervallen de volgende twee beleidsdocumenten:

- Lokale Woonagenda 2016-2020
- Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar een wendbaar woonbeleid

Documenten die blijven staan na vaststelling van woonvisie 2020-2025

Voor het deel 'aantrekkelijke nieuwe woningen' zijn de doelstellingen opgevolgd zoals beschreven in de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland uit november 2019. Ook de structuurvisies Wonen van de grote kernen met het bijbehorende plan van aanpak blijft bestaan. Zoals hierboven aangegeven zullen de bestaande woningbouwplannen getoetst worden aan de kwalitatieve toetsingscriteria en zo mogelijk in overeenstemming gebracht worden met deze criteria. Lukt dit niet, dan zal alsnog uitvoering gegeven worden aan het door de raad vastgestelde Plan van aanpak voor de doorvertaling naar bestemmingsplannen.

- Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek
- Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland
- Structuurvisie Wonen Eibergen 2015
- Structuurvisie Wonen 2017-2025 voor Neede, Borculo en Ruurlo
- Plan van aanpak doorvertaling structuurvisies Wonen voor Eibergen, Borculo, Neede en Ruurlo
- Beleidskader tijdelijke woningen

Woningmarktmonitor 2019

Bijlage bij de woonvisie 2020-2025



Auteur: Alie Vreemann, opdrachtgever wonen

Datum: 6 april 2020

Bronnen: BAG en BRP gemeente Berkelland, GBT, ProWonen, CBS Statline, woningmarkt cijfers.nl, Funda, Primos 2019



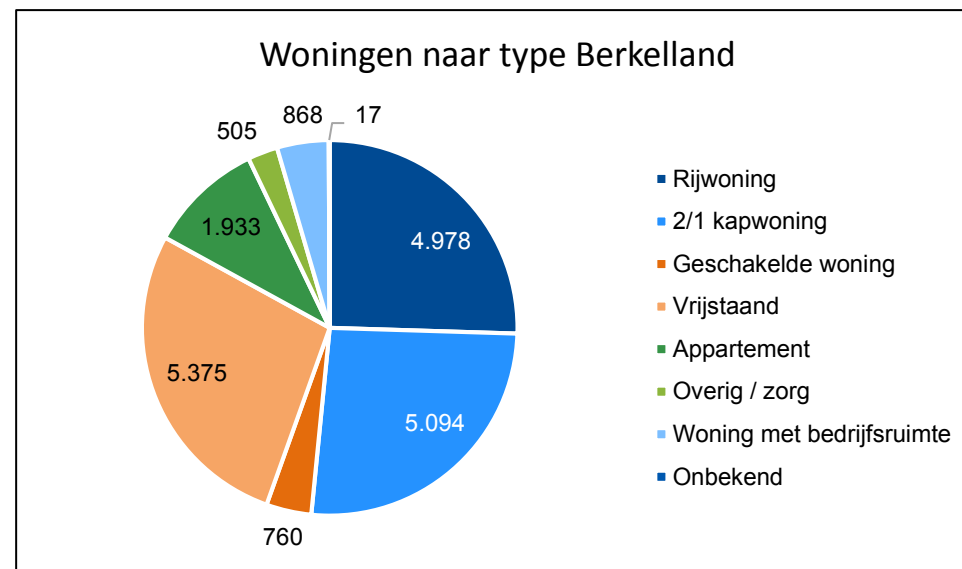
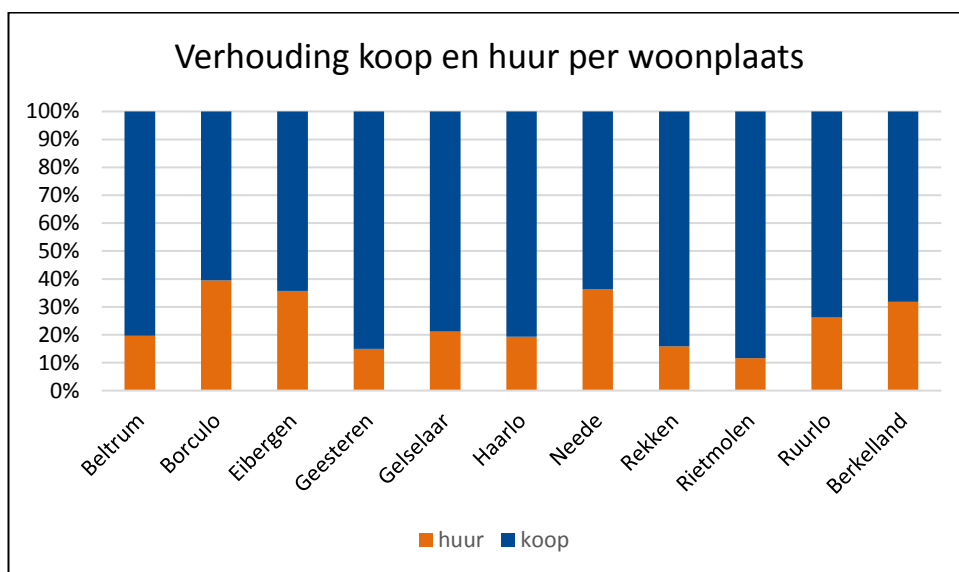
Inhoud

1. Woningvoorraad per 1-1-2020	2
2. Leegstand	4
3. Wijzigingen woningvoorraad.....	4
4. Koopmarkt	5
5. Kenmerken kopers.....	6
6. Huurmarkt	7
7. Wonen met zorg	10
8. Hoe wonen ouderen?	11
9. Demografie	12

1. Woningvoorraad per 1-1-2020

	Kern		Buitengebied		
Plaats	kern huur	kern koop	buitengebied huur	buitengebied koop	totaal
Beltrum	139	460	91	481	1.171
Borculo	1.355	1.989	47	157	3.548
Eibergen	1.720	2.725	93	546	5.084
Geesteren	31	201	47	243	522
Gelselaar	24	104	32	105	265
Haarlo	18	124	40	119	301
Neede*	1.483	2.298	78	444	4.303
Rekken	32	158	49	271	510
Rietmolen	25	201	20	142	388
Ruurlo	751	1.917	148	622	3.438
totaal	5.578	10.177	645	3.130	19.530

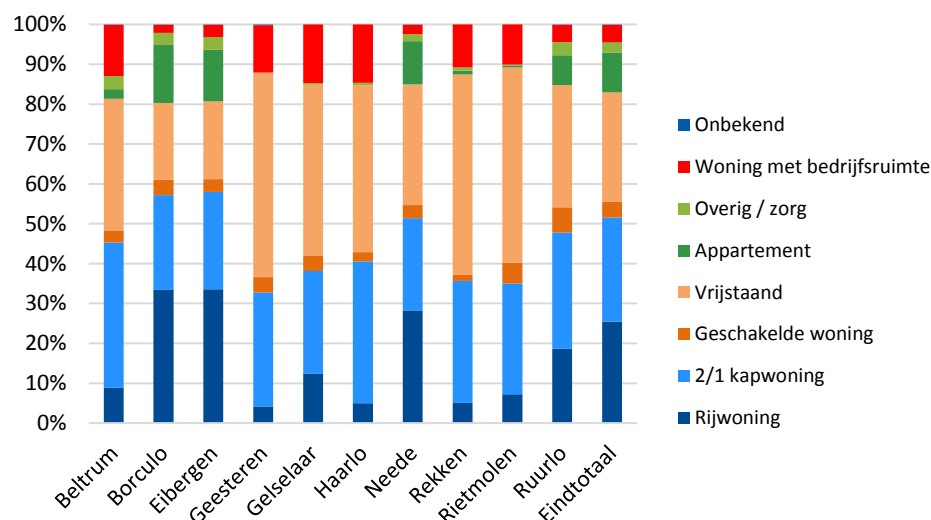
*) Noordijk valt onder Neede



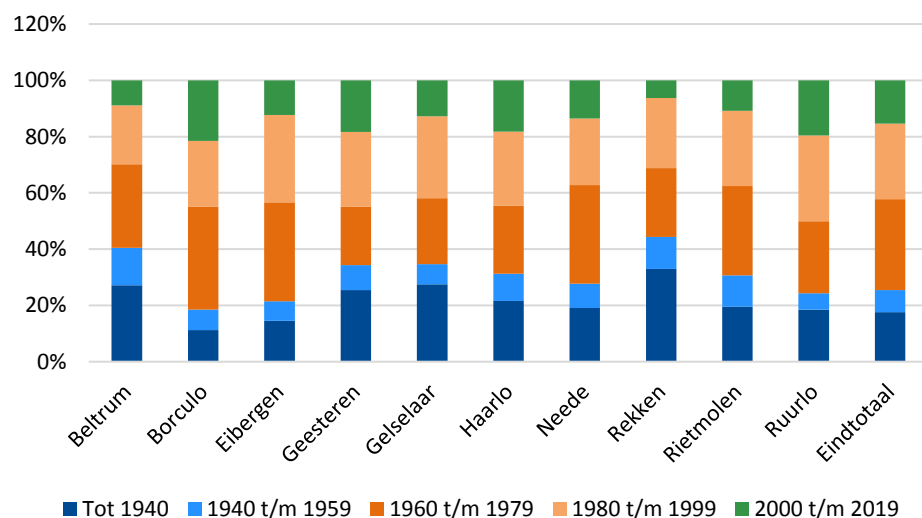
Toelichting woningvoorraad (Bron: BAG)

- **Aantal:** Berkelland heeft op 1-1-2020 in totaal 19.530 woningen (Bron: BAG).
- **Kern-buitengebied:** 81% van de woningen staat in een kern (15.755); 19% in het buitengebied (3.775).
- **Koop-huur:** Ongeveer 68% is een koopwoning en 32% is een huurwoning. In Borculo, Eibergen en Neede staan relatief veel huurwoningen. Onze definitie van een huurwoning is: de eigenaar woont niet in de woning. Bij woningen die op naam van familieleden, 'de erven van' of een bedrijfsnaam staan is dit niet altijd duidelijk.
- **Woningtype:** In Berkelland staan vooral grondgebonden woningen en weinig appartementen. Kenmerk van onze plattelandsgemeente is het grote aantal vrijstaande woningen.

Woningtypes per woonplaats



Woningvoorraad naar bouwperiode



Gem. WOZ-waarde 1-1-2019

	2/1		Geschakelde			
	Rijwoning	kapwoning	woning	Vrijstaand	Appartement	Eindtotaal
Beltrum	€ 144.750	€ 241.127	€ 261.824	€ 330.690	€ 166.964	€ 264.915
Borculo	€ 159.111	€ 211.413	€ 229.772	€ 343.784	€ 145.849	€ 210.511
Eibergen	€ 158.870	€ 221.012	€ 250.895	€ 359.529	€ 132.003	€ 216.226
Geesteren	€ 176.727	€ 231.987	€ 271.200	€ 377.817		€ 316.194
Gelselaar	€ 140.121	€ 206.529	€ 286.000	€ 388.982		€ 292.795
Haarlo	€ 172.333	€ 217.514	€ 202.857	€ 364.405		€ 287.035
Neede	€ 151.523	€ 207.613	€ 226.181	€ 326.211	€ 130.383	€ 220.390
Rekken	€ 155.154	€ 216.175	€ 248.375	€ 358.196	€ 173.200	€ 293.567
Rietmolen	€ 150.357	€ 233.046	€ 293.650	€ 340.184	€ 149.000	€ 287.888
Ruurlo	€ 160.902	€ 224.820	€ 253.247	€ 382.315	€ 184.740	€ 262.849
Eindtotaal	€ 157.026	€ 219.399	€ 245.198	€ 352.725	€ 142.879	€ 234.647

Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2019, excl. Overig/zorg, woning met bedrijfsruimte en onbekend.

Toelichting woningtypes (Bron: BAG)

In Berkelland wonen de mensen ruim: 58% woont in een 2/1 kapwoning, geschakelde woning of vrijstaande woning. In Borculo, Eibergen en Neede staan relatief veel rijwoningen. Slechts 10% van de woningen is een appartement; in Borculo staan relatief veel appartementen (15%).

Toelichting bouwperiode woningen (Bron: BAG)

58% van de woningen is meer dan 40 jaar oud (54% in de kernen, 75% in het buitengebied). Te verwachten is dat in een aanzienlijk deel investeringen nodig zijn om deze toekomstgericht te maken.

Toelichting WOZ (Bron: WOZ-bestand GBT)

In Ruurlo en de kleine kernen is de gemiddelde WOZ-waarde hoger dan in Borculo, Eibergen en Neede. Dit heeft ook te maken met het lagere aandeel huurwoningen.

2. Leegstand

Leegstandsreden	Grote kernen	Kleine kernen	Buiten-gebied	Totaal
< dan 1 jaar leeg (in 2019)	173	27	60	260
te koop/ mutatiefase	47	8	15	70
te huur/ mutatiefase	7		4	11
TOTAAL FRICTIELEEGSTAND	227	35	79	341
tweede woning	15	2	16	33
bewust leeg i.v.m. sloop/renovatie	64	2	19	85
zorgwoning/appartement	54	7	5	66
onbekend waarom leeg	17	3	9	29
ander gebruik	48	8	79	135
TOTAAL OVERIGE LEEGSTAND	198	22	128	348
Eindtotaal	425	57	207	689

Toelichting leegstand (Bron: BRP en BAG)

Onder leegstand verstaan we dat in een woning (verblijfsobject met een woonfunctie in de BAG) niemand staat ingeschreven in de BRP. Per 1-1-2020 stonden 689 woningen formeel leeg (1-1-2019: 695). Ongeveer de helft van de leegstaande woningen is frictieleegstand. Ander gebruik komt veel voor bij woningen boven winkels of bij voormalige dubbele bewoning. Bij zorgvastgoed komt vaak voor dat men nog niet is overgeschreven of dat het kortdurend verblijf is.

Toevoegingen en onttrekkingen (Bron: BAG)

In 2019 zijn feitelijk 76 woningen toegevoegd. In totaal zijn 52 woningen gesloopt. Het gaat daarbij vooral om sloop ten behoeve van vervangende nieuwbouw. De administratieve correcties zijn vooral een gevolg van het leegstandsonderzoek en het onderzoek naar dubbele bewoning.

3. Wijzigingen woningvoorraad

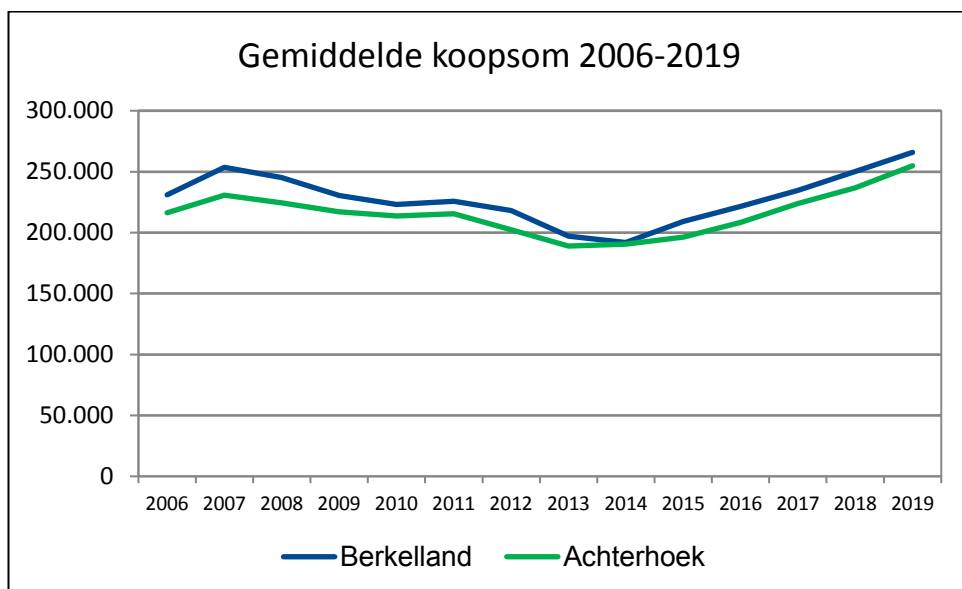
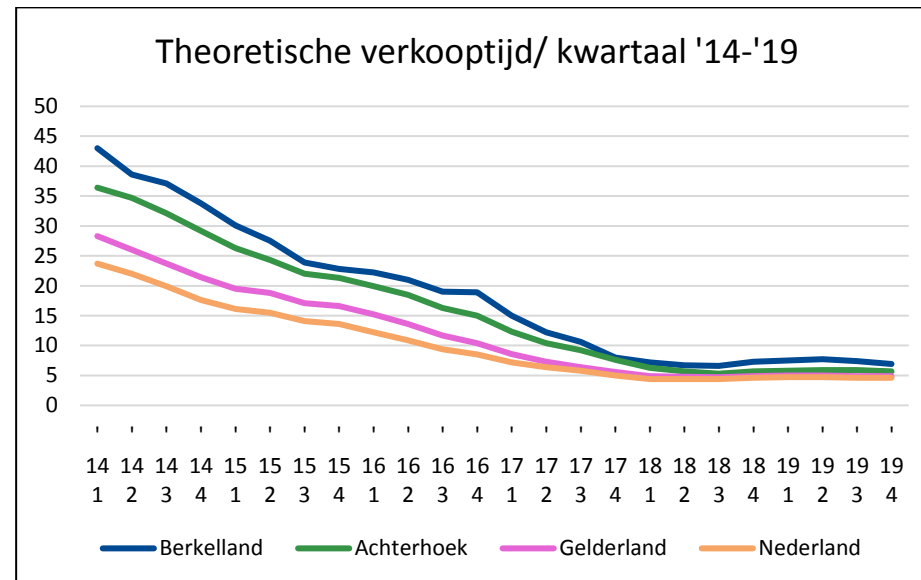
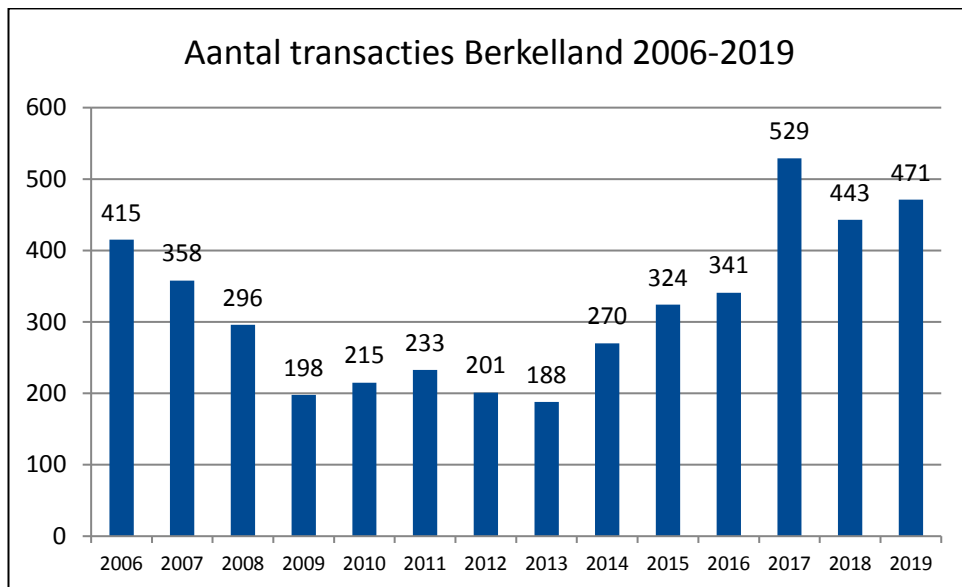
Woonplaats	Nieuwbouw	Toevoeging in bestaand pand	Woning-splitsing	Mantelzorg-woning	Adm. Correctie BAG	Totaal
Beltrum	3		1		3	7
Borculo	5					5
Eibergen	23	3	1		2	29
Geesteren	4					4
Gelselaar				1		1
Haarlo	2		1			3
Neede	7			1	7	15
Rekken				1		1
Rietmolen	1				1	2
Ruurlo	22				3	25
Eindtotaal	67	3	3	3	16	92

Toevoegingen in 2019, exclusief hernummersingen (Bron: BAG)

Woonplaats	Sloop	Adm. correctie BAG	Eindtotaal
Beltrum	3		3
Borculo	2	3	5
Eibergen	14		14
Geesteren	1	1	2
Haarlo	2		2
Neede	8	3	11
Rekken	2		2
Rietmolen	3	1	4
Ruurlo	17	2	19
Eindtotaal	52	10	62

Onttrekkingen in 2019 via sloop, exclusief hernummersingen (Bron: BAG)

4. Koopmarkt



Toelichting koopmarkt (Bron: woningmarktcijfers.nl)

- **Transacties:** Het aantal transacties blijft hoog, 471 in 2019.
- **Koopsom:** De gemiddelde koopsom stijgt. In 2019 was deze gemiddeld € 265.879. Dit is hoger dan in de Achterhoek, dit komt vooral doordat Berkelland veel vrijstaande koopwoningen heeft. De gemiddelde tussenwoning kostte in 2019 € 195.059; de gemiddelde vrijstaande woning kostte € 348.604.
- **Theoretische verkooptijd:** Bij de theoretische verkooptijd wordt het actuele woningaanbod vergeleken met het aantal transacties van de laatste 12 maanden. In het vierde kwartaal van 2019 was dit 6,9 maanden. Deze is het laagst bij tussenwoningen (2,9 maanden) en bij woningen tot € 200.000 (3,7 maanden).

5. Kenmerken kopers

Gemiddelde koopsom naar leeftijd Berkelland

Leeftijd	2016	2017	2018	2019
0-24	€ 184.814	€ 183.077	€ 189.357	€ 214.348
25-29	€ 197.118	€ 212.351	€ 227.225	€ 209.978
30-34	€ 202.402	€ 247.435	€ 253.123	€ 281.749
35-44	€ 247.489	€ 234.896	€ 268.966	€ 284.047
45-59	€ 231.260	€ 256.101	€ 250.087	€ 289.216
60+	€ 255.755	€ 247.920	€ 275.451	€ 295.173

Transacties naar leeftijd kopers Berkelland

Leeftijd	2016	2017	2018	2019
0-24	50	52	39	54
25-29	68	95	75	84
30-34	36	82	48	51
35-44	68	98	95	81
45-59	68	121	101	116
60+	51	81	85	85
Totaal	341	529	443	471

Kopers naar woningtype en leeftijd 2019

Leeftijd	Tussen.	Hoek.	2/1 Kap.	Vrijst.	App.	Onb.	Totaal
0-24	18	9	16	10	1	0	54
25-29	29	20	16	15	4	0	84
30-34	12	6	7	23	2	1	51
35-44	13	4	23	32	8	1	81
45-59	27	12	19	46	7	5	116
60+	18	5	18	28	15	1	85
Totaal	117	56	99	154	37	8	471

Toelichting koopmarkt (Bron: woningmarktcijfers.nl)

- **Jongeren t/m 29 jaar:** In 2019 koopt deze groep voor het eerst gemiddeld boven de € 200.000. Dit heeft uiteraard te maken met de prijsstijging. Slechts een klein deel van de jongeren koopt een tussenwoning. Uit gesprekken met makelaars en met jongeren blijkt een grote voorkeur voor een woning met garage (hoek, 2/1 kap of vrijstaand). Voor alleenstaanden en mensen met een laag inkomen is dit vaak niet mogelijk. Er is een tekort aan betaalbare koopwoningen in het segment tot € 200.000. Hier ligt een opgave voor het woonbeleid. Denk aan
 - Verruimen van de SVn-Starterslening zodat ook een iets duurdere woning gekocht kan worden (voorstel aan gemeenteraad).
 - Ruimte voor betaalbare nieuwbouw (besluit college oktober 2019).
 - Stimuleren doorstroming door te bouwen voor doorstromers (middengroep en ouderen) (besluit college oktober 2019).
 - Samen met marktpartijen starters inspireren om ook open te staan voor innovatieve, betaalbare bouwtechnieken en andere woonvormen.
- **30-44 jaar:** Deze groep heeft gemiddeld meer te besteden en is sterk gericht op een 2/1 kapwoning of een vrijstaande woning.
- **45-59 jaar:** Dit was in de afgelopen jaren de grootste kopersgroep. Ook deze groep is sterk gericht op vrijstaande woningen, al valt ook op dat veel tussenwoningen zijn gekocht.
- **Ouderen, 60+:** De verhuisgeneigdheid van deze groep neemt toe. Dit was voorzien in het Achterhoeks Woonwensen en LeefbaarheidsOnderzoek. In Berkelland bewoont deze groep in het algemeen ruime woningen én de bevolkingsomvang van deze groep is groot. Er is behoefte aan nieuwe comfortabele en levensloopgeschikte woningen. De behoefte aan een grondgebonden woning is het grootst, daarnaast is ook hier vraag naar appartementen. Uit de gemiddelde koopsom blijkt dat deze groep koopkrachtig is. In hoofdstuk 7 gaan we in op de huidige woonsituatie.

6. Huurmarkt

Corporatiehuur

- ProWonen is de belangrijkste verhuurder in Berkelland. Zij verhuren per 31-12-2019 in Berkelland 4.018 woningen en 302 zorgwoningen.
- Habion is een belangrijke speler in het zorgvastgoed (De Meergaarden in Eibergen en 16 seniorenwoningen) en in Borculo (Andriessenhuis en 96 appartementen).
- De Woonplaats: 2 locaties met zorgvastgoed in Neede.

Overige huur

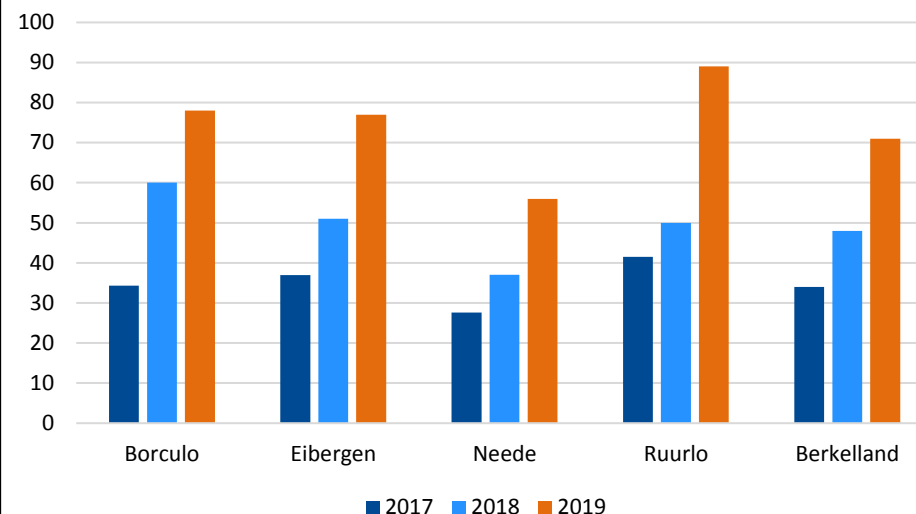
Daarnaast kent Berkelland ruim 1.500 andere huurwoningen. Het overgrote deel is eigendom van particulieren, die bijvoorbeeld een tweede woning op het erf verhuren, een woning boven een winkel of een andere individuele woning. Vaak wordt ook binnen een familie verhuurd. Deze markt is daarmee moeilijk te duiden.

Beleggershuur komt beperkt voor, overwegend in Borculo, Eibergen en Neede. Pensioenfondsen zijn bezig met verkoop van huurwoningen.

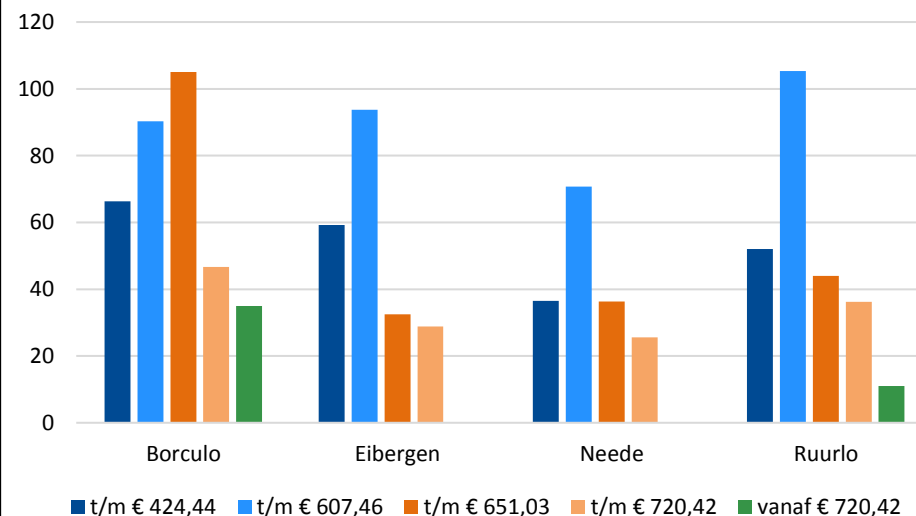
Woningbezit ProWonen

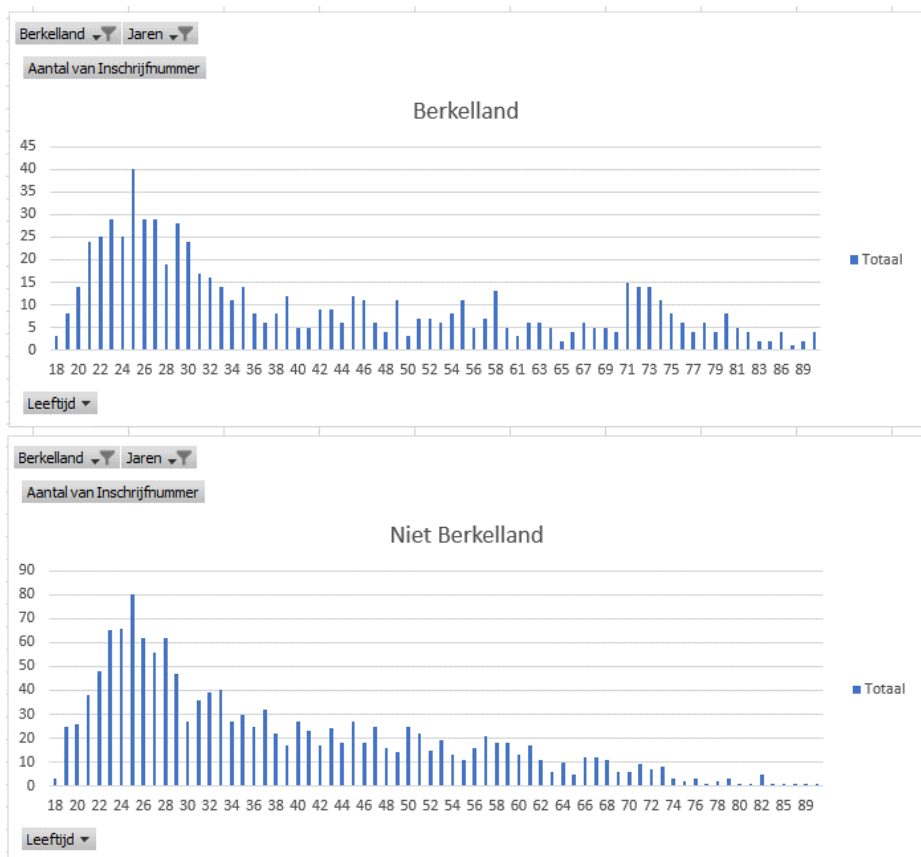
Woonplaats	Eengezinswoningen	Meergezins (appartementen)	Zorg-eenheden	TOTAAL
Beltrum	60	4		64
Borculo	669	232	29	930
Eibergen	876	421	67	1.364
Geesteren Gld	18			18
Gelselaar	13			13
Haarlo	12		22	34
Neede	869	242	102	1.213
Rekken	18	4		22
Rietmolen	18			18
Ruurlo	428	134	82	644
Eindtotaal	2.981	1.037	302	4.320

Aantal reacties vrijkomende woningen ProWonen



Aantal reacties 2019 naar huurprijsklasse





Aantal reacties op woningaanbod van ProWonen in Berkelland in 2019 naar leeftijd.

Herkomst woningzoekenden die reageren op woningen van ProWonen in Berkelland

	2016	2017	2018	2019
Berkelland	52%	45%	35%	33%
Niet Berkelland	48%	55%	65%	67%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Kenmerken bezit en huurders ProWonen

- 36% van het woningbezit van ProWonen is een levensloopbestendige woning (eengezins-nultrede of een appartement).
- 44% van de huurders van ProWonen is 65+ en 18% zelfs 80+.

Verhuringen 2019 ProWonen

- In Berkelland zijn in 2019 294 woningen verhuurd. Hiervan is 89% verhuurd aan woningzoekenden uit Berkelland.
- De gemiddelde inschrijfduur bij de woningen die via het aanbodmodel zijn verhuurd, is opgelopen tot 5,9 jaar. Kenmerkend hierbij is dat woningzoekenden zich veelal uit voorzorg inschrijven en pas jaren later beginnen met zoeken.
De gemiddelde zoektijd bij de lotingmodellen was in 2019 8 maanden.
- Het aantal reacties nam in 2019 flink toe, met name in het segment tot de 1e aftoppingsgrens (€ 607 in 2019). Dit is het segment waar 1- en 2-persoonshuishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens op mogen reageren. De groei van het aantal reacties komt vooral uit de andere gemeenten in de Achterhoek, met name Doetinchem.

Woningzoekenden

- Van de ingeschreven woningzoekenden bij het platform Thuis in de Achterhoek hoort 70% tot de huurtoeslagdoelgroep.
- De grafiek hiernaast laat zien dat de groep actief woningzoekenden vooral bestaat uit jongeren tot ongeveer 30 jaar. Vooral betaalbare eengezinswoningen zijn populair.
- Opvallend is dat de groep 70-75 relatief veel reageert. Deze groep is geboren net na de oorlog, en heeft vaak een koopwoning (zie hoofdstuk 8). Het zijn vooral mensen uit Berkelland.
- De 75-plussers staan vaak uit voorzorg ingeschreven.

Opgave sociale huur

De opgave voor de komende jaren ligt in het verruimen van aanbod voor jongeren tot circa 30 jaar, spoedzoekers en voor ouderen vanaf ongeveer 70 jaar.

- Jongeren uit Berkelland zijn vooral geïnteresseerd in een betaalbare koopwoning. De toegenomen vraag naar huurwoningen komt ook omdat in het koopsegment onvoldoende goedkope koop beschikbaar en bereikbaar is. Het realiseren van betaalbare koopwoningen is de grootste opgave.
Jongeren met een laag inkomen en spoedzoekers zijn vooral aangewezen op betaalbare woningen tot de 1e aftopgrens (€ 619,01 in 2020). Deze vraag is nauwelijks met reguliere nieuwbouw te realiseren. Er zal ook gezocht moeten worden naar andere manieren: verbouw, huurprijsbeleid, sturen op doorstroming, voorrang geven aan jongeren en wellicht andere woningtypes.
- De vraag van ouderen in de leeftijdscategorie 70-75 neemt toe. Zij vragen een levensloopgeschikte woning met kwaliteit. Zij hebben vaker pensioen opgebouwd en wonen vaker in een koopwoning dan de oudere leeftijdsgroepen. Zij zoeken een woning met meer kwaliteit, weinig onderhoud en in de buurt van voorzieningen. Hier ligt een nieuwbouwopgave. Aandachtspunt hierbij is dat de landelijke toewijzingsregels voor sociale huur knellend zijn. Daarnaast ligt de opgave bij grondgebonden seniorenwoningen in de wat duurdere huur en koopsegmenten met bijbehorende kwaliteit.
- De opgave verschilt per kern. In 2020 brengen ProWonen, de huurdersverenigingen en de gemeente de opgave per kern in kaart.

Opgave overige huur

Deze opgave is moeilijk te duiden. Er is zeker behoefte aan huurwoningen waar men snel terecht kan (spoedzoekers) of waar de strenge toewijzingsregels waar corporaties aan gebonden zijn niet gelden. De behoefte zit echter vooral in betaalbare huur.



Nieuwbouw Haaksbergseweg en Braak Neede, oplevering 2020

7. Wonen met zorg

Wonen via de Wet Langdurige zorg

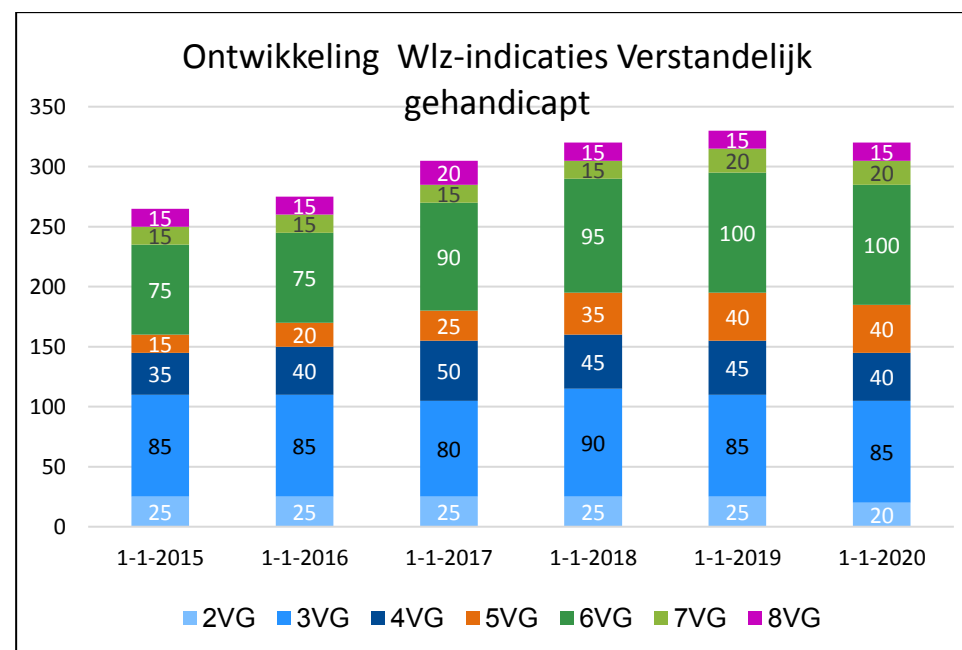
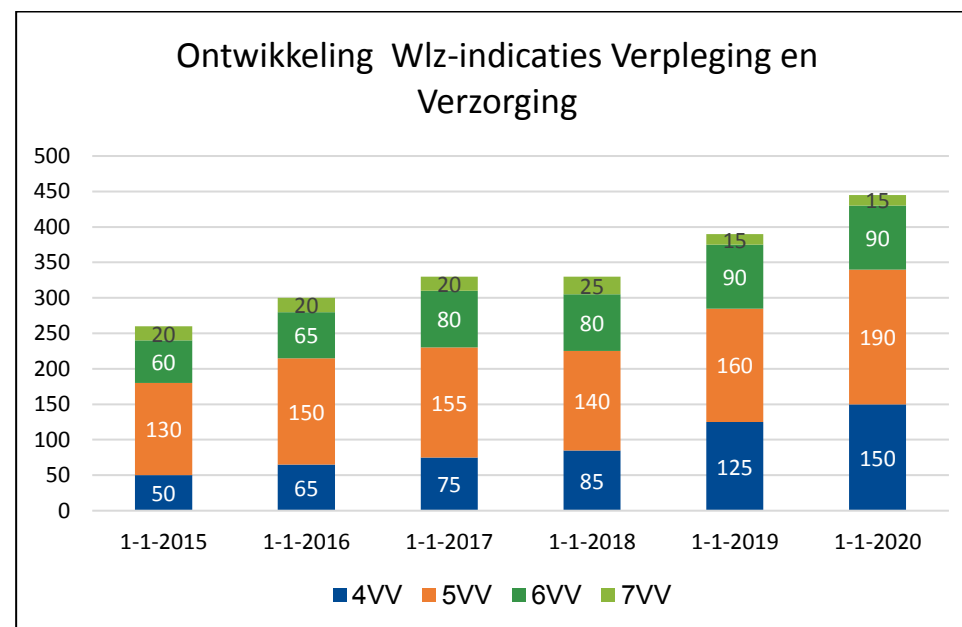
Het aantal Wlz-indicaties neemt toe, met name in de sector Verpleging en Verzorging, overwegend ouderen. Dit zet zich de komende 25-30 jaar door. Er is behoefte aan beschut wonen (VV4) en beschermde woonvormen (VV5 en hoger). Het gaat voor een groot deel om mensen met dementie. De wachtlijsten lopen soms op tot 18 maanden.

Het aantal Wlz-indicaties in de sector Verstandelijk Gehandicapt is in de afgelopen 4 jaar gegroeid. Het gaat daarbij vooral om de zwaardere zorg, vaak een combinatie met ouderdomsaandoeningen of andere lichamelijke beperkingen.

Opgave specifiek zorgvastgoed

- De gemeente streeft tot 2025 naar minimaal 90 extra plekken voor WLZ-zorg voor ouderen, verdeeld over Berkelland.
- Ook voor inwoners met een verstandelijke, lichamelijke of zintuiglijke handicap zijn te weinig plekken beschikbaar. Diverse zorgaanbieders willen uitbreiden. Hier gaat echter afstemming aan vooraf om te voorkomen dat er overcapaciteit ontstaat.
- De vergrijzing zet de komende 25-30 jaar door. Innovatie is nodig, ook om een oplossing te bieden voor het tekort aan zorgpersoneel. Denk aan woonvormen met collectieve voorzieningen, inspelen op 'zorg voor elkaar', flexibele en tijdelijke woonzorgvormen zijn nodig, geschikt voor diverse (zorg)doelgroepen.

Ontwikkeling vraag Wlz-zorg	2020	2025	2030
aantal 75+ in Berkelland	4.813	5.914	6.533
Aangewezen op beschut/beschermd wonen			
somatiek	72	89	98
dementie	265	325	359
totaal	337	414	457



8. Hoe wonen ouderen?

Toelichting woonsituatie ouderen (Bron: BAG, BRP)

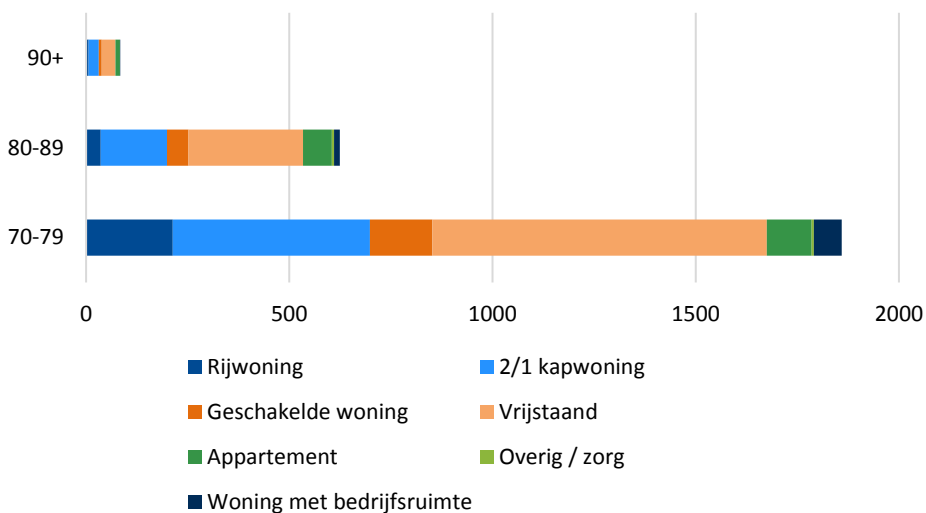
Het AWLO adviseerde goed te kijken welke woningen ouderen gaan achterlaten. We kijken hiervoor naar de woonsituatie van de huishoudens waar de jongste 70 jaar of ouder is.

- **Koop:** In de koop maakt het bewust hoe groot de groep 70-79-jarige eigenaar-bewoners is. Hierin valt de eerste groep babyboomers, geboren net na de oorlog. Zij bewonen vooral vrijstaande en 2/1-kapwoningen/geschakelde woningen. De vraag doet zich voor hoe lang het vol te houden is om zo te blijven wonen. Deze groep vertoont een grotere verhuiscapaciteit dan de leeftijdscategorie die boven hen zit. De verwachting is dat veel vrijstaande woningen te koop komen.

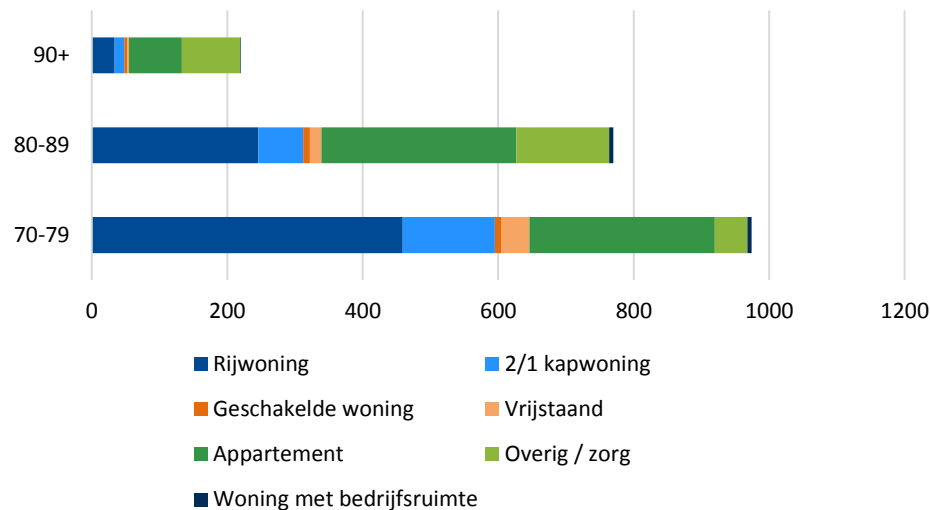
- **Huur:** In de huur bewoont men vooral rijwoningen (eengezinswoningen én seniorenwoningen) en daarnaast appartementen en zorgwoningen. Ongeveer 50% van de oudere huurders woont in een 0 trede-woning. Op basis van het AWLO is de verwachting dat er veel rijwoningen vrij zullen komen als mensen kunnen doorstromen naar een levensloopgeschikte woning (seniorenwoning of appartement). De praktijk wijst uit dat de verhuiscapaciteit bij deze ouderen erg laag is. Mogelijke verklaringen zijn de lage huurprijs van de huidige woning en het niet willen verlaten van de vertrouwde sociale omgeving. Ook het feit dat een huurwoning vaak kleiner is en het onderhoud gedaan wordt zijn redenen om te blijven wonen.

Via de campagne Heerlijk Thuis in Huis worden woongeluksgesprekken met deze leeftijdsgroep gehouden.

Woonsituaties 70-plussers per 1-1-2020, koop

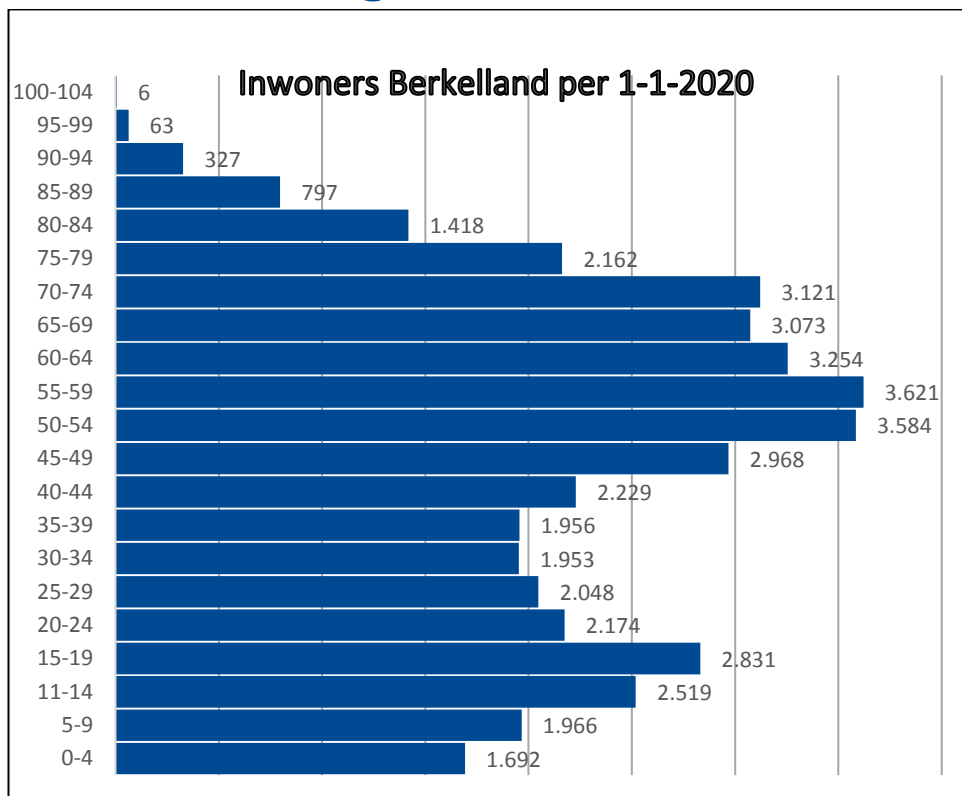


Woonsituaties 70-plussers per 1-1-2020, huur



PM: ook seniorenwoningen in een rij vallen in de categorie rijwoningen

9. Demografie



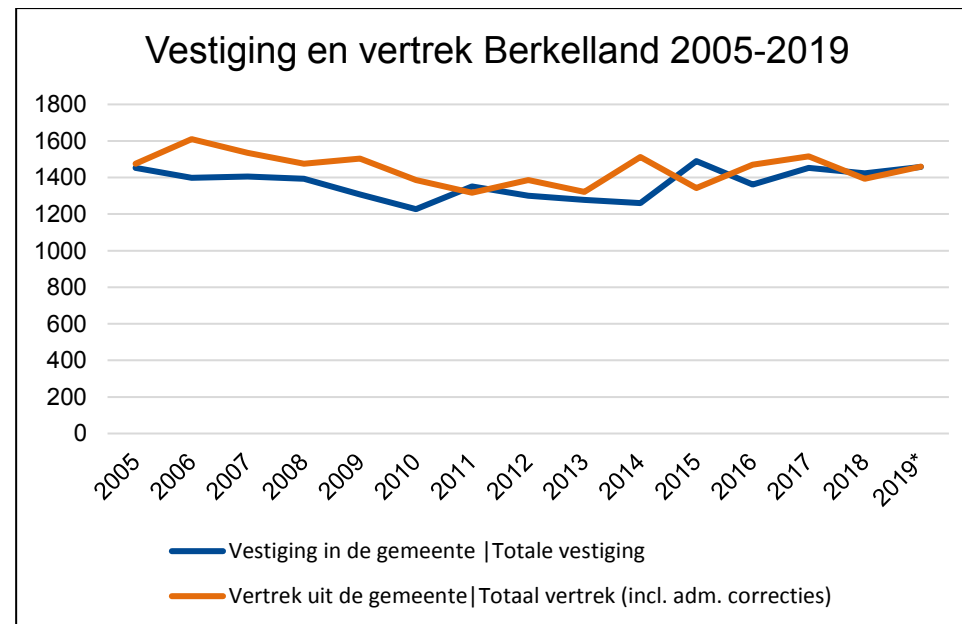
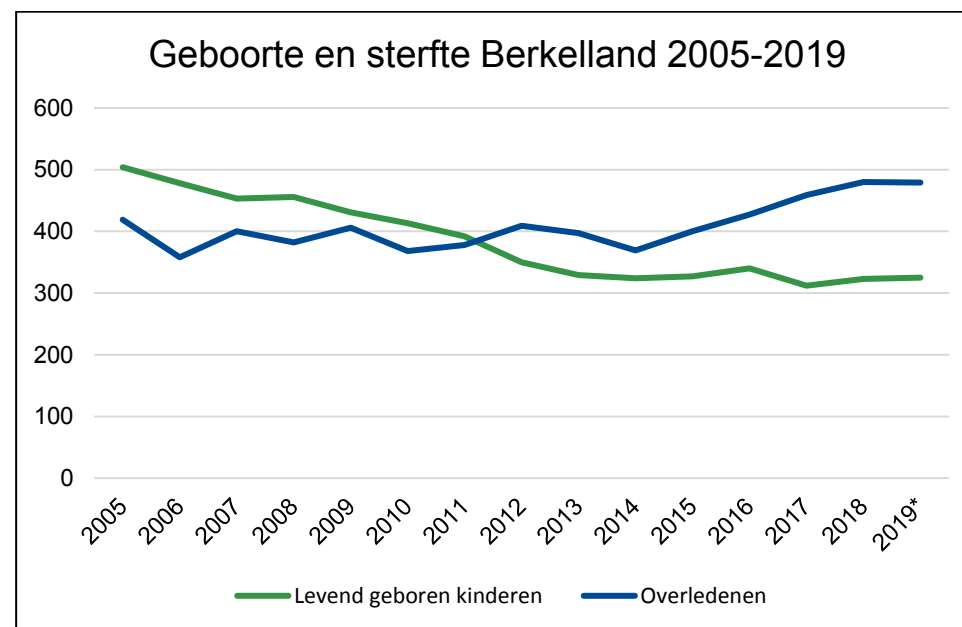
Toelichting demografie

Bevolking per 1-1-2020

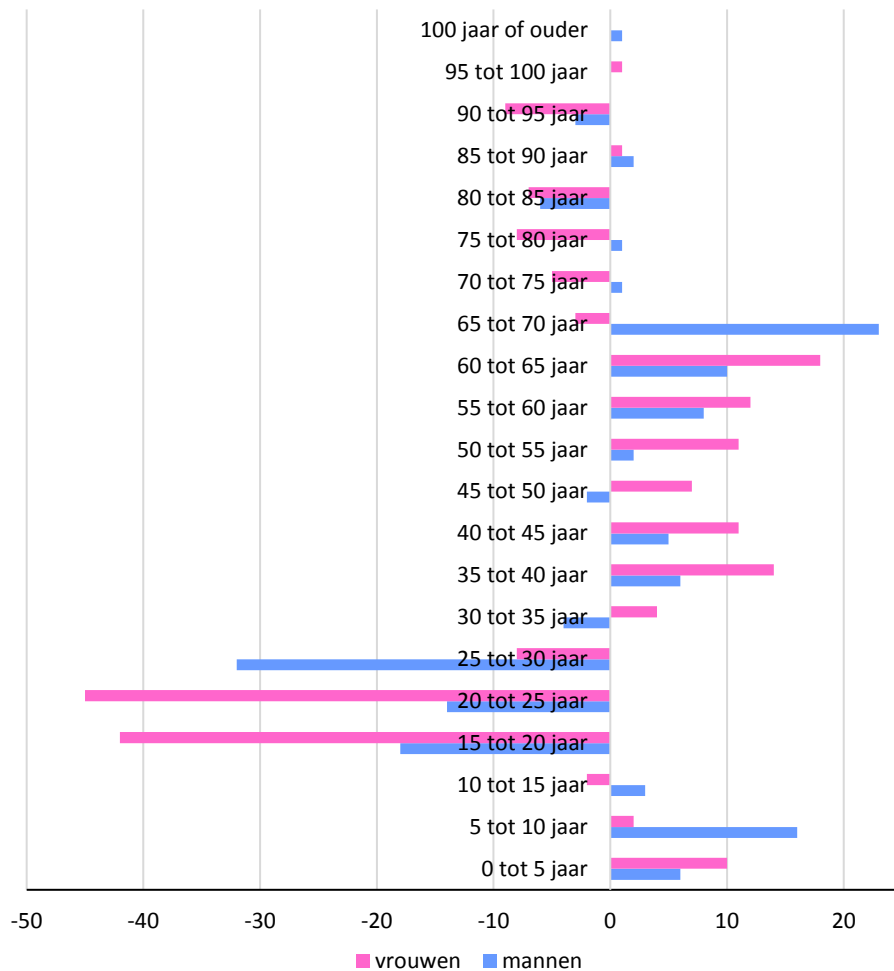
- 43.748 inwoners (43.904 per 1-1-2019), saldo -156 (Bron CBS)
- 18.925 huishoudens (18.866 per 1-1-2019), saldo +59 (Bron BRP)

Wijzigingen bevolking in 2019

- 325 geboortes en 479 overledenen (saldo -154)
- 1.307 vestigers uit een andere gemeente, 1.340 vertrekkers naar een andere gemeente (saldo -33)
- 151 immigranten en 120 emigranten (saldo +31)



Vestiging en vertrek 2019 naar leeftijdscategorie



Primosprognose 2019

Jaar	Bevolking totaal	Huishoudens totaal	Huishoudens-ontwikkeling
2018	44.030	18.690	
2019	43.910	18.750	60
2020	43.640	18.730	-20
2025	42.400	18.820	90
2030	41.200	18.790	-30
2035	39.970	18.580	-210
2040	38.500	18.110	-470
2045	36.900	17.470	-640
2050	35.260	16.750	-720

Toelichting vestiging en vertrek naar leeftijd

De grafiek laat zien dat de vertrekkers vooral in de leeftijd tot 30 jaar zitten. Het gaat vooral om jongeren die vanwege studie vertrekken. Opvallend is dat meer vrouwen dan mannen Berkelland verlaten. In de leeftijdscategorie 30 tot 70 jaar is een vestigingsoverschot. Ook hier valt op dat er meer vrouwen dan mannen zich vestigen. Boven de 70 jaar is er een vertrekoverschot. Dit heeft wellicht te maken met vertrek naar zorginstellingen buiten Berkelland (b.v. Molenberg Groenlo, Wiedenhof Haaksbergen).

Primos Prognose 2019

Primos 2019 verwacht dat de bevolkingsdaling gestaag doorgaat. De oorzaak zit vooral in het sterfteoverschot. De huishoudensdaling gaat daarom na 2030 snel. In combinatie met de gegevens uit hoofdstuk 8 verwachten we dat dan veel 2/1 kapwoningen en vrijstaande koopwoningen vrijkomen. Dit zal zorgen voor effecten in de woningvraag. Onzekere factor is de binnenlandse en buitenlandse migratie.

Persbericht

14 april 2020

Gemeente Berkelland schrijft nieuwe woonvisie

Het college van B&W stelt de gemeenteraad voor een nieuwe woonvisie vast te stellen. Hierin staat de gemeentelijke visie op wonen voor de komende vijf jaar. Het bepaalt de koers van de gemeente en het zorgt ervoor dat de gemeente afspraken kan maken met woningcorporaties.

Wethouder Maikel van der Neut: 'De nieuwe Woonvisie 2020-2025' laat zien welke ambitie wij hebben op het gebied van wonen. Hierdoor kunnen we aan de slag met onze partners, zoals corporaties, maatschappelijke organisatie, ondernemers en inwoners. Samen zorgen we voor een aantrekkelijke woningmarkt voor iedereen die in Berkelland woont of wil komen wonen.'

Ambities

In de Woonvisie 2020-2025 zetten we in op wendbaar, flexibel woonbeleid. De visie is niet in beton gegoten, maar geeft aan wat er de komende jaren nodig is, met de kennis van nu. We richten ons op drie ambities:

- Toekomstgerichte woningen en wijken
We willen aantrekkelijke woningen, zowel voor huidige als toekomstige inwoners. Er ligt een opgave in het moderniseren, verbeteren van de uitstraling, verduurzamen, levensloopgeschikter en asbestvrij maken van de bestaande woningen en wijken. Daarbij moeten we rekening houden met een steeds weer veranderende vraag.
- Aantrekkelijke nieuwe woningen
We bieden ruimte voor goede, innovatieve woningbouwplannen. We zetten met name in op woningen die we nu niet of onvoldoende hebben. We willen dat nieuwbouw bijdraagt aan een samenleving waarin iedereen kan meedoen en nieuwe energie geeft aan oude wijken, kernen en het buitengebied.
- Wonen, welzijn en zorg
We willen meer diversiteit in huisvesting voor mensen met een zorgvraag en een divers en samenhangend aanbod van wonen, ontmoeten, voorzieningen en zorg.

Waarom een woonvisie?

De woonvisie is de leidraad voor het woonbeleid voor de komende jaren. De gemeenteraad bespreekt de woonvisie op 13 mei. Een woonvisie is een document waarin de gemeenteraad het woonbeleid en haar ambities op het gebied van het wonen vastlegt. Het is daarna voor het college het uitgangspunt bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties. En het vormt het kader waar nieuwe plannen aan worden getoetst.

Noot voor de redactie:

Nadere informatie bij: Communicatie gemeente Berkelland, T: 0545-250 593.

TECHNISCHE VRAAG (alleen over een agendapunt)

Indiener: Hans Pelle (PvdA)

Datum indiening vraag: 14-05-2020

Datum verzending antwoord: 15-05-2020

commissievergadering van: 20-05-2020

Formulering:

In de woonvisie staat op blz. 12 punt 6 de volgende zinsnede.

“We continueren prestatieafspraken met ProWonen over de verdere verduurzaming van sociale huurwoningen en duurzame nieuwbouw.”

Vraag: Kunt u de leden van de commissie Ruimte voorzien van de prestatieafspraken met ProWonen?

Antwoord:

Natuurlijk. Bijgaand treft u ze aan.

Toelichting:

1. *Technische vragen zijn alleen bedoeld voor vragen over punten die op de agenda staan. Ze zijn niet bedoeld voor een politiek antwoord.*
2. *Technische vragen zijn vragen voor een beter begrip van een vraagstuk. Vragen over feiten en de uitleg daarvan of over de gevolgen van een besluit.*
3. *Voor de overzichtelijkheid uw vragen in de daarvoor bestemde vakken plaatsen. Bij elke nieuwe vraag kunt u d.m.v. de tabtoets een nieuwe regel aanmaken. Het antwoord zal dan geplaatst worden bij de desbetreffende vraag.*



Prestatieafspraken 2020

Berkelland

Vooraf

In de Woningwet 2015 is de lokale verankering van de woningcorporaties geregeld. Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is de basis voor maatschappelijke investeringen door corporaties. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken daarin samen.

De Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020 beschrijft de volkshuisvestelijke opgave. Dit is een uitwerking van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. De belangrijkste thema's zijn:

- Anticiperen op de huishoudensdaling door overbodige plancapaciteit weg te nemen.
- Verduurzamen van de woningvoorraad.
- Langer thuis wonen voor de groter wordende groep ouderen .

Daarnaast spelen vraagstukken over de dynamiek van vernieuwing (aanpak van leegstand, vervangen van verouderde woningen en transformatie van particulier bezit) en de volgende stap in het terugdringen van de CO₂-uitstoot.

In januari 2018 stemde de raad van de gemeente Berkelland in met het plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit – onderweg naar een wendbaar woonbeleid'. Essentie is dat er ruimte moet zijn voor nieuwe woningbouwplannen die bijdragen aan het oplossen van de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod van woningen. Voorkeur gaat daarbij uit naar het realiseren van plannen op de locaties van huidig (leegstaand) vastgoed. Deze extra woningbouw zal daarna wel leiden tot een extra sloopopgave in de toekomst. In november 2019 heeft de gemeenteraad van Berkelland kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland vastgesteld. Het college heeft aangegeven welke ruimte er is voor extra woningbouw in de kernen.

Op basis van deze opgave zijn deze prestatieafspraken opgesteld door ProWonen, de gemeente Berkelland, Huurdersvereniging De Naobers en Huurdersvereniging Borculo. Een deel van de afspraken gelden voor meerdere jaren; daarnaast zijn er concrete afspraken voor het jaar 2020.

Borculo, 12 december 2019

Maikel van der Neut
wethouder
Gemeente Berkelland



Henk Meulenkamp
directeur bestuurder
ProWonen



Nardy Cupers
voorzitter
Huurdersvereniging
De Naobers



Henny Timmermans
voorzitter
Huurdersvereniging
Borculo





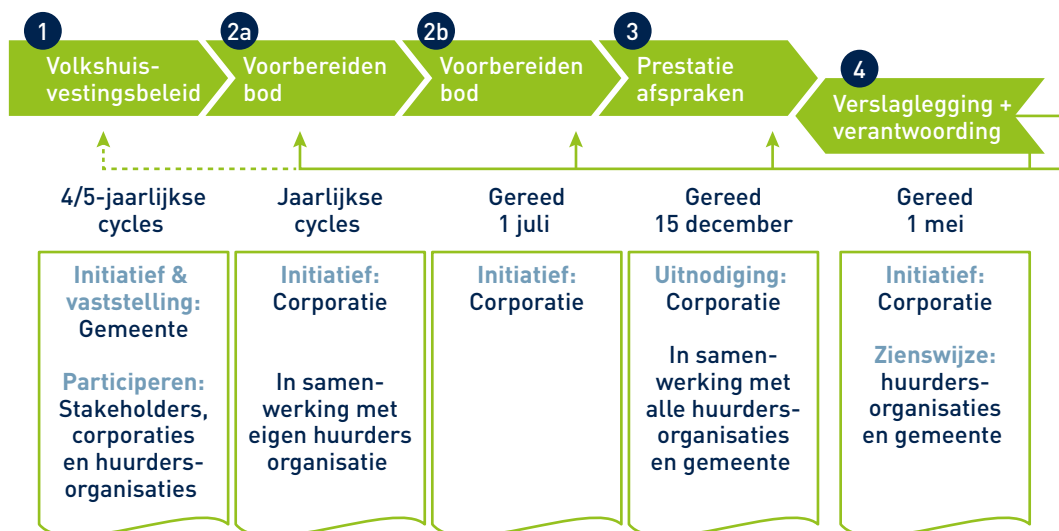
Samenwerking en rollen

De samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersverenigingen heeft als doel om op lokaal niveau tot de juiste volkshuisvestelijke prestaties te komen. Een succesvolle samenwerking vraagt van de gemeente dat zij concrete en realiseerbare doelen stelt, van de corporatie dat zij goed beargumenteert welke bijdrage zij aan die doelen wil en kan leveren en dit ook transparant neerlegt, en van de huurdersverenigingen dat zij kritisch meedoen aan het opstellen van doelen, de bijdrage van de corporatie hieraan en de effecten voor de huurders.

Meerjarige afspraken

De volgende meerjarige afspraken zijn gemaakt over de overlegstructuur:

- In de periode april - juni hebben de gemeente, ProWonen en de huurdersverenigingen overleg (driepartijenoverleg) over de actuele marktsituatie. ProWonen neemt hiervoor het initiatief. Deze bijeenkomst heeft als doel op de opgave voor het volgende jaar aan te scherpen.
- In de periode september - december worden gezamenlijk de prestatieafspraken gemaakt. Vóór 15 december moeten deze afspraken ondertekend zijn. ProWonen neemt hiervoor het initiatief.
- Ter voorbereiding stellen ProWonen en de huurdersverenigingen in overleg een activiteitenprogramma op in de periode mei - juni. ProWonen brengt dit bod vóór 1 juli uit aan de gemeente. ProWonen neemt hiervoor het initiatief.
- Gedurende het jaar vindt er circa 2/3 keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouder van de gemeente en de bestuurder van ProWonen.
- Eens per jaar vindt overleg plaats tussen het College van B&W en het MT van ProWonen. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.
- Bij gemeentelijke projecten waarbij de inbreng van ProWonen en/of de huurdersverenigingen wordt gevraagd, stemmen de partijen vooraf vast wat hun rol, inzet en de bijdrage is.





Ontwikkeling woningvoorraad

Gezamenlijke ambitie

- Inspelen op de veranderende samenstelling van de bevolking (dalend aantal inwoners en huishoudens en toenemende vergrijzing). Hoewel op termijn minder woningen nodig zijn, kwamen er in 2019 onvoldoende huurwoningen vrij om in de behoefte te voorzien. Er is ruimte voor extra nieuwbouw of andere woonoplossingen om snel in te kunnen spelen op de actuele woonbehoefte. Daarnaast is het nodig om de huurwoningenvoorraad beter te laten aansluiten bij de langjarige woonwensen. Daarvoor is transformatie van de bestaande woningvoorraad nodig.
- De sociale huurwoningenvoorraad blijft in de periode 2018-2024 ongeveer gelijk.
- Voorkomen van ongewenste leegstand (en mogelijke verpaupering) in met name de centra van kernen. De gemeente wil een ruil- en schuifproces om te komen tot herverkaveling.
- Op gang brengen van een proces van vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad.

Meerjarige afspraken 2020 – 2025

- Er is weer ruimte voor extra nieuwbouw die voorziet in een aantoonbare behoefte en bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt. Nieuwe woningbouwplannen worden getoetst aan de Kwalitatieve Toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland. Essentie is dat de behoefte is aangetoond en dat voorrang wordt gegeven aan transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed. In de huursector ligt de focus op starters en ouderen.
- De gemeente wil starten met een integrale wijkaanpak voor zowel transformatie van de bestaande woningvoorraad (verduurzaming, energietransitie, kwaliteit en levensloopgeschiktheid) als het klimaat adaptief maken van de wijken.
- De kernenvisies van ProWonen geven inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave per kern. ProWonen stemt deze jaarlijks af met de gemeente. ProWonen en gemeente delen voorgenomen fysieke maatregelen in buurten.
- Het verkoopprogramma van ProWonen blijft beperkt. Per kern kan een opgave ontstaan om versnipperd bezit af te stoten en woningen aan te kopen op strategische locaties.
- In kernen waar een tekort aan huurwoningen is, zoeken ProWonen en de gemeente gezamenlijk naar mogelijke oplossingen om de extra vraag van de komende jaren op te kunnen vangen. Dit kunnen zowel tijdelijke woonbestemmingen zijn als extra nieuwbouw, gevolgd door een sloopopgave in de periode daarna. Ook aankoop en transformatie van vastgoed behoren tot de mogelijkheden.
- Gemeente en ProWonen onderzoeken bij (ver)bouwplannen hoe gewerkt kan worden aan een klimaatbestendige en water robuuste wijk. Hierbij gaat het om het voorkomen van negatieve effecten van hittestress, droogte, en wateroverlast bij hevige regenval. Zie verder hoofdstuk 5.

Afspraken 2020

1. ProWonen en de gemeente hebben de visies per kern gedeeld en waar mogelijk afgestemd. In 2020 starten we met de gezamenlijk uitwerking en planvorming. Naast de lange termijnwoningbehoefte onderzoeken we ook de mogelijkheden om in te spelen op de (tijdelijke) korte termijnbehoefte. Partijen delen geschikte (bouw)locaties met elkaar. ProWonen beslist op basis daarvan waar en hoe er extra gebouwd gaat worden in de sociale huur om tegemoet te komen aan de extra vraag op de korte termijn. Dit kunnen zowel tijdelijke woonvormen, als semi-permanente bouw of permanente bouw zijn. ProWonen verwacht eind 1e kwartaal 2020 tot besluitvorming te kunnen komen. De gemeente werkt mee om de benodigde vergunningen voor tijdelijke woonvormen mogelijk te maken. Op basis hiervan worden de woningbouwafspraken die door de gemeente en ProWonen zijn gemaakt voor de periode 2018-2024 (zie bijlage) geëvalueerd en bijgesteld.
2. Gemeente en ProWonen wijzen in 2020 één of twee wijken/buurten aan waar gestart gaat worden met de integrale wijkaanpak.
3. In 2020 bouwt ProWonen 16 gezinswoningen en 6 levensloopgeschikte woningen op het terrein tussen de Haaksbergseweg en de Braak te Neede. Deze aardgasloze woningen zijn zo goed als energieneutraal.
4. In 2020 sloopt ProWonen het verzorgingshuis De Bundeling in Ruurlo. Deze sloop maakt onderdeel uit van een totaalplan om het Bundeling terrein te upgraden. In totaal bouwt ProWonen 25 grondgebonden woningen op dit terrein.
5. In 2019/2020 bouwt ProWonen aan de Esweg in Eibergen 12 levensloopgeschikte woningen. Deze aardgasloze woningen zijn zo goed als energieneutraal.
6. ProWonen ontwikkelt in Eibergen 12 nieuwe huurwoningen op de locatie Karel Doormanstraat, in combinatie met schoollocatie "Het Sterrenpalet" van de gemeente aan de Huenderstraat. De intentie is, om grondeigendommen deels te ruilen, waardoor een betere stedenbouwkundige samenhang ontstaat tussen openbare ruimte en huurwoningen. De gemeente spant zich in om de bestemmingsplanwijziging in 2020 mogelijk te maken en de nieuwe openbare ruimte in te richten met ruimte voor groen en parkeren. Uitvoering (mede afhankelijk van ruimtelijke procedures) is gepland in 2020/2021.



Betaalbaar en
Beschikbaar

Gezamenlijke ambitie

- De gemeente wil dat er voor iedere portemonnee binnen een redelijke termijn een kwalitatief goede woning te vinden is. ProWonen richt zich met name op de sociale doelgroep.
- Binnen gemiddeld 12 maanden vinden actief woningzoekenden een passende sociale huurwoning.
- Differentiatie binnen buurten vergroten en de daarmee samenhangende leefbaarheid.
- Preventie van armoede en schulden onder specifieke doelgroepen door snel, slim en verantwoord signalen van (dreigende) armoede met elkaar te delen.

Meerjarige afspraken 2020 – 2025

- Slaagkansen en zoektijden zijn voor alle partijen een belangrijk thema. Uitgangspunt is dat actief woningzoekenden gemiddeld binnen 12 maanden een woning vinden via loting, Zoek Gerichte loting of Direct Wonen (zoektijd). Indien nodig zet ProWonen instrumenten in om dit mogelijk te maken. Deze kunnen per kern verschillen. Bij kwaliteitsvragen is een logisch gevolg dat de zoektijd langer is, afhankelijk van het aantal vrijkomende woningen.
- ProWonen spant zich in om in gesprek te komen en blijven met jongeren in de gemeente over hun woonwensen en woonmogelijkheden.
- ProWonen voert een gematigd huurbeleid in afstemming met de huurdersverenigingen. Betaalbare woonlasten voor huurders vormen het vertrekpunt. ProWonen past de huur bij verhuizing conform de streefhuur aan; dit kan een verhoging of verlaging zijn ten opzichte van de huidige huur. Energiebesparende maatregelen die ProWonen treft leveren per saldo voordeel op in de woonlasten voor de huurder.
- ProWonen baseert haar doelstellingen voor het huurbeleid op de inkomens van actief woningzoekenden (zie bijlage). Deze doelstellingen realiseert ProWonen via haar huurbeleid door streefhuur percentages aan te passen. Naast de jaarlijkse huuraanpassing stijgt de huursom door harmonisatie bij verhuizing.
- ProWonen geeft jaarlijks een financiële bijdrage aan de Stichting Schuldhulp Op Maat.
- De gemeente heeft een beleidskader sociaal domein 'samen denken samen doen' samengesteld. Hierin zijn zes actuele en belangrijke thema's benoemd. ProWonen en de huurdersverenigingen nemen binnen het thema 'armoede' actief deel aan het Platform Financieel Gezond Berkelland.

Prestatieafspraken 2020

7. ProWonen blijft zich in 2020 inzetten om een zo breed mogelijke inkomensdoelgroep te bedienen. Woningen tot de 1e aftopgrens wijzen we toe aan niet alleen huurtoeslaggerechtigden, maar ook aan inkomens net daarboven zolang regelgeving dit toelaat. Dit doen we om inkomensclustering in wijken tegen te gaan en de leefbaarheid in de kernen goed te houden.
8. ProWonen voert in 2020 een woonlastenonderzoek uit waarbij de huurdersverenigingen van begin tot einde betrokken zijn.
9. ProWonen voert in 2020 een pilot meerhurenbeleid uit. De resultaten van de evaluatie bespreken we met de gemeente en huurdersverenigingen.
10. ProWonen zet in 2020 haar toewijzingsbeleid gericht en per kern in om maatregelen te kunnen treffen die passen bij de vraagstukken in die kern. Zo wijzen we meer woningen toe via Zoek Gerichte loting en wijzen we voorsnag voor de periode van 1 jaar meerdere woningen in het betaalbare segment (tot € 619,01) met voorrang toe aan jongeren tot 30 jaar in Ruurlo, Borculo, Eibergen en Neede. De resultaten bespreken we tussentijds en na 1 jaar met de gemeente en de huurdersverenigingen.
11. De gemeente Berkelland start in 2020 met een pilot vroegsignalering, gericht op het voorkomen van grote schulden. Door signaalmeldingen van zorgverzekeraars, water- en energiebedrijven, woningcorporaties en andere nutsvoorzieningen worden betalingsachterstanden sneller gesignaleerd. De gemeente legt na melding een huisbezoek af bij inwoners met achterstanden en zet passende ondersteuning in.
12. Bij een landelijke verhoging van de max. vrije ruimte bij toewijzing naar 15% werken partijen dit verder uit tot beleid voor Berkelland.

Wonen en Zorg

Gezamenlijke ambitie

- Ouderen en mensen met een lichte zorgvraag blijven langer zelfstandig wonen. De gemeente zet vanuit haar verantwoordelijkheid voor zorg en welzijn in op
 - Actief informeren
 - Inzet Voormekaarteam bij specifieke zorgvragen
 - Rollator vriendelijk maken openbare ruimte
 - Organiseren van preventie en ontmoeting
 - Blijverslening voor ingrijpende verbouwingen aan de eigen woning
- Behouden van intramurale zorg (wonen in een instelling waar zorg gegeven wordt) in de kernen door goede samenwerking tussen zorgleveranciers en vastgoedeigenaren.
- Bijdragen aan de opgave voor wonen en zorg, zoals benoemd in het Ontwikkelperspectief Wonen en Zorg per kern. Door de vergrijzing groeit tot 2040 de behoefte aan woonvormen voor dementerenden. De financierbaarheid (korte afschrijftermijn) en de zorgexploitatie (personeel, financiën) staan onder druk.

Meerjarige afspraken 2020 – 2025

- Gemeente en ProWonen spannen zich in om het kleinschalig wonen voor dementerenden in de kernen te behouden en zoeken samen met zorginstellingen naar oplossingen. Afstemming vindt plaats in de 'Regietafel Wonen en Zorg Berkelland'.
- ProWonen neemt, samen met Kruiswerk en Achterhoek VerduurSaam, deel aan de gemeentelijke bewustwordingscampagne Heerlijk thuis in huis. De campagne (gestart in het najaar van 2018) is voor de duur van 3 jaar. Thema's zijn veiligheid, duurzaamheid en het levensloopbestendig maken van de woning. Samen maken we inwoners bewust van de (on)mogelijkheden om de woning geschikter te maken om zo lang mogelijk thuis te (blijven) wonen op een veilige en duurzame manier.
- ProWonen informeert al haar huurders en woningzoekenden actief over de mogelijkheden om zowel langer zelfstandig te blijven wonen als te verhuizen in de vorm van informatiebijeenkomsten, open huizen en persoonlijke gesprekken. Wanneer ouderen verhuisbelemmeringen ervaren kijkt ProWonen of zij maatwerk kan bieden.
- De komende jaren verbeteren de gemeente en ProWonen waar nodig en mogelijk de toegankelijkheid van de woonomgeving, de complexen en de woningen. ProWonen en de gemeente stemmen de werkzaamheden af en zoeken samen naar oplossingen.

Prestatieafspraken 2020

13. In 2019 hebben de gemeente, ProWonen, Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé en de Raad van Overleg Beltrum samen een visie gevormd over het opzetten van een toekomstbestendige welzijns-zorg-wonen infrastructuur vóór én samen met de bewoners van Beltrum en buitengebied. Dit resulteert in 2020 in een procesgericht stappenplan voor het vervolg. Daarin leggen we de basis voor de fysieke aanpak.
14. De gemeente zet in op het zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woonmogelijkheden voor mensen met een zware zorgvraag. Het gaat in 2020 specifiek om dementerenden en ernstig meervoudig beperkten in Eibergen en Neede. De gemeente betreft hier ProWonen en Habion als belangrijke vastgoedeigenaren en zorginstellingen bij.
15. In 2020 inventariseert ProWonen alle appartementencomplexen voor senioren op veiligheid, toe- en doorgankelijkheid. Ook het (brand)veilig stallen en opladen van scootmobielen is hier onderdeel van. Op basis van de inventarisatie bepaalt ProWonen de benodigde maatregelen per complex en verwerkt deze in een planning.
16. In 2020 voert ProWonen een pilot uit met een basispakket om huurders te ondersteunen bij het langer zelfstandig wonen. Het pakket bevat een aantal kleine aanpassingen voor in de woning.



Huisvesting met extra aandacht

Gezamenlijke ambitie

- Passend huisvesten van mensen die extra aandacht nodig hebben bij het voeren van een huishouding. Het streven is om hen binnen 6 maanden van huisvesting te voorzien en maatwerk te leveren.
- Onderdak en begeleiding bieden aan mensen met psychische of psychosociale problemen via 'beschermd wonen'.
- Realiseren van de gemeentelijk taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders en een goede integratie in de samenleving van de nieuwkomers.

Meerjarige afspraken 2020 – 2025

- Voor de huisvesting van vergunninghouders is afgesproken dat:
 - Vergunninghouders tot de urgente doelgroep behoren.
 - We ons gezamenlijk inspannen om op verantwoorde wijze (t.o.v. andere woningzoekenden) aan de gemeentelijke taakstelling te voldoen.
 - ProWonen de kamergewijze verhuur aan vergunninghouders in huurwoningen uitvoert.
 - De gemeente verantwoordelijk is en blijft (ook na het huisvestingsproces) voor maatschappelijke begeleiding (uitgevoerd door Interbeek Support) en bevordering inburgering en participatie van vergunninghouders (d.m.v. uitvoering integraal programma). Vanaf 2021 komt ook de regie op de uitvoering van de Wet inburgering weer bij de gemeente.
 - In opdracht van de gemeente wordt een wekelijks inloopsprek uur voor vergunninghouders verzorgd.
 - Er is 2x per jaar ketenoverleg tussen gemeente (incl. Voormekaartteams), ProWonen, SDOA, Nidos, VWON en Interbeek waarin de samenwerking wordt besproken en geëvalueerd.
- De Achterhoekse gemeenten en de corporaties werken gezamenlijk aan de uitvoering van de afspraken uit de werkwijze 'uitstroom uit beschermd wonen'. De woningcorporaties huisvesten gezamenlijk ongeveer 100 uitstromers per jaar in de regio. Daarbij letten we op verdeling van deze doelgroep over de gemeenten.

Prestatieafspraken 2020

17. Het aantal mensen met verward gedrag neemt toe. Zij zijn kwetsbaar en kunnen zorgen voor overlast of gevoelens van onveiligheid bij buurtbewoners. Huurdersverenigingen willen graag een gemeentelijk meldpunt. Dit is niet haalbaar. Wel is per 1-12-2019 het regionale Advies en Meldpunt verward gedrag gestart, met speciaal opgeleide medewerkers. Deze laten pas los als de melding zorgvuldig is overgedragen.
- Per 1 januari 2020 is dit ook het meldpunt voor de 'Wet verplichte geestelijke gezondheidszorg (Wvggz)'. Wanneer men van mening is dat iemand gedwongen zorg nodig heeft, dan kan men contact opnemen met het Meldpunt.
- De afspraken tussen corporaties, gemeente en zorginstellingen omtrent de uitstroom van beschermd wonen (naar zelfstandig wonen) worden in 2020 gecontinueerd.
- In 2020 vindt op initiatief van de gemeente een evaluatie plaats van de werkwijze rondom de uitstroom beschermd wonen, het meldpunt en de opvolging binnen de gemeente en het aantal gehuisveste personen. De huurdersverenigingen en de corporatie worden hierin betrokken.



Kwaliteit en
duurzaamheid

Gezamenlijke ambitie

- Samen werken aan de verduurzamingsopgave.
- We werken aan een gezamenlijke visie op de warmtetransitie per wijk.
- De gemeente wil in 2030 een energie neutrale samenleving zijn waarin woningen en bedrijven evenveel energie gebruiken als ze opwekken.
- ProWonen wil dat haar klanten in 2050 zijn voorzien van een zeer energiezuinige, betaalbare woning met een gezond binnenklimaat. Het doel om eind 2020 minimaal 90% van onze huurwoningen een energie-index lager dan 1,8 (voorheen label C) te geven is in Berkelland gehaald. De volgende stap is minimaal energielabel B en gemiddeld energielabel A in 2030.

Meerjarige afspraken 2020 – 2025

- ProWonen vindt het belangrijk om op duurzame wijze energie op te wekken en plaatst daarom zonnepanelen op haar woningen. Afhankelijk van het aantal panelen betaalt de klant een vergoeding. Het uitgangspunt is dat de bewoner per saldo een financieel voordeel heeft.
- ProWonen experimenteert met nieuwe technieken om woningen van duurzame warmte te voorzien in plaats van aardgas. Daarbij is er aandacht voor energiezuinig woongedrag, een gezond binnenklimaat en comfortbeleving.
- ProWonen zorgt voor verwijdering van asbestdaken in haar vastgoed. De gemeente heeft een asbestlening opengesteld voor al haar inwoners die een schuur/afdak met een asbesthoudend dak hebben en dit willen saneren.
- Samenwerken aan de bewustwording bij eigenaar-bewoners en huurders over mogelijkheden voor energiebesparende maatregelen. Gemeente en ProWonen doen hun uiterste best om particuliere eigenaren met woningen tussen te renoveren huurwoningen, mee te laten doen met de verduurzaming van hun eigen woning.

Prestatieafspraken 2020

18. In 2020 start ProWonen onderhoudsprojecten in Eibergen en Borculo waarbij in totaal 68 woningen verduurzaamd worden. Uiteraard is er overloop van projecten die in 2019 al zijn gestart.
19. In 2020 wil ProWonen bij projecten en bij verhuizing (als de woning daarvoor geschikt is) zonnepanelen plaatsen. Ondanks het feit dat de salderingsregeling per 2023 wordt afgebouwd. De huurdersverenigingen geven aan zich zorgen te maken over de mogelijke financiële gevolgen van deze maatregel voor de huurders. ProWonen heeft hier aandacht voor. Het vertrekpunt van ProWonen blijft dat de huurder per saldo financieel voordeel heeft.
20. In 2020 bespreekt de gemeente met ProWonen de uitkomsten van de klimaatstresstest. Hieruit wordt duidelijk waar hoge temperaturen, droogte of overvloedig water binnen Berkelland de meeste impact hebben. In het kader van het watertakenplan wordt gekeken hoe de hoeveelheid verharding in de tuinen en wijken kan verminderen ten gunste van meer groen. Zie ook de meerjarige afspraken bij hoofdstuk 1.
21. In 2020 wordt gewerkt aan een gezamenlijke visie op de warmtetransitie in de wijken.
22. Gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor een SVn-maatwerklening of subsidiemogelijkheid voor verwijdering asbestdakbeschoot in combinatie met dakisolatie bij koopwoningen. Dit biedt voor ProWonen kansen bij dakrenovatie in gespikkeld bezit.



Vitale kernen en leefbaarheid

Gezamenlijke ambitie

- Een aantrekkelijk woon- en leefklimaat waarbij het voor iedereen betaalbaar en goed wonen is in het groen.
- Samenwerken met partijen en inwoners die iets voor hun wijk of buurt willen betekenen. Samen pakken we kansen en lossen we dilemma's, knelpunten en maatschappelijke vraagstukken op.
- Transformeren van leegstaand vastgoed om de kernen langjarig vitaal en leefbaar te houden (zie ook thema ontwikkeling woningvoorraad).

Meerjarige afspraken 2020 – 2025

- ProWonen zet binnen de wettelijke mogelijkheden instrumenten in ter bevordering van de leefbaarheid of levert hier een financiële bijdrage aan. Het gaat hier o.a. om buurtsupport, buurtbemiddeling, schuldhulp op Maat, fysieke investeringen in de woonomgeving, Regionaal Henneconvenant, ontmoetingsruimten en de inzet van woonconsulenten bij ongewenst woongedrag en het voorkomen van huisuitzettingen. Hierbij wordt nauw samengewerkt met de partijen in het sociaal domein (waaronder Voormekaartteams).
- De gemeente neemt het initiatief tot het opstellen van wijkagenda's, samen met inwoners, bedrijven, verenigingen en instellingen. De gemeente zorgt voor een uitnodigende leefomgeving, waaronder een ecologisch groenonderhoud. Bij plannen en onderhoud zet ze in op het stimuleren van 'bewegen' in de leefomgeving.
- Eén à twee keer per jaar vindt op initiatief van de gemeente een overleg plaats tussen gemeente en huurdersverenigingen over de ontwikkelingen in het sociaal domein. Daarbij is specifiek aandacht voor de afstemming en taakverdeling tussen professionals en vrijwilligers/mantelzorgers als het gaat om mensen met een problematiek, ouderen en vergunninghouders. De gemeente zet zich in voor ondersteuning van vrijwilligers via Vrijwilligerspunt Berkelland.
- De instroom van kwetsbare mensen in de sociale huurvoorraad neemt toe. Partijen vinden het belangrijk om woonoverlast en afnemende leefbaarheid tijdig te signaleren en gezamenlijk aan te pakken. De gemeente organiseert hiervoor een periodiek sociaal overleg, waaraan onder andere ProWonen deelneemt (zie ook afspraak 17).
- De samenwerking tussen partijen in het sociaal domein is gericht op hulp aan inwoners die kampen met (complexe) multi-problematiek t.b.v. een veilige samenleving. Hierbij worden persoonlijke gegevens uitgewisseld. Partijen passen de privacyregels conform AVG toe.
- ProWonen stelt bij aanbesteding van nieuwbouw- en renovatieprojecten als voorwaarde dat er leerlingbouwplaatsen beschikbaar worden gesteld.

Bijlage 1 | Toewijzingsregels 2020

Bij toewijzing moeten corporaties zich aan een tweetal regels houden:

A. 80-10-10 regel (prijsspeil 2019)

- De inkomensgrens voor woningen tot de huurtoeslaggrens is € 39.055. Woningcorporaties moeten minimaal 80% van de vrijkomende woningen aan deze inkomensgrens toewijzen.
- Maximaal 10% mag verhuurd worden aan huishoudens tussen € 39.055 en € 43.574.
- Maximaal 10% van de verhuureenheden met een huur onder de liberalisatiegrens kan vrij worden verhuurd boven de € 43.574, met voorrang aan personen die door persoonlijke, sociale of andere beperkingen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een woning.

B. Passend toewijzen

Huishoudens die op basis van hun inkomen potentieel recht op huurtoeslag hebben moeten voor 95% worden gehuisvest in een woning tot en met de aftopgrens. Deze huur- en inkomensgrenzen zijn:

HUURTOESLAGGRENZEN	PRIJS IN 2020
Goedkoop: tot kwaliteitkortingsgrens	€ 432,51
Betaalbaar: Tot aftopgrenzen	
1e aftopgrens (voor 1- en 2 persoonshuishoudens)	€ 619,01
2e aftopgrens (voor 3- en meerpersoonshuishoudens)	€ 663,40
Middelbaar: tussen aftopgrenzen en huurtoeslaggrens	Tot € 737,14
Vrije sector / duur: boven huurtoeslaggrens	Boven € 737,14

HUURTOESLAGDOELGROEPEN	INKOMENSGRENZEN 2020
Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd	€ 23.225
Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd	€ 31.550
Eenpersoonsouderenhuishoudens vanaf AOW-leeftijd	€ 23.175
Meerpersoonsouderenhuishoudens vanaf AOW-leeftijd	€ 31.475

C. Streefhuurpercentages huurbeleid ProWonen

ProWonen baseert haar doelstellingen voor het huurbeleid op de inkomens van actief woningzoekenden. De doelstellingen voor de streefhuurklassen zijn:

- Goedkoop:** minimaal 3% van de woningvoorraad heeft een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens.
- Goedkoop + betaalbaar:** minimaal 70% van de woningvoorraad heeft een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens.
- Goedkoop + betaalbaar:** minimaal 80% van de woningvoorraad heeft een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens.

Bijlage 2 | Woningbouwafspraken 2018-2024

tussen gemeente Berkelland en ProWonen

In dit document staan de ondertekende woningbouwafspraken tussen de gemeente Berkelland en ProWonen voor de periode 2018 t/m 2024.

Aanleiding: uitvoeren prestatie afspraak 5 van 2017

In de prestatieafspraken 2017 tussen gemeente Berkelland, ProWonen en huurdersvereniging zijn over sloop en nieuwbouw de volgende afspraken gemaakt.

In het verleden is afgesproken dat ProWonen in de periode 2011 t/m 2019 zorgt voor een netto onttrekking van 24 woningen aan de totale woningvoorraad in Berkelland en zo bijdraagt aan de krimpopgave.

In 2017 maken we nieuwe afspraken over het sloop- en nieuwbouwprogramma voor 2018 en verder.

Overwegingen bij nieuwe woningbouwafspraken 2018 t/m 2024

Gemeente: de lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020

De raad van Berkelland heeft de regionale woonagenda vertaald in de Lokale Woonagenda 2016-2020.

Gemeente: het verder wendbaar maken van het woonbeleid

Demografische veranderingen leiden komende jaren tot opgaven op het gebied van zorg, wonen, verenigingen, onderwijs, economie en leegstaand vastgoed. We willen graag op een positieve manier aan de slag gaan met de veranderingen door het wendbaar maken van het woonbeleid.

ProWonen: de visie in het activiteitenprogramma 2018

De basis komt uit het "ondernemingsplan 2016-2020, samen aan de slag", samen met het activiteitenprogramma 2018 van ProWonen.

ProWonen heeft om mensen te kunnen huisvesten voldoende woningen nodig, maar ook woningen die beschikbaar zijn.

Hiermee bedoelen we dat de woning leeg is of leeg komt voor een nieuwe bewoner. De vastgoedportefeuille, de woonvoorkeuren van de klanten en het aantal verhuizingen spelen hierbij een rol.

Opgave: een duurzame woningvoorraad afgestemd op de vraag van de toekomst

Het realiseren van deze opgave vraagt om langjarige afspraken tussen het college van Berkelland en ProWonen over woningbouw voor de periode 2018-2024.

Gezamenlijk doel voor de woningbouwafspraken is het zorgen van evenwicht in de vraag en het aanbod van huur- en koopwoningen en woonzorgadressen in een kern.

De woningbouwafspraken 2018-2024 zijn mede gebaseerd op de prestatieafspraken 2018 tussen gemeente Berkelland, ProWonen en de huurdersverenigingen. Hierin staan meerjarige afspraken en concrete maatregelen voor 2018.

In de structuurvisies wonen voor de grote kernen Eibergen, Borculo, Neede en Ruurlo van 2016 en 2017 heeft de gemeente rekening gehouden met de al bekende plannen van ProWonen tot 2024.

Algemene uitgangspunten:

1. Huidig woonbeleid als uitgangspunt.

Uitgangspunt blijft het regionale en lokale woonbeleid, waarbij de gemeente actief blijft inzetten op verminderen van het teveel aan (oude) woningbouwplannen. Op basis van o.a. het AWLO 2017 en de verkiezingen in 2018 kan het nieuwe college en de gemeenteraad zich beraden over bijstelling van het woonbeleid.

2. Tijdelijke verschillen in woningbouwprogramma's

In de komende jaren mogen er tijdelijke verschillen ontstaan tussen het voornemen en de beoogde realiteit in de woningbouwprogramma's per gebied. Deze verschillen mogen ontstaan door tijdelijke woonvormen, tegenvallers bij het verminderen, transformatie van woonzorg, transformatie van huur- en koopwoningen en verbetering van leegstaande winkelgebied.

3. Sloopopgave voor de komende periode van 10-20 jaar

De gemeente monitort de verschillen tussen voornemens en beoogde woningbouwprogramma's voor huur- en koopwoningen permanent. Als er meer wordt gebouwd dan beoogd leidt dit tot een extra sloopopgave van woningen over tien tot twintig jaar, wanneer er vraaguival zichtbaar gaat worden. De toekomstige sloopopgaven zijn hiermee ook voor de provinciale en landelijke overheid duidelijker.

4. Het op gang brengen van een proces van vernieuwing van de woningvoorraad.

De gemeente wil een ruil- en doorschuifproces faciliteren door een tafel te bieden voor (stedelijke) herverkaveling zoals beschreven in de Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020. De gemeente en ProWonen zien een bijzondere rol van ProWonen bij het ruil- en schuif proces van herverkavelen gezien bovengenoemd potentieel van vervangende huisvesting, overname en verbouw van leeg vastgoed. Gemeente en ProWonen willen hierover graag samen denken en -werken.

5. De omvang van de woningvoorraad van ProWonen blijft tot 2025 gelijk.

De totale portefeuille van ProWonen in Berkelland blijft ongeveer gelijk.

In Berkelland koerst ProWonen vanwege het grote marktaandeel huurwoningen op een kleine afname in Neede en Eibergen. Deze afname mag door ProWonen elders binnen Berkelland worden ingezet voor hun vastgoed voor tijdelijke woonvormen, transformatie van huurwoningen en woonzorgvastgoed. Dit op basis van aangetoonde behoefte. Nieuwbouw kan daarbij zowel vóór als ná de sloop plaatsvinden.

6. ProWonen heeft een veranderopgave tot 2025 in de samenstelling naar woningtype.

ProWonen heeft in Berkelland relatief veel huurappartementen en woningen met 1 slaapkamer, terwijl de vraag naar eengezinshuurwoningen het grootst is.

7. ProWonen stuurt op een langjarig aantrekkelijke vastgoedportefeuille.

ProWonen investeert steeds meer in de bestaande woningen en woonomgeving om hun portefeuille ook op lange termijn aantrekkelijk te houden. ProWonen sloopt en vervangt ook woningen om eigentijdse woonmilieus te bieden en de vastgoedportefeuille gevarieerd te houden.

Concrete afspraken

1. Woningbouwprognose van ProWonen voor de periode 2018 tot en met 2024.

De al bekende plannen tot 2024 van ProWonen zijn opgenomen in de structuurvisies van de gemeente. De prognose is dat deze plannen per saldo zorgen voor een afname van 20 tot 39 woningen in de periode 2018 t/m 2024.

Voor de locaties aanleunwoningen in Neede en De Bundeling in Ruurlo zijn nog geen concrete plannen, die zijn daarom niet opgenomen in de structuurvisies.

Jaarlijks in februari actualiseren gemeente en ProWonen deze prognose op basis van recente inzichten.

PROGNOSE 2018 T/M 2024	PLAATS	SLOOP	NIEUWBOUW	SALDO
		AANTAL	AANTAL	
De Koppel, kavel Kronenburgerstraat 1-3	Borculo	-2	2	0
Karel Doormanstraat/Thorbeckestraat e.o.	Eibergen	-24	12	-12
Haaksbergseweg /Braak/Rozenkamp (sloop 2009)	Neede	-34	24	-10
De Berg, fase 3, kavels Dumasweg	Neede		2	2
Koeweidendijk, aanleunwoningen De Els	Neede	-19	pm	pm
Verzorgingshuis De Bundeling en omgeving	Ruurlo	pm	pm	pm
Totaal 2018 t/m 2024	Plaats	-79	40	-20 tot -39

2. Gemeente en ProWonen overleggen periodiek over plannen voor herverkaveling.

De gemeente werkt met ontwikkelagenda's per kern. Dit is een integrale agenda per kern, waarin initiatieven en actualiteiten in samenhang worden bekeken. De verwachting is dat de komende 5 tot 10 jaar steeds meer zakelijk en of maatschappelijk vastgoed leeg komt te staan.

3. Gezamenlijk onderzoek indien er een tekort ontstaat aan huurwoningen.

Indien er een tekort aan huurwoningen ontstaat, onderzoeken ProWonen en de gemeente samen hoe dit het beste kan worden opgelost. Daarbij wordt betrokken:

- het (tijdelijk) wijzigen van het model van verhuur;
- de aankoop van particuliere koopwoningen;
- het realiseren van tijdelijke woonvormen;
- als laatste : nieuwbouw van huurwoningen.

4. ProWonen realiseert geen huurwoningen in de vrije sector.

ProWonen ziet geen opgave in het segment boven de huurtoeslaggrens.

5. Deze afspraken gaan zowel over sociale huurwoningen als over woonzorgadressen.

De gemeente registreert in de Basis Administratie Gebouwen (BAG) welke adressen een woonfunctie hebben op basis van een onderliggend document.

6. Gemeente en ProWonen evalueren deze woningafspraken in 2020.

7. De woningbouwafspraken 2018-2024 komen per 1 januari 2018 in de plaats van de woningbouwafspraken uit 2011.

Aldus overeengekomen te Borculo op 21 november 2017.

Namens ProWonen

H.G. Meulenkamp
Directeur

Namens Gemeente Berkelland

J.H.A. van Oostrum
Burgemeester



Commissie Ruimte

Dossiernummer	2256
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 mei 2020
Agendapunt	8
Omschrijving	Voorstel bespreekstuk / Evaluatie SVn leningen en nieuwe verordeningen

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	20 mei 2020

Zaaknummer : 261540

Raadsvergadering : 26 mei 2020

Onderwerp : Evaluatie SVn-leningen en vaststellen nieuwe verordeningen.

Collegevergadering : 7 april 2020

Portefeuillehouder : M. van der Neut, G.J. Teselink

Stellers : M. Vuijk, M. Mellink, A. Vreemann tel: : 0545-250 224

Te nemen besluit:

1. Kennisnemen van de Evaluatie SVn-leningen Berkelland 2020.
2. Vaststellen:
 - a. de 'Verordening Starterslening Berkelland 2020';
 - b. de 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Berkelland'.
3. Intrekken de:
 - Verordening Starterslening gemeente Berkelland 2015;
 - Verordening Blijverslening Gemeente Berkelland (uit 2016);
 - Verordening Asbestlening gemeente Berkelland 2018;
 - Verordening Kluswoninglening gemeente Berkelland 2018.
4. De resterende budgetten van de Duurzaamheidslening, de Blijverslening, de Asbestlening voor particulieren en de Kluswoninglening beschikbaar stellen voor de uitvoering van de 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Berkelland 2020'. Met uitzondering van het budget dat wordt verstrekt voor deelname aan postcoderoosprojecten.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Wij hebben aangekondigd dat er een evaluatie zou volgen van alle leningen die in Berkelland mogelijk zijn via het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting). Dit is gebeurd naar aanleiding van de vaststelling van de 'Verordening Asbestlening voor bedrijven en instellingen Berkelland 2018' en bij de extra stortingen in de Duurzaamheidslening en de Kluswoninglening.

De evaluatie leidt tot dit voorstel om onze leningen te herzien. Effect hiervan is dat straks starters meer mogelijkheden krijgen om een koopwoning te financieren. En inwoners nog maar één aanvraag hoeven te doen om hun woning toekomstbestendig te maken. Er komen ook twee nieuwe leenvormen bij: de verzilverlening en de maatwerklening. Hierdoor wordt het toekomstbestendig maken van de woning ook mogelijk voor inwoners met een smallere beurs.

Door aan te sluiten bij de Gelderse 'Toekomstbestendig Wonen regeling' wordt het beschikbare budget verdubbeld door de Provincie Gelderland (cofinanciering).

Argumentatie:

1.1 Berkelland kent nu 7 soorten SVn-leningen

Dit zijn:

- de Starterslening
- de Blijverslening
- de Duurzaamheidslening voor particulieren
- de Kluswoninglening
- de Asbestlening voor particulieren

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

- de Asbestlening voor bedrijven
- de Stimuleringslening Duurzaamheid voor bedrijven en instellingen

Per lening is een bedrag beschikbaar gesteld om het beleidsdoel te realiseren. In totaal gaat het voor alle leningen om een bedrag van 12,8 miljoen euro (peildatum 31 december 2019). We helpen daarmee bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties bij het financieren van maatregelen die anders misschien niet mogelijk waren geweest.

1.2 De evaluatie van de 7 SVn-leningen is bijgevoegd

Hierin is per lening een aantal kenmerken, het gebruik, de evaluatie op effect en proces en de alternatieven beschreven en worden aanbevelingen gedaan. De evaluatie leidt tot de in dit voorstel beschreven besluiten.

2.1 Twee nieuwe verordeningen

a. De starterslening wordt verruimd

Met de starterslening kunnen starters op de woningmarkt een steuntje in de rug krijgen bij hun eerste koopwoning. De verordening uit 2015 biedt in de huidige marktsituatie te weinig mogelijkheden voor starters om een bestaande- of nieuwbouwwoning te vinden in de Berkellandse kernen. Daarom verruimen we de leenvoorwaarden:

- de Starterslening stellen we beschikbaar voor alle woningen in Berkelland;
- de leningsgrens van € 200.000 verhogen we naar de leningsgrens van 75% van de NHG-grens (in 2020 $75\% \times € 310.000 = € 232.500$), inclusief verbeterkosten en exclusief verwervingskosten.

b. Eén lening voor het toekomstbestendig maken van de woning

In de evaluatie wordt aanbevolen om de leningen die gericht zijn op het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad onder te brengen in één verordening. Het gaat om de Duurzaamheidslening, de Blijverslening, de Kluswoninglening en de Asbestlening voor particulieren. Daarnaast wordt aanbevolen deze samengevoegde leningen aan te laten sluiten bij de Gelderse Toekomstbestendig Wonen regeling.

De voorwaarde is dat we de modelverordening van provincie Gelderland integraal moeten overnemen. De Toekomstbestendig Wonen Gelderland regeling kent de leningvormen:

- de consumptieve lening
- de hypothecaire lening
- de Verzilverlening (nieuw voor Berkelland) bedoeld voor woningeigenaren vanaf 58 jaar die het toekomstbestendig maken van de woning niet kunnen financieren
- de Maatwerklening (nieuw voor Berkelland) bedoeld voor huiseigenaren die onvoldoende financiële draagkracht hebben om een normale lening te verkrijgen.

Het onderbrengen van onze leningen onder één verordening die aansluit bij de Gelderse verordening heeft belangrijke voordelen:

- we maken het minder complex, zodat inwoners makkelijker een lening kunnen aanvragen;
- het totaal beschikbare leningbudget wordt verdubbeld door de provincie;
- uniforme aanpak in Achterhoek en Gelderland.

Nadeel van het samenvoegen van leningen is dat niet meer direct te zien is voor welk beleidsdoel de lening is ingezet. Dit lossen we op door bij de verstrekte leningen de maatregelen per beleidsdoel bij te houden.

Volgens het provinciale model stelt het college van burgemeester en wethouders de maatregelenlijst vast. Hierop staan de maatregelen die in aanmerking komen voor een lening, als ze voldoen aan bepaalde minimumnormen. Deze normen zijn in grote lijnen dezelfde als die uit onze huidige verordeningen.

3.1. De in te trekken verordeningen gaan over leningen voor particulieren

De Verordening Toekomstbestendig wonen, gemeente Berkelland 2020 is niet voor bedrijven en instellingen. En ook niet voor inwoners die mee willen doen aan postcoderoosprojecten. Daarom laten we die leningen in stand.

Het gaat om:

- de Duurzaamheidslening voor deelname aan Postcoderoosprojecten
- de Asbestlening voor bedrijven en instellingen
- de Duurzaamheidslening voor bedrijven en instellingen.

4.1 De resterende budgetten van de ingetrokken leningen worden overgeheveld

Het restant van € 4,2 miljoen dat afkomstig is van de huidige Duurzaamheidslening, Blijverslening, Kluswoninglening en Asbestlening voegen wij samen tot 1 budget voor de Toekomstbestendig wonen lening. Wel houden we budget beschikbaar voor deelname aan een postcoderoosproject.

Wij verwachten dat het restant voldoende is voor circa 2 jaar (bij huidig tempo), indien we zelf alles zouden financieren. Omdat we gebruik kunnen maken van de provinciale cofinanciering verwachten we dat we langer dan 2 jaar vooruit kunnen.

Kanttekeningen en risico's

Algemeen

Het risico dat we lopen bij leningen is dat ze niet worden afgelost. Dat is tot nu toe niet gebeurd en het risico is dus zeer laag. Bovendien delen we de financiële risico's met de provincie door gebruik te maken van de provinciale cofinanciering.

2.1b Provinciale cofinanciering

De provincie heeft in maart 2019 € 10 miljoen beschikbaar gesteld voor alle gemeenten in Gelderland. Er doen inmiddels 28 gemeenten mee en er volgen er meer. Als de provinciale cofinanciering op is kunnen nog steeds leningen worden verstrekt. Alleen komt de financiering van de lening dan alleen van de gemeente. De kans hierop is klein. Er is op dit moment dit moment nog € 6 miljoen van het provinciale budget over en er kan door Gedeputeerde Staten direct € 5 miljoen worden bijgestort indien nodig. Provinciale Staten hebben namelijk eerder al besloten om dit als buffer klaar te zetten. En de provincie kan daarbovenop -net als de gemeente- besluiten extra middelen vrij te maken.

2.1.b Nieuwe leningvormen

De Verzilverlening en de Maatwerklening zijn nieuwe leningen. De leningen zijn bedoeld voor huiseigenaren die minder te besteden hebben. Het is minder te voorspellen wanneer deze leningen afgelost worden en het duurt langer voor deze gelden opnieuw benut kunnen worden. Daarom treffen we uit voorzorg een aantal risico-beperkende maatregelen:

- Een bovengrens van € 250.000 voor Verzilverleningen. Inclusief de provinciale bijdrage is het beschikbare budget € 500.000, en kunnen we minimaal 10 Verzilverleningen verstrekken. Als we geleerd hebben hoe deze lening in de praktijk uitpakt, maken wij een heroverweging.
- Een bovengrens van € 250.000 voor asbestmaatregelen via de Verzilverlening en de Maatwerklening. Vooral bij asbest op woningen zullen deze leenvormen soelaas kunnen bieden voor oudere inwoners die het geld in hun stenen hebben zitten. Als we geleerd hebben hoe deze leningen in de praktijk uitpakken, maken wij een heroverweging.
- De Maatwerklening zetten we alleen in voor energiemaatregelen van huiseigenaren die intensief begeleid worden door Agem Energieloket.
- Het is mogelijk om de leningsvormen te heroverwegen wanneer onze leningenportefeuille te risicovol blijkt.

Mochten we toch onverhoopt een deel van deze leningen moeten afschrijven, dan dekken wij dit uit de revolverende middelen (rente en aflossingen).

Financiën

We verstrekken de leningen via de SVn tot een vooraf vastgesteld maximum. In principe zijn er geen lasten verbonden aan deze voorziening, behalve de beheerkosten. Het zijn revolverende middelen: door rente en aflossing komt er steeds opnieuw geld beschikbaar voor nieuwe aanvragers. Het tast de financiële positie van de gemeente niet aan. Het maatschappelijke resultaat is erg goed. We maken toekomstbestendigere woningen mogelijk met publiek geld, wat anders 'stil staat' op onze spaarrekening.

Voor de uitstaande leningen op basis van de huidige verordeningen verandert er niets. Wel zullen we periodiek de SVn vragen om de revolverende middelen (betaalde rentes en aflossingen) van de lopende leningen door te boeken naar onze SVn-rekening van de Toekomstbestendig Wonen verordening.

Mocht de bodem in zicht komen zullen we met een nieuw voorstel komen voor aanvullend budget.

VN-verdrag rechten van mensen met een beperking

Het is mogelijk een lening te sluiten voor het toekomstbestendig maken van de woning. Hieronder vallen ook maatregelen voor het levensloopgeschikt maken of het aanpassen van de woning voor mensen met een beperking.

Communicatie

Op de gemeentelijke website en die van het SVn en via het Agem Energieloket kunnen inwoners informatie krijgen over de mogelijkheden. En we versturen een persbericht.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het initiatief voor deze evaluatie ligt bij de gemeente. Bij deze evaluatie zijn Agem Energieloket en de SVn betrokken en is steekproefsgewijs aan recente leningaanvragers gevraagd naar de ervaringen.

Planning en evaluatie

De nieuwe verordeningen treden een dag na bekendmaking in werking. Mocht blijken dat aan de verzilveringen en/of Maatwerkleningen toch veel risico's kleven, komen wij er bij u op terug.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 26 mei 2020

Besluit A

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 april 2020;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de Evaluatie SVn-leningen Berkelland 2020.
2. In te trekken de:
 - Verordening Starterslening gemeente Berkelland 2015;
 - Verordening Blijverslening Gemeente Berkelland (uit 2016);
 - Verordening Asbestlening gemeente Berkelland 2018;
 - Verordening Kluswoninglening gemeente Berkelland 2018.
3. De resterende budgetten van de Duurzaamheidslening, de Blijverslening, de Asbestlening voor particulieren en de Kluswoninglening beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Berkelland 2020'. Met uitzondering van het budget dat wordt verstrekt voor deelname aan postcoderoosprojecten.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
26 mei 2020

de griffier,

de voorzitter,

Bij dit Besluit A behorende Besluiten B en C:

- Besluit B: de 'Verordening Starterslening Berkelland 2020';
- Besluit C: de 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Berkelland 2020'.

Besluit B

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 april 2020;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

Verordening Starterslening Berkelland 2020

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen;
- b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland;
- c) *Combinatielening*: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.
- d) *Financiële toets*: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend.
- e) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- f) *Starterslening*: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan Aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- g) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- h) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

- 1. Doelgroep: Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen
 - a. van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen die
 - b. voldoen aan de criteria uit artikel 1 onder a en
 - c. waarvan de aanvrager maximaal 40 jaar oud is op het moment van indienen van de aanvraag voor een Starterslening. In geval van twee gezamenlijke aanvragers dient één aanvrager maximaal 40 jaar te zijn.
- 2. Marktsegment: Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen voor de aankoop van bestaande en nieuwbouwwoningen in de gemeente Berkelland met een maximale koopsom of koopaaneemsom inclusief verbeterkosten of meerwerk van 75% van de kostengrens voor NHG-hypotheek. Per 2020 is dit 75% x

€ 310.000 = € 232.500. De aankoop voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG.

3. De Aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.
4. De Starterslening wordt niet verstrekt voor de aankoop van een (huur)woning, die met een korting en/of terugkoopgarantie van een woningcorporatie, ontwikkelaar of belegger wordt verkregen.

Artikel 3 Budget

1. De gemeente Berkelland stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegewezen, worden door het College afgewezen.

Artikel 4 Bevoegdheid College

1. Het college toetst de aanvraag aan artikel 2 en 3. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Starterslening mag aanvragen bij SVn.

Artikel 5 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Starterslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
7. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Starterslening vastgesteld. De hoogte van de Starterslening bedraagt maximaal 20% van de koop(aanneem)som inclusief verbeterkosten of meerwerk, met een maximum van € 25.000,- of op basis van het nog beschikbare budget.
8. De in lid 5 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Artikel 6 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
 - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. de Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - b. de Starterslening niet tot stand komt.

Artikel 7 Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Starterslening.
5. Indien de aanvrager het niet eens is met de (financiële) toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
6. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
7. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Berkelland en SVn.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het College kan artikel 2 lid 1 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt een dag na bekendmaking in werking.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening gemeente Berkelland 2020'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
26 mei 2020

de griffier,

de voorzitter,

Raadsvergadering : 26 mei 2020

Besluit C

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 april 2020;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Berkelland 2020

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *aanvrager*: een natuurlijk persoon die een aanvraag doet voor een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening', zoals omschreven in artikel 2 lid 1; 2 en 3, die een aanvraag doet;
- b) *aanvraag*: het door aanvrager ingediende verzoek om een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
- c) *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland;
- d) *'toekomstbestendig Wonen Lening'*: een Stimuleringslening die consumptief of hypothecair wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de verbeteringsmaatregelen;
- e) *'toekomstbestendig Wonen Verzilverlening'*: een Verzilverlening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen.
- f) *'toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'*: deze Maatwerklening is beschikbaar voor investeringen ten behoeve van de energietransitie, asbestsanering en/of funderingsherstel. De Maatwerklening is een hypothecaire lening, bedoeld voor aanvragers die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een lening zoals beschreven in lid d;
- g) *maatregelen*: maatregelen die het college toestaat en kunnen worden gefinancierd met de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
- h) *werkelijke kosten*: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen;
- i) *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen, waarvan:

- 1. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' consumptief een eigenaar-bewoner is van een woning in de gemeente Berkelland. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Eén van beide aanvragers is jonger dan 76 jaar. De peildatum hiervoor is de datum waarop de aanvraag bij SVn binnenkomt.

2. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' hypothecair een eigenaar-bewoner is van de gemeente Berkelland. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
3. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' een eigenaar-bewoner is van de gemeente Berkelland. De minimale leeftijd is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd (58+) en kent geen maximum leeftijd. Indien er twee aanvragers zijn geldt dit voor beiden.
4. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' een eigenaar-bewoner is van de gemeente Berkelland die niet in aanmerking komt voor een van de andere lening vormen uit deze regeling. Dit blijkt uit afwijzingen hiertoe bij SVn. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
5. Voor het treffen van maatregelen in bestaande bouw en aanhorigheden (zoals schuren).

Artikel 3 Kenmerken

A. 1. De 'Toekomstbestendig Wonen lening' die consumptief wordt verstrekt:

- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 30.000,-
- Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000,- en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 15.001,-
- Heeft een rentepercentage van 1,6%
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
- De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die consumptief wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

A. 2. De 'Toekomstbestendig Wonen lening' die consumptief wordt verstrekt voor maatregelen t.b.v. NOM, aardgasvrij en asbest:

- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
- Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000,- en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 15.001,-
- Heeft een rentepercentage van 1,6%
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot.
- De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die consumptief wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

B. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die hypothecair wordt verstrekt:

- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
- Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 25.000,- en maximaal 20 jaar voor bedragen vanaf € 25.001,-
- Heeft een rentepercentage van 1,6% bij een looptijd van 10 jaar en 1,8% bij een looptijd van 20 jaar
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
- De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die hypothecair wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

C. De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening':

- Wordt hypothecair verstrekt
- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
- Heeft een rentepercentage van 1,7%
- Wordt verstrekt van uit een bouwdepot
- De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' kent geen rente en aflossingsverplichting gedurende de looptijd. De hoofdsom met samengestelde rente is opeisbaar bij verkoop. De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Verzilverlening van SVn.

D. De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening':

- Wordt hypotheclair verstrekt
- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
- De looptijd is maximaal 30 jaar
- De rente is 1,7 %
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
- De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Maatwerklening van SVn.

Artikel 4 Wijzigingen

De rentepercentages genoemd in deze verordening kunnen wijzigen wanneer de renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven. De productspecificaties, rentetarieven en uitvoeringregels van SVn zijn daarbij leidend.

Artikel 5 Maatregelen

1. Te realiseren maatregelen die bijdragen aan het meer toekomstbestendig maken van de woning met aanhorigheden en betrekking hebben op het verduurzamen en het levensloopbestendig maken van de woning met aanhorigheden, asbestsanering, en/of sloop van opstallen in combinatie met energiemaatregelen. De investeringen dienen te allen tijde gecombineerd te worden met minimaal één energiemaatregel.
2. Het college kan de in het eerste lid vermelde beleidsdoelen in nadere regels nader specificeren.

Artikel 6 Budget

1. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzuilverlening' en de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
2. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.

Artikel 7 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan de artikelen 2, 3, 4 en 5 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening', een 'Toekomstbestendig Wonen Verzuilverlening' of een 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'.

Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing

5. Een aanvraag voor een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en/of 'Toekomstbestendig Wonen Verzuilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door de gemeente aangewezen website/portal en gaat onder opgave van:
 - a. De te treffen maatregelen.
 - b. Een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes.
 - c. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
6. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
7. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die door middel van een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
8. Uit overschrijding van de in het derde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

9. De in lid 3 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Artikel 9 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en/of 'Toekomstbestendig Wonen

Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' bij SVn in, indien:

- a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
- c. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
- d. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
- e. de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', en/of de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
- f. De werkzaamheden die gepaard gaan met de investering waarvoor de lening wordt aangevraagd al zijn begonnen of al zijn gerealiseerd.

Artikel 10 Financiële toets, verstrekken en beheer 'Toekomstbestendig Wonen' door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Toekomstbestendig Wonen Lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' uit het provinciale en/of het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn, productspecificaties Verzilverlening van SVn of de productspecificaties van de Maatwerklening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' vast en bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' en de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn, en vervolgens eventueel bij het KifID, of zich wenden tot de bevoegde burgerlijk rechter.

Artikel 11 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 12 Hardheidclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college gemotiveerd afwijken van het bepaalde in deze verordening en de in de bijlage bijgevoegde maatregelenlijst.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt een dag na bekendmaking in werking.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland', gemeente Berkelland 2020.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
26 mei 2020

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Evaluatie SVn-leningen en vaststellen nieuwe verordeningen.

De bijlagen die zijn toegevoegd bij het raadsvoorstel:

- Evaluatie SVn-leningen
- Maatregelenlijst Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Berkelland 2020
- Statenbrief over de Toekomstbestendig Wonen Lening
- Bijlage bij statenbrief over 4 leenvarianten
- Persbericht.

De verruiming van de starterslening

Starters hebben het moeilijk op de woningmarkt. Vanwege combinaties van studieschuld, flexibele arbeidscontracten, strengere financieringseisen, minder aanbod en stijgende woningprijzen is het moeilijk een koopwoning te bemachtigen. De gemeente Berkelland wil starters via de SVn-Starterslening een steuntje in de rug geven bij de stap naar de eerste koopwoning. De Starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat de starter bij de bank kan lenen. Pas na drie jaar betaalt de starter rente en aflossing voor deze lening. Als dit dan nog niet mogelijk is, kan de starter een hertoets aanvragen.

Verwervingskosten tellen niet meer mee:

Sinds 2018 kan men maximaal 100% van de woningwaarde lenen voor de hypotheek. Verwervingskosten die daar bovenop komen, moeten betaald worden met eigen geld. Hierbij gaat het om notariskosten, makelaarskosten, overdrachtsbelasting, taxatiekosten, advies en bemiddelingskosten hypotheek, borgtochtprovisie NHG en bouwtechnische keuring. De Starterslening is een hypothecaire lening en kan dus niet worden ingezet voor verwervingskosten.

Beschikbaar voor nieuwbouw in de hele gemeente:

De Starterslening 2020 is ook beschikbaar voor nieuwbouw en bij nieuwe woningen ontstaan door woningsplitsing in het buitengebied. De oude Starterslening was alleen mogelijk bij nieuwbouw in de 7 kleine kernen.

Flexibele leningsgrens:

Om in elke kern woningaanbod te hebben voor starters en een nieuwbouw rijwoning te realiseren, is het ook noodzakelijk om de leningsgrens te verhogen. Voor de huidige leningsgrens van € 200.000 is er in Ruurlo en de kleine kernen voor deze prijs nauwelijks aanbod. Het voorstel is om mee te bewegen met de NHG-grens, zodat de grens niet steeds opnieuw via een raadsbesluit gewijzigd hoeft te worden.

Eén lening voor verschillende doelen maakt het voor aanvragers gemakkelijk

Voor inwoners is de huidige werkwijze onnodig complex. Bij een verbouwing gaat het meestal om een combinatie van maatregelen. Voor elk doel moet nu nog een aparte lening worden aangevraagd. Voor een inwoner is dit onderscheid vaak niet te maken. Daarnaast is het aanvraagproces voor de leningen verschillend. Eén verordening, één lening en één aanvraagproces via Agem Energieloket maakt het voor onze inwoners eenvoudiger.

We moeten de modelverordening van de provincie Gelderland integraal overnemen

Dit is de voorwaarden van de provincie voor de cofinanciering. Het overnemen van de modelverordening verandert onze huidige leningen op de volgende onderdelen:

- a. Verplichte energiemaatregel: Bij elke lening is minimaal één energiemaatregel verplicht. Dit zal bij veel verbouwingen het geval zijn. Bij het verwijderen van een asbestdak op een schuur kan dit wel vreemd overkomen. Agem Energieloket kan

aanvragers adviseren hoe ze eenvoudig kunnen voldoen aan de verplichte energiemaatregel. Het aanschaffen van bijvoorbeeld een ledlamp of waterbesparende douchekop is al voldoende.

- b. Beschikbaar stellen van de Verzilverlening. Deze lening is bedoeld voor woningeigenaren vanaf 58 jaar die het toekomstbestendig maken van de woning niet kunnen financieren. Rente en aflossing zijn pas opeisbaar bij verkoop. Een Verzilverlening kan worden verstrekt tot maximaal 80% van de WOZ-waarde (leenbedrag + rente gedurende looptijd incl. nog ingeschreven hypotheek). Zie 'Bijlage bij de statenbrief over de 4 leenvarianten'.
- c. Beschikbaar stellen van de Maatwerklening. Deze leenvorm is bestemd voor huiseigenaren die onvoldoende financiële draagkracht hebben om een normale lening te krijgen. De lening is alleen beschikbaar voor urgente energiemaatregelen, asbestsanering en funderingsherstel. De Maatwerklening wordt afgelost naar draagkracht, wat aflossen onzeker maakt. De lening is opeisbaar bij verkoop. Zie 'Bijlage bij de statenbrief over de 4 leenvarianten'.

De Maatwerklening is een belangrijke puzzelstuk in een aantal pilots

Via Agem Energieloket werken we in de Achterhoek samen om de energietransitie voor iedereen mogelijk te maken. Ook voor mensen met een smalle beurs, onder begeleiding van gecertificeerde financieel adviseurs. Omdat dit nieuw is, voert Agem Energieloket een aantal onderzoeken uit via pilots. Onderzoeksvragen gaan over o.a. gebouwgebonden financiering, budgetneutraal renoveren, contractvormen, financieringsmodellen. Deze pilots worden ook gefinancierd door BZK, VNG en de Regiodeal. Er is landelijk grote interesse naar onze ervaringen die we hiermee (gaan) opdoen. Het eerste doel is om in de Achterhoek 30 woningen aan te pakken via deze pilots. Daarna volgt een evaluatie.

Het financiële overzicht

In onderstaande tabel staan de bedragen van de SVn-leningen op 31 december 2019 (mutatieoverzicht).

- Alle leningen bij elkaar opgeteld heeft de gemeenteraad in de afgelopen jaren € 12,8 miljoen aan budget beschikbaar gesteld. Hiervan staat € 8,9 miljoen uitgeleend.
- We hebben nog € 5,6 miljoen die we kunnen uitlenen.
*Van dit bedrag is € 4,2 miljoen beschikbaar voor het toekomstbestendig maken van een particuliere woning.
- Het geld dat wordt terugbetaald is meteen beschikbaar om een nieuwe lening te verstrekken.
- We betalen SVn voor het beheren van de leningen. De kosten dekken we met de inkomsten uit rente.
- Wij hebben geen afboekingen vanwege wanbetaling.

(€, afgerond op 1.000)	Initieel budget	Ontvangen aflossingen	Ontvangen rente	Uitstaande leningen	Vergoeding SVn	Saldo SVn-rekening
Starters	2.000.000	237.000	25.000	-1.847.000	-25.000	389.000
Kluswoning*	1.500.000	29.000	2.000	-757.000	-4.000	770.000
Blijverslening*	500.000	3.000	-	-75.000	-	428.000
Duurzaamheid particulier*	6.550.000	1.387.000	62.000	-5.563.000	-59.000	2.378.000
Duurzaamheid organisaties	250.000	10.000	1.000	-40.000	-	221.000
Asbest particulier*	1.000.000	29.000	1.000	-425.000	-2.000	603.000
Asbest organisaties	1.000.000	27.000	1.000	-178.000	-1.000	850.000
<i>Totaal</i>	<i>12.800.000</i>	<i>1.722.000</i>	<i>93.000</i>	<i>-8.885.000</i>	<i>-92.000</i>	<i>5.638.000</i>

Evaluatie SVn-leningen Berkelland 2020



Gemeente Berkelland
Zaaknummer 261540
Versie 31 maart 2020

Inhoud

Inleiding	2
1 Starterslening	3
1.1 Kenmerken lening.....	3

1.2	Gebruik	3
1.3	Evaluatie	4
1.4	Aanbevelingen	6
2	Blijverslening	7
2.1	Kenmerken lening	7
2.2	Gebruik	7
2.3	Evaluatie	7
2.4	Aanbevelingen	9
3	Duurzaamheidslening	10
3.1	Kenmerken lening	10
3.2	Gebruik	10
3.3	Evaluatie	11
3.4	Aanbevelingen	12
4	Kluswoninglening	13
4.1	Kenmerken lening	13
4.2	Gebruik	13
4.3	Evaluatie	13
4.4	Aanbevelingen	14
5	Asbestlening particulieren	15
5.1	Kenmerken lening	15
5.2	Gebruik	15
5.3	Evaluatie	15
5.4	Aanbevelingen	16
6	Asbestlening bedrijven en instellingen	18
6.1	Kenmerken lening	18
6.2	Gebruik	18
6.3	Evaluatie	18
6.4	Aanbevelingen	19
7	Stimuleringsregeling voor bedrijven en instellingen voor het opwekken van energie....	20
7.1	Kenmerken lening	20
7.2	Gebruik	20
7.3	Evaluatie	20
7.4	Aanbevelingen	20
8	Naar één verordening voor bestaande woningen?	21
8.1	Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland	21
8.2	Een eigen Berkellandse Toekomstbestendig Vastgoed lening	22

Inleiding

De gemeente Berkelland verstrekt via de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) gunstige leningen voor het kopen van de eerste eigen woning en voor het toekomstbestendiger maken van woningen en ander vastgoed. Het gaat hierbij om de volgende leningen:

1. Starterslening
2. Blijverslening
3. Duurzaamheidslening voor particulieren
4. Kluswoninglening
5. Asbestlening voor particulieren
6. Asbestlening voor bedrijven
7. Stimuleringslening voor bedrijven en instellingen voor het opwekken van energie

Per lening is een bedrag beschikbaar gesteld om het beleidsdoel te realiseren. In totaal gaat het voor alle leningen om een bedrag van 12,8 miljoen euro (peildatum 31 december 2019). We helpen daarmee bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties bij het financieren van maatregelen die anders misschien niet mogelijk waren geweest.

We verstrekken leningen tot een vooraf vastgesteld maximum. In principe zijn er geen lasten verbonden aan deze voorziening, behalve de beheerkosten. We stellen middelen beschikbaar voor leningen, die anders als schatkistpapier bij de overheid zouden moeten worden geplaatst. Het zijn revolverende middelen: door rente en aflossing komt er steeds opnieuw geld beschikbaar voor nieuwe aanvragers. Het tast de financiële positie van de gemeente niet aan.

Aan de gemeenteraad is een evaluatie beloofd van deze leningen. In deze evaluatie beschrijven we per lening het beleidsdoel, de kenmerken, het gebruik, ervaringen met het proces en het bereikte effect, gevolgd door aanbevelingen. Hiervoor zijn de cijfers per 31-12-2019 gebruikt. Daarnaast is gesproken met betrokken medewerkers (ambtenaren, Agem Energieloket, SVn), een aantal leningnemers en signalen die we kregen van mensen die niet in aanmerking kwamen voor een lening.

Op basis van deze evaluatie komen we met voorstellen aan de raad voor het aanpassen van de verordeningen voor de leningen. Eén van de beslispunten is of we gaan aanhaken bij de Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland. Hierbij worden alle maatregelen gericht op het verbeteren van bestaande woningen en schuren ondergebracht in één lening, onder voorwaarde dat er minimaal één energiemaatregel wordt genomen. Het beschikbare budget voor leningen verdubbelt dan.

Maart 2020
Gerjan Teselink, wethouder
Maikel van der Neut, wethouder

1 Starterslening

1.1 Kenmerken lening

Doel van de starterslening is het geven van een steuntje in de rug bij het kopen van de eerste woning. Koopstarters hebben hiermee extra bestedingsruimte om een woning te kopen die nu financieel niet haalbaar is, maar waarschijnlijk wel in de nabije toekomst. Dit kan bijdragen bij aan het vasthouden en aantrekken van jonge mensen in de gemeente.

De Starterslening is een aanvullende lening bovenop de gewone (eerste) hypotheek en bestaat uit twee delen:

1. Een leningdeel dat annuïtair wordt afgelost: de starterslening
2. Een leningdeel dat oploopt: de combinatielening

Voor beide delen zijn er de eerste 3 jaar geen maandlasten. De aflossing van de starterslening wordt de eerste 3 jaar met de combinatielening betaald. De combinatielening loopt daardoor de eerste 3 jaar altijd op. Na deze periode van 3 jaar gaat rente en aflossing voor beide leningen lopen, op basis van de draagkracht. Op het moment dat men de volledige rente en/of aflossing betaalt, lost men op zowel de starterslening als de combinatielening af.

Kenmerken van de Starterslening Berkelland (verordening vastgesteld in de raad van 8-12-2015)

De Starterslening Berkelland is in 2013 opgesteld en in 2015 aangepast. In totaal is € 2.000.000 beschikbaar.

- De looptijd bedraagt 360 maanden
- De rentevastperiode bedraagt 180 maanden
- NHG-garantie vereist
- Maximale koopsom: € 200.000 inclusief de kosten voor het verkrijgen in eigendom (verwervingskosten)
- Beschikbaar voor bestaande woningen in alle kernen. Daarnaast ook beschikbaar voor nieuwbouw in de kleine kernen (Beltrum, Gelselaar, Geesteren, Haarlo, Noordijk, Rietmolen en Rekken)
- Leenbedrag: minimaal € 2.500, maximaal 25.000.
- Het is toegestaan om verbeterkosten en bij nieuwbouw meerwerk mee te financieren
- De SVn-starterslening bedraagt maximaal 20% van de koop(aanneem)som incl. eventuele verbeter- of meerwerkkosten
- Leeftijd: minimumleeftijd op moment aanvragen is 18 jaar, maximumleeftijd 40 jaar
- Actuele rente: 2,4%

1.2 Gebruik

In de periode 2014 t/m 31-12-2019 zijn 77 startersleningen verstrekt. Hiervan lopen er nog 72 en zijn er 5 afgelost.

Initieel budget	€ 2.000.000,00
Ontvangen aflossingen	€ 236.685,05
Ontvangen rente	€ 24.589,89
Verstrekte leningen	€ -1.846.863,47
Betaalde vergoeding SVn	€ -25.025,64
Resterend budget	€ 389.385,83

Het aantal startersleningen is het grootst in Eibergen. Daar staan ook relatief veel woningen tot € 200.000. De gemiddelde hoofdsom van de starterslening voor de 77 leningen is € 22.812. De meeste mensen lenen het maximale bedrag van € 25.000.

Jaar	Lopende startersleningen
2014	5
2015	10
2016	15
2017	16
2018	10
2019	16
TOTAAL lopende leningen	72
Reeds afgeloste leningen	5
Totaal verstrekte leningen tot 23-10-2019	77

Kern	Aantal lopende startersleningen
Borculo	7
Eibergen	36
Neede	13
Ruurlo	12
Geesteren	2
Rekken	2
Totaal	72

1.3 Evaluatie

Behoeftte aan product

Het aantal verstrekte startersleningen in Berkelland is beperkt. Voor degenen die er gebruik van maakten voorziet het echter wel in een behoefte. Zonder starterslening was het niet mogelijk geweest om de woning te kopen. Het zorgt ervoor dat starters op jongere leeftijd een woning kunnen kopen.

Alternatieven

Wat als de gemeente Berkelland geen starterslening zou bieden? In de wet staat welk percentage van het inkomen besteed mag worden aan hypotheeklasten. Dit is bepalend voor de maximale hypotheek. Hoe hoger het vaste bruto-inkomen, des te meer men kan lenen. Als het inkomen te laag is om een woning te kopen, zijn alternatieven:

- Uitstel van kopen woning (thuis blijven wonen of gaan huren)
- Een consumptieve lening bij een financiële marktpartij (als dat qua toetsing kan) of bijvoorbeeld bij familie
- Goedkopere woning kopen (als deze beschikbaar is)

Een starterslening is een aantrekkelijk financieel product door de lage rente.

Evaluatiepunten verordening

Art. 2.2: Maximale leensom

De lening is bedoeld voor bestaande woningen tot een bedrag van € 200.000 inclusief verwervingskosten. In de kleine kernen is de starterslening ook beschikbaar voor nieuwbouw. De lening is maximaal 20% van de koop(aanneem)som.

De verwervingskosten moeten sinds 2018 met eigen geld worden betaald. Voorstel is om deze buiten beschouwing te laten, conform de nieuwe modelverordening van de SVn. Dit zorgt voor verruiming van het aanbod aan woningen dat in aanmerking komt voor de starterslening.

Toch blijft de grens van € 200.000 dan nog aan de lage kant. In Ruurlo en in de kleine kernen is nauwelijks aanbod in deze prijs categorie. In onderstaande tabel is opgenomen hoeveel woningen momenteel op Funda te koop staan per kern en hoeveel woningen in het afgelopen jaar volgens Funda zijn verkocht.

	Funda: aantal te koop staande bestaande woningen tot € 200.000 op 3-3-2020	Funda: aantal bestaande verkochte woningen tot € 200.000 afgelopen jaar
Borculo	3*	27
Eibergen	6	43
Neede	6	47
Ruurlo	1	11
Beltrum	0	3
Geesteren	0	2
Gelselaar	1	0
Haarlo	1	1
Rekken	0	1
Rietmolen	0	0
TOTAAL	15	135

*) Niet alle woningen in Borculo komen op Funda; één niet-NVM-makelaar hanteert een andere werkwijze.

Voor kleine kernen was de starterslening ook opgezet voor nieuwbouw. Nieuwbouw is nauwelijks mogelijk in de prijsklasse tot € 200.000. Daarmee is in de praktijk de starterslening niet bruikbaar in de kleine kernen. Het beeld is daarmee dat de behoefte aan startersleningen groter is, maar ingeperkt wordt door de voorwaarden.

Dé starter bestaat niet. Vooral alleenstaande koopstarters hebben moeite om een koopwoning te bemachtigen. Tweeverdieners hebben aanmerkelijk meer mogelijkheden. In 2019 lag de gemiddelde koopprijs voor jongeren boven de € 200.000. Opvallend is dat jongeren in aanzienlijke mate een 2/1 kapwoning of vrijstaande woning kopen.

Gemiddelde koopprijs Berkelland naar leeftijdscategorie

Leeftijd	2016	2017	2018	2019
0-24	184.814	183.077	189.357	214.348
25-29	197.118	212.351	227.225	209.978
30-34	202.402	247.435	253.123	281.749
35-44	247.489	234.896	268.966	284.047
45-59	231.260	256.101	250.087	289.216
60+	255.755	247.920	275.451	295.173

Aantal transacties Berkelland in 2019 naar leeftijdscategorie en woningtype

Leeftijd	Tussen.	Hoek.	2/1 Kap.	Vrijst.	App.	Onb.	Totaal
0-24	18	9	16	10	1	0	54
25-29	29	20	16	15	4	0	84
30-34	12	6	7	23	2	1	51
35-44	13	4	23	32	8	1	81
45-59	27	12	19	46	7	5	116
60+	18	5	18	28	15	1	85
Totaal	117	56	99	154	37	8	471

Prijsopdrijvend effect?

Een veelgehoord kritiekpunt is dat de starterslening prijsopdrijvend werkt. SVn heeft dit laten [onderzoeken door het Kadaster \(april 2019\)](#). Hieruit blijkt dat de starterslening landelijk geen prijsopdrijvend effect had. Wel is het zo dat koopstarters met een SVn-starterslening aanzienlijk jonger (27,3 jaar) zijn dan koopstarters zonder SVn-starterslening (31,7 jaar). Zij kopen over het algemeen echt goedkope woningen. Het effect van de starterslening is vooral dat al op jonge leeftijd gekocht kan worden. Zonder starterslening moet je langer sparen.

Aandachtspunt is wel dat in Eibergen, Neede en Borculo ook betaalbare bestaande woningen verkocht zijn en te koop staan. Als starters meer gaan lenen om te starten in een kwalitatief betere woning, wie koopt dan straks de goedkoopste woningen?

Overkreditering?

Een kritiekpunt op de starterslening kan zijn dat mensen worden verleid om een te dure woning te kopen, die niet past bij hun budget. De ervaring is echter dat starters vaak een snelle inkomensontwikkeling doormaken.

Proces leningaanvraag

Het proces van het aanvragen van de SVN-starterslening loopt goed. We hebben geen kritiek gehoord van gebruikers, medewerkers van de gemeente of van de SVn.

1.4 Aanbevelingen

Doelstelling van de starterslening is om jongeren te ondersteunen bij de eerste koopwoning en het hen daarmee aantrekkelijk maken om in Berkelland te kopen. Vanwege de toewijzingsregels voor een sociale huurwoning is het moeilijk om een woning te huren. Mensen vallen dan tussen wal en schip. Dit geldt zeker voor alleenstaanden en éénverdieners. Startersleningen kunnen ook de doorstroming vanuit de huursector bevorderen.

Vanuit dit perspectief is het advies:

- ➔ De verwervingskosten (notariskosten, overdrachtsbelasting, kosten makelaar en hypotheek, bouwkundig rapport, NHG) buiten beschouwing laten. Sinds 2018 moeten deze met eigen geld worden betaald. In de actuele modelverordening van de SVn is dit opgenomen.
- ➔ Verhogen van de maximale koopsom inclusief verbeterkosten. Advies is om het te koppelen aan de kostengrens voor NHG. Een richting hiervoor kan zijn 75% van de NHG kostengrens zoals bedoeld in artikel 1.6.1b en 1.6.1d van de '[Voorwaarden en normen NHG 2020-1](#)'. Dit komt dan voor 2020 uit op $75\% * € 310.000 = € 232.500$, inclusief verbeterkosten. In alle kernen is in het afgelopen jaar aanbod geweest in deze prijsklasse. Het is mogelijk om in deze prijsklasse een nieuwbouwrijwoning te realiseren.
- ➔ Starterslening ook mogelijk maken bij nieuwbouwwoningen in de grote kernen.

We houden er rekening mee dat in 2021 het startersfonds uitgeput raakt en bijstorting nodig is.

2 Blijverslening

2.1 Kenmerken lening

Doelen van deze lening zijn:

- Mensen langer zelfstandig thuis laten wonen;
- Een toename van de woningvoorraad van blijvend levensloopbestendige woningen;
- Het verbeteren van de toegankelijkheid en of de gebruikskwaliteit van een woning, woongebouw of woonomgeving.

De gemeente Berkelland hanteert de blijverslening sinds zomer 2016. Hiervoor was aanvankelijk € 2 miljoen euro beschikbaar. Omdat er nauwelijks gebruik van is gemaakt is hiervan 1,5 miljoen overgeboekt naar de kluswoninglening (zie punt 4).

De blijverslening is er in twee varianten, consumptief en hypotheccair.

Kenmerken consumptieve lening:

- Minimum leenbedrag € 2.500
- Maximum leenbedrag € 10.000
- De looptijd bedraagt 120 maanden-10 jaar
- Voor eigenaren/bewoners, niet voor huurders
- De minimumleeftijd op het moment van aanvragen is 18 jaar. De maximumleeftijd op het moment van aanvragen is 75 jaar
- Rentepercentage per oktober 2019: 2,3%

Kenmerken hypotheccaire lening:

- Minimum leenbedrag € 10.001
- Maximum leenbedrag € 50.000
- De looptijd bedraagt 240 maanden-20 jaar; tot en met een bedrag van € 10.000 is de looptijd 120 maanden.
- Afsluitkosten € 850
- Voor eigenaren/bewoners.
- De minimumleeftijd op het moment van aanvragen is 18 jaar. De maximumleeftijd op het moment van aanvragen is 75 jaar.
- Rentepercentage per oktober 2019: 1,7%

2.2 Gebruik

De blijverslening is in drie jaar tijd slechts 5 x benut, waarvan 2 x in het afgelopen half jaar naar aanleiding van de campagne Heerlijk thuis in Huis. Op dit moment zijn er 3 lopende leningen. We kunnen concluderen dat we met deze lening het doel niet bereiken.

Initieel budget	€ 2.000.000,00
Overboeking naar Kluswoninglening	€ 1.500.000,00
Ontvangen aflossingen	€ 2.619,00
Ontvangen rente	€ 380,33
Verstrekke leningen	€ -75.000,00
Betaalde vergoeding SVn	€ -409,41
Resterend budget	€ 427.589,92

2.3 Evaluatie

Behoeftte aan product

Ook landelijk wordt deze lening beperkt benut. Op 13 mei 2019 beantwoordde minister Ollongren hierover Kamervragen. Bij de 104 gemeenten die de blijverslening aanbieden was de lening sinds 2015 in totaal slechts 75 keer benut. Uit een landelijke enquête onder 55-plussers, uitgevoerd in mei 2018 in opdracht van Lang zult u wonen blijkt dat de bekendheid met de lening laag is en veel

ouderen niet willen of hoeven te lenen. SVn noemt als belangrijkste reden voor het geringe aantal verstrekkingen dat mensen niet gewend zijn om na te denken over hun toekomstige woonbehoefte.

Berkelland is daarom met *Heerlijk Thuis in Huis* gestart, een bewustwordingscampagne bij ouderen over de voordelen van een veilige, comfortabele en toekomstbestendige woning. Als blijkt dat mensen niet geschikt wonen, kan een woningaanpassing in beeld komen en de blijverslening onder de aandacht worden gebracht.

Uit ervaring, maar ook uit bijvoorbeeld het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheids Onderzoek blijkt dat de bereidheid van ouderen om te investeren beperkt is. Daarnaast wordt het financieren lastiger naar mate men ouder is; het bereiken van de leeftijd van 76 jaar is een blijverslening niet meer mogelijk. Het zijn vaak 76-plussers die vragen naar de mogelijkheden.

Alternatieven

Op latere leeftijd kan de hypotheek verhogen lastig zijn. 10 jaar voor de AOW-leeftijd wordt bij de inkomenstoets namelijk al rekening gehouden met het (lagere) inkomen na pensioen. Juist bij deze groep bestaat de behoefte om de overwaarde te verzilveren, bijvoorbeeld voor een aanvulling op het pensioen of voor aanpassingen om langer thuis te kunnen blijven wonen. Steeds meer financiële marktpartijen bieden de mogelijkheid om de overwaarde op latere leeftijd te verzilveren. Enkele voorbeelden:

- Verzilverlening van de SVn: De overwaarde kan tot maximaal 80% van de WOZ-waarde of marktwaarde van de woning hypothecair worden opgenomen voor investeringen in comfortabel en veilig wonen. Er geldt geen inkomens- en vermogenstoets. Leeftijd vanaf 10 jaar voor de pensioendatum. De lening en de rente worden afgelost aan het einde van de looptijd; bij verkoop van het huis of bij overlijden van de langstlevende schuldenaar.
- Florius Verzilver Hypotheek: vanaf 60 jaar. Opgenomen bedrag ineens, per maand of allebei. Hypotheekrente wordt opgeteld bij de hypotheekschuld.
- Rabobank OverwaardePlan: vanaf de AOW-leeftijd. Extra bestedingsruimte tot een afgesproken kredietlimiet. Tot maximaal 67,5% van de woningwaarde.
- ABN AMRO Overwaarde Hypotheek: vanaf de AOW-leeftijd. Hypotheekrente opgeteld bij hypotheekschuld. Af te sluiten naast de bestaande hypotheek, ook als deze niet bij ABN AMRO loopt.
- De inkomensaanvuller van Stekkie: vanaf 60 jaar. Tot 50% van de marktwaarde van de woning lenen als extra maandelijks inkomen. Hypotheekrente opgeteld bij hypotheekschuld.
- Woonfonds Krediethypotheek: Voor nieuwe en bestaande klanten met een Woonfondshypotheek. Tot maximaal 60% van de marktwaarde. De krediethypotheek kan boetevrij worden afgelost.

Kenmerken lening en verordening

Uit gesprekken met enkele medewerkers en twee aanvragers blijken de volgende knelpunten in de blijverslening van Berkelland:

1. De aanvrager dient op moment van aanvraag minimaal twee jaar in de woning te wonen. Daarmee is de lening niet beschikbaar voor mensen die gaan verhuizen en een woning willen aanpassen. Juist bij een verhuizing is het een goed moment om de woning levensloopgeschikter te maken.
2. De leeftijdsgrens tot en met 75 jaar. Juist op hogere leeftijd gaan mensen nadenken, en dan is men aangewezen op de hypothecaire variant. Deze is relatief duur bij kleine investeringen.
3. Voor de hypothecaire variant is de eis dat de woning '*blijvend levensloopbestendig*' gemaakt wordt. Dit is onduidelijk, wat bedoelen we hiermee, dit maakt het complex en daarmee schrikt het af.
4. Advies van Voormekaarteam als vereiste: *De eigenaar-bewoner stelt een plan op van de gewenste maatregelen. Ingeval er sprake is van een gewenste maatwerkvoorziening adviseert de Voormekaarregisseur aan de hand van de mogelijkheden over de minimale maatregelen die nodig zijn om de woning levensloopbestendig te maken. Dit gebeurt in samenspraak met de eigenaar-bewoner.*

Proces leningaanvraag

De aanvraag verloopt via de gemeente. Na beoordeling door KCC gaat de aanvraag door naar het Voormekaar Team. Omdat het weinig voorkomt, is de ervaring beperkt in de handelingen die gedaan moeten worden.

Vanuit de inwoner is behoefte aan advies. Welke maatregelen zijn het meest effectief om langer in de woning te kunnen blijven wonen. Hoe regel je vakmensen die het goed uitvoeren. Daarnaast gaat het in een aanvraag soms ook om verduurzamingsmaatregelen of om het opknappen van een gedateerd onderdeel van de woning. Voor de duurzaamheidslening en de kluswoninglening is echter een ander proces. Dit is verwarrend.

2.4 Aanbevelingen

De blijverslening in de huidige vorm voorziet onvoldoende in de behoefte. De voorwaarden zijn stringent en kunnen afschrikken. Het proces is net weer iets anders dan bij de andere leningen. Er is behoefte aan advies welke maatregelen het beste uitgevoerd kunnen worden om zo lang mogelijk zelfstandig in de woning te kunnen blijven wonen. Daarnaast is er in de gewenste maatregelen overlap met de duurzaamheidslening en de kluswoninglening.

- ➔ Advies is om de maatregelen gericht op het langer zelfstandig blijven wonen onder te brengen in een bredere regeling, gericht op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. De verordening ruimhartiger maken. De eis van minimaal 2 jaar wonen laten vervallen evenals het advies van het Voormekaarteam.
- ➔ De leeftijdsvoorwaarde bij de hypothecaire variant laten vervallen.
- ➔ Verbeteren advisering van uit te voeren maatregelen. De behandeling via één spoor te laten lopen, bij voorkeur door Agem Energieloket. Hier zit kennis over de financiële producten en energiemaatregelen en ze zijn partner in Heerlijk Thuis in Huis.
- ➔ Onderzoek of naar de wenselijkheid om aan te sluiten bij de SVn-Verzilverlening voor de doelgroep huiseigenaren van 57 jaar en ouder die 'steenrijk en geldarm' zijn. De SVn Verzilverlening maakt het mogelijk om tegen lage kosten de eigen woning te verbeteren, seniorvriendelijk te maken of te verduurzamen. Aan de Verzilverlening zitten wel risico's bij waardedaling van de woning. Bovendien spelen ook financiële marktpartijen in op deze behoefte.

3 Duurzaamheidslening

3.1 Kenmerken lening

Doel van deze lening is het energiezuiniger maken van particuliere woningen met energiebesparende maatregelen. Hiermee wordt bijgedragen aan het energieneutraal maken van Berkelland. Daarnaast wordt niet alleen bespaard op woonlasten maar worden woningen ook aangenamer en comfortabeler.

Gemeente Berkelland heeft sinds mei 2013 een duurzaamheidslening voor duurzame energieopwekking. In 2016 (raadsvergadering 20 september 2016) is de regeling uitgebreid en ook beschikbaar voor isolatiemaatregelen, energieadvies en aanschaf van certificaten in een postcoderoos-coöperatie. In maart 2019 is additioneel € 3,3 mln. beschikbaar gesteld. In totaal heeft de gemeente € 6,6 miljoen beschikbaar gesteld voor duurzaamheidsleningen.

Kenmerk duurzaamheidslening:

- Voor particuliere woningeigenaren
- Consumptief krediet (niet hypotheckair; geen onderpand)
- Inhoudelijke beoordeling door gemeente en krediettoets door SVn
- Leenbedrag tussen € 2.500 - € 25.000
- De looptijd is maximaal 10 jaar ($\leq$ € 7.500) of 15 jaar ($>$ € 7.500)
- Annuïteitenlening tegen 1,6% rente, zonder uitgestelde aflossing
- Aflossen (met een minimum van € 250,-) kan altijd boetevrij

3.2 Gebruik

Bij de ophoging van het budget in maart 2019 hebben wij al een uitgebreide financiële analyse gepresenteerd. Deze evaluatie is een aanvulling hierop. De conclusies destijds waren:

- dat de duurzaamheidslening bijdraagt aan het beoogde doel en
- dat er fors gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid.

Voortzetting hebben wij uitgewerkt in drie scenario's (conservatief; middel; en realistisch meest positief). Bij de budgetverhoging van maart hebben we het budget verhoogd volgens het conservatieve scenario. Met een doorkijk dat als een ander scenario zich voordoet wij waarschijnlijk in deze raadsperiode opnieuw een budgetverhoging nodig zullen hebben.

Financieel overzicht en stand van zaken:

Initieel budget	€ 6.550.000,00
Ontvangen aflossingen	€ 1.387.360,25
Ontvangen rente	€ 62.360,94
Verstreckte leningen	€ -5.563.454,00
Betaalde vergoeding SVn	€ -58.668,75
Resterend budget	€ 2.377.598,44

Op dit moment hebben wij in totaal 682 leningen verstrekt voor een bedrag van € 5,6 mln.

Constateringen:

- We hebben nog een bedrag van € 2,2 mln. beschikbaar voor nieuwe leningen. Dit is inclusief de terugontvangen bedragen en reserveringen voor leningen nog in het aanvraagproces.
- In 2019 zijn 186 leningen verstrekt voor een bedrag van € 1,5 mln. met een tempo van € 128.100 per maand. Dat is een hoger tempo dan geprognostiseerd in het meest positieve scenario dat we hadden uitgewerkt in het raadsvoorstel van 19 maart.
- 80% van de aanvragen zijn gebruikt om zonnepanelen aan te schaffen, iets minder dan 10% voor isolatie. De overige 10% is gebruikt voor maatregelen voor duurzame warmte (o.a. pellet kachels, warmtepompen en lage temperatuur verwarming).

NB. Op basis van de voorhanden zijnde data over de maatregelen van 2015-2018.

Woonplaats	Deel
Beltrum	3,0%
Borculo	17,4%
Eibergen	29,8%
Geesteren	1,4%
Gelselaar	0,8%
Haarlo	1,4%
Neede	24,5%
Rekken	2,5%
Rietmolen	0,9%
Ruurlo	18,3%
Eindtotaal	607
Gemiddeld leenbedrag	€ 8.081

3.3 Evaluatie

Behoeftte aan product

De duurzaamheidslening is een aantrekkelijk product, dat voorziet in een duidelijk behoefte. Op dit moment hebben we nog € 2,4 mln. beschikbaar. Wij voorzien dat dit in ieder geval voor 2020 en wellicht ook een deel van 2021 voldoende is.

In totaal zijn er ca 50 aanvragen afgewezen door SVn. De exacte reden mag SVn niet aangeven, maar wij vermoeden dat een deel van de afwijzingen gebeurt op basis van de krediettoets van SVn. Deze afwijzingen vormen een doelgroep die wel wil verduurzamen, behoefte heeft aan financiering, maar voor wie op dit moment financiering niet toegankelijk is.

Alternatieven

De landelijke overheid biedt ook een duurzaamheidslening aan. Woningeigenaren mogen met deze lening energiebesparende maatregelen financieren, zoals betere isolatie of een nieuwe hr-ketel of zonneboiler. Zonnepanelen mogen ook uit de lening worden betaald, maar voor maximaal 75% van de lening. Het restant moet dan in andere maatregelen worden gestoken. De rente is hoger dan bij de Berkellandse variant. De Berkellandse voorwaarden zijn aantrekkelijker dan het landelijke alternatief en is daarmee een stevigere stimulering.

Financiële marktpartijen bieden mogelijkheden om hypothecaire of consumptieve leningen aan te gaan voor duurzaamheidsmaatregelen. Hierbij stellen zij eisen aan de overwaarde van het huis en het inkomen. Deze commerciële alternatieven hebben vaak een hoger rentepercentage dan de gemeentelijke lening. Ook zijn leaseconstructies mogelijk voor bijvoorbeeld zonnepanelen of warmte-installaties. Marktpartijen stellen hogere eisen aan de aanvrager, waardoor er (inkomens)groepen zijn die geen toegang hebben tot financiering. De gemeente kan hier een rol oppakken door financieringsvormen aan te bieden aan de doelgroepen die op dit moment niet door de markt bediend worden.

Kenmerken lening en verordening

Een grote uitdaging ligt in het nemen van maatregelen om energie te besparen (isoleren). Op dit moment sturen wij in de verordening niet aan op een focus op energiebesparing. Wij constateren ook dat het merendeel van de duurzaamheidsleningen gebruikt wordt voor zonnepanelen. Ook dit levert een bijdrage aan de energietransitie en willen wij niet ontmoedigen. Wij stellen daarom voor niet de maatregelenlijst aan te scherpen, maar energiebesparing nadrukkelijk te promoten en stimuleren zoals ook beoogd in het Energie uitvoeringsprogramma 2019-2022.

De overige kenmerken van de lening en verordening passen bij de behoefte en behoeven geen wijziging.

Proces leningaanvraag

De aanvragen voor duurzaamheidsleningen worden verwerkt door ons eigen KCC. Samen met Oost Gelre vormen wij hiermee een uitzondering. De overige gemeenten hebben de advisering en beoordeling van leningaanvragen uitbesteed aan Agem Energieloket. Voor Berkelland is dit ook een aantrekkelijke optie, omdat hiermee de kwaliteit van advisering wordt verhoogd. Wel zal de verwerkingskosten toenemen, omdat Agem Energieloket een vergoeding per lening vraagt.

Vanuit de inwoner is behoefte aan advies. Zij willen lenen om hun huis beter te maken. Welke maatregelen zijn het meest effectief om langer in de woning te kunnen blijven wonen? Hoe regel je vakmensen die het goed uitvoeren. Daarnaast gaat het in een aanvraag soms ook om verduurzamingsmaatregelen of om het opknappen van een gedateerd onderdeel van de woning. Voor inwoners is de onderverdeling naar verschillende beleidsdoelen (duurzaamheid, levensloopbestendig, kluswoning) irrelevant. Voor de duurzaamheidslening en de kluswoninglening is echter een ander proces. Dit is verwarrend en voelt voor een aanvrager als onnodig complex.

3.4 Aanbevelingen

De duurzaamheidslening in de huidige vorm voorziet duidelijk in een behoefte. Het is al sinds 2013 een succesvol stimuleringsinstrument. Zowel voor de verduurzaming als in de revolverendheid. Wel zien we dat door de financiële eisen er bepaalde (kwetsbare) doelgroepen niet bediend worden. Terwijl deze groep juist een helpende hand nodig heeft. Hiervoor moet ook een oplossing komen, zeker nu de noodzaak om te verduurzamen steeds sterker wordt. Daarnaast zijn er een aantal verbeteringen in het proces van aanvraag door te voeren.

Wij stellen de volgende aanbevelingen voor:

- ➔ Behoud de leenmogelijkheid voor duurzaamheidsmaatregelen onder de huidige leenvoorwaarden.
- ➔ Advies is om de duurzaamheidslening onder te brengen in een bredere regeling, gericht op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Hierdoor kunnen duurzaamheidsmaatregelen via andere financieringsvormen (verzilver, hypotheclair, etc.) worden gefinancierd.
- ➔ De behandeling van alle leningsaanvragen via één spoor te laten lopen, bij voorkeur door Agem Energieloket. Hier zit kennis over de financiële producten en energiematregelen.
- ➔ Maak het financieren van verduurzaming van je woning ook mogelijk voor de doelgroep die wel wil verduurzamen, maar dat nu financieel nog niet kan. De maatwerklening voor energiematregelen van de SVn kan hiervoor worden ingezet.

4 Kluswoninglening

4.1 Kenmerken lening

Doel van deze lening is om eigenaren van een gedateerde koopwoning te stimuleren hun woning te moderniseren. Dat is nodig om de woningvoorraad aantrekkelijk te houden voor (toekomstige) bewoners. De lening is opengesteld in november 2018.

Kenmerken lening:

- Budget: € 1.500.000
- Consumptieve lening
- Minimum leenbedrag € 5.000 - maximum leenbedrag € 40.000
- De looptijd bedraagt 180 maanden; tot een bedrag van € 9.999 is de looptijd 120 maanden.
- Bedoeld voor eigenaren/bewoners, niet voor tweede woning, verhuurders en huurders.
- De minimumleeftijd op het moment van aanvragen is 18 jaar, de maximumleeftijd 75 jaar
- Rentepercentage per oktober 2019: 1,6%

4.2 Gebruik

De lening is in november 2018 gelanceerd en voorziet in een behoefte. Per 31 december 2019 zijn er via de SVn 35 verstrekkingen geweest, met een totaalbedrag van € 756.775 (gemiddeld € 21.622).

Initieel budget	€ 1.500.000,00
Ontvangen aflossingen	€ 29.203,78
Ontvangen rente	€ 1.577,63
Verstekte leningen	€ -756.775,00
Betaalde vergoeding SVn	€ -3.857,43
Resterend budget	€ 770.148,98

Daarnaast zijn er nog aanvragen in de pijplijn bij Agem Energieloket en het SVn (waaronder leningen die nog ondertekend moeten worden door de aanvrager).

Kern	Aantal leningen
Borculo	4
Eibergen	11
Neede	13
Ruurlo	3
Beltrum	1
Geesteren	3
Totaal	35
Gemiddeld leenbedrag	€ 21.622

4.3 Evaluatie

Behoeftte aan product

De kluswoninglening voorziet in een behoefte. Veel woningen in Berkelland zijn gedateerd. De kluswoninglening maakt het de huidige en nieuwe eigenaren mogelijk om tegen een laag rentepercentage een krediet te krijgen voor het moderniseren van de woning.

Alternatieven

Ook financiële marktpartijen bieden consumptieve leningen, vaak tegen een hoger rentepercentage.

Kenmerken lening en verordening

Na de invoering van de lening in november 2018 is een lijst samengesteld met maatregelen die onder de kluswoninglening vallen. Dit werkt inmiddels goed. Knelpunt is dat maatregelen soms

gepaard gaan met duurzaamheidsinvesteringen. Daar moet dan een duurzaamheidslening voor worden afgesloten. Leningaanvragers ervaren dit als omslachtig.

Proces leningaanvraag

Het proces van behandeling van de aanvraag is uitbesteed aan Agem Energieloket. Van leningaanvragers krijgen we positieve geluiden over de afhandeling. Het Dnrgieloket geeft wel aan dat het huidige tarief niet toereikend is. Er zit relatief veel werk in het toetsen van de vele facturen die per verbouwing binnenkomen. Het tarief dat de gemeente Berkelland betaalt per aanvraag zal stijgen van 45 euro naar 67,50 euro.

Alle partijen (leningaanvragers, Agem Energieloket en gemeente) ervaren de digitalisering van SVn onder de maat. Het is niet mogelijk om op mijnsvn.nl in te loggen om in te zien wat de restantlening is en welke facturen zijn betaald. Dit is inmiddels teruggelegd bij SVn.

4.4 Aanbevelingen

- ➔ Advies is om de kluswoninglening onder te brengen in een bredere regeling, gericht op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad.

In dit verband is de Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland, ontwikkeld door SVn en de provincie Gelderland een optie. Deze heeft als doel zoveel mogelijk woningen energiezuiniger, toekomstbestendiger en beter te maken. Alle leningen voor het verbeteren van woningen zijn onder één verordening gebracht. De maatregelen die voor deze regeling in aanmerking komen zijn: energie, levensloopbestendigheid, sloop van bijvoorbeeld verpauperde schuurtjes, funderingsherstel of asbestsanering. Er moet altijd een energiebesparende of -opwekkende maatregel getroffen worden; dit is in de praktijk meestal ook het geval. Zie hoofdstuk 8.

5 Asbestlening particulieren

5.1 Kenmerken lening

Doel van deze lening is om particuliere eigenaren van gebouwen met een asbesthoudend dak te stimuleren hun gebouw te saneren en of te slopen. Dat is noodzakelijk voor een verbetering van de volksgezondheid, om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en om de risico's op ondermijning te verkleinen.

Kenmerken consumptieve lening:

- De leensom van de asbestlening mag niet hoger zijn dan het bedrag dat door het college is aanvaard als werkelijke kosten.
- Minimum leenbedrag € 2.500
- Maximum leenbedrag € 40.000
- Leenbedrag € 10.000 of minder dan is de looptijd maximaal 10 jaar
- Leenbedrag meer dan € 10.000 dan is de looptijd maximaal 15 jaar
- Het rentepercentage bedraagt 1,6%
- Een nieuw dak mag ook meegefinancierd worden
- Er is geen maximumleeftijd vastgesteld

5.2 Gebruik

Mede door de informatieavonden van de asbesttreinen en door onze communicatie via Berkelbericht en de gemeentelijke site, weten de aanvragers Agem Energieloket goed te vinden voor informatie en het afsluiten van deze lening. Men wordt ondersteund bij het doen van de aanvraag. Inmiddels zijn er 23 particulieren die een asbestsanering hebben laten uitvoeren en hun lening nu afbetalen. De hoogte van het gemiddelde leningsbedrag is wat lager dan die van de lening voor bedrijven. Er zitten bij Agem Energieloket nog enkele aanvragen in de pijplijn.

Initieel budget	€ 1.000.000,00
Ontvangen aflossingen	€ 28.919,90
Ontvangen rente	€ 1.317,70
Verstrekke leningen	€ -424.911,00
Betaalde vergoeding SVn	€ -2.380,32
Resterend budget	€ 602.946,28

Woonplaats	Aantal
Beltrum	5
Borculo	3
Eibergen	8
Gelselaar	3
Neede	4
Eindtotaal	23
Gemiddeld leenbedrag	€ 18.474

5.3 Evaluatie

Behoeftte aan product

Vanwege het niet in stemming brengen van het wetsvoorstel over het asbestverbod per 2025 is er de afgelopen maanden een daling in het aantal saneringen van asbest ontstaan. Men heeft even pas op de plaats gemaakt en wacht de verdere berichtgeving over het vervolg af. Inmiddels is gebleken uit de brief van de staatssecretaris van 14 oktober 2019 dat door de Rijksoverheid voor de korte termijn wordt ingezet op het stimuleren en faciliteren van de vrijwillige sanering van asbestdaken, ook zonder het perspectief van een verbod. De staatssecretaris (nu minister) wil op korte termijn een samenwerkingsovereenkomst tekenen met zoveel mogelijk betrokken partijen.

Deze lening betreft een consumptief krediet. Een aantal mensen in Berkelland willen wel lenen maar zijn niet voldoende kredietwaardig om deze vorm van een lening te kunnen afsluiten. Er is vraag naar andere leenvormen, zoals een hypothecaire lening of de Verzilverlening (geen rente en aflossing), waarbij de overwaarde van hun woning ingezet kan worden. Bij de gesprekken die de asbestreinvoert komt die wens geregeld naar voren. Vooral bij gestopte agrariërs op leeftijd die veel gebouwen bezitten en geen of weinig inkomen hebben. Hiervoor kan een oplossing geboden worden door aan te sluiten bij de Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland.

Alternatieven

Verschillende marktpartijen bieden oudere mensen met een bijna afgeloste hypotheek de mogelijkheid voor verzilverleningen. Zie hiervoor bij het hoofdstuk blijverslening (pagina 8).

Landelijk wordt op dit moment een asbestfonds voorbereid waaruit naar verwachting eind 2020 leningen kunnen worden verstrekt. Er worden twee soorten fondsen gemaakt, 1 voor bedrijven en 1 voor particulieren. Voor deze laatste worden gemeenten en provincies waarschijnlijk gevraagd om middelen in te leggen. Dit financiële instrument is vooral bedoeld voor dakeigenaren die via de reguliere weg geen lening kunnen afsluiten. Dat betreft dan voornamelijk verzilverleningen en maatwerkleningen. Hier zitten grotere risico's aan dan de nu door de gemeente Berkelland verstrekte leningen. De details van het fonds en de voorwaarden van de leningen zijn nu nog niet duidelijk.

Kenmerken lening en verordening

Op dit moment is alleen een consumptieve lening mogelijk terwijl er ook behoefte is aan verzilverleningen en maatwerklening.

Op dit moment hanteren we in de verordening van de asbestlening geen leeftijdsgrens. Dit is expliciet met de SVn vastgelegd omdat er vanuit de dakeigenaren vraag naar was om de normaal gehanteerde grens van 75 jaar los te laten. Nadeel hiervan is dat we als gemeente nu wel meer risico lopen dat bij overlijden van de lener een deel van de lening eventueel niet terugkomt. De SVn lening is een achtergestelde lening. Er is bij het afwijken van de standaard leeftijdsgrens aangenomen dat dit een tijdelijke situatie zou zijn en dat de Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland, waar asbest een onderdeel van uit zou kunnen maken, dit weer zou oplossen. Bij deze verordening hanteert men wel weer een grens van 75 jaar bij consumptieve kredieten.

Proces leningaanvraag

Het Agem Energieloket handelt op dit moment de aanvragen voor asbestleningen af. Uit het gebruikersoverleg is gebleken dat men daar goed wordt begeleid en voorzien van advies. We betalen een vast bedrag per lening (€ 45) aan het Energieloket. We hebben geen argumenten om het huidige proces te wijzigen.

5.4 Aanbevelingen

Het gezondheidsrisico van asbest wijkt niet vanzelf. Het is dus niet de vraag of maar hoe we met elkaar voor een veilige, schone en asbestvrije omgeving kunnen zorgen. De daken waar nog asbest op zit, zijn oud en verweren steeds verder.

- ➔ We willen eigenaren blijven ondersteunen hun asbestdak te verwijderen. Het advies is om door te gaan met het verstrekken van leningen voor dit doel.
- ➔ De andere leenvormen binnen de Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland zouden een oplossing kunnen bieden voor de hierboven geschetste vraag van inwoners. Gezien de risicospreiding en de mogelijkheid om een plafond in te bouwen voor een maximaal bedrag wat we aan verzilverleningen willen verstrekken adviseren wij aan te haken bij de provincie Gelderland. Bij de communicatie zal dan duidelijk worden aangegeven dat de Toekomstbestendig Wonen Lening ook gebruikt kan worden voor schuren, in het geval van een lening voor asbestsanering. Wel ontstaat hiermee dan de verplichting om bij het aangaan van een lening voor asbestsanering ook een energiemaatregel in de woning te

nemen. Hiermee kan echter praktisch worden omgegaan en het aanschaffen van ledlampen of een waterbesparende douchekop is hierbij voldoende. Dit zal in de communicatie voldoende aandacht krijgen zodat de voorwaarde niet drempelverhogend gaat werken.

- ➔ Geadviseerd wordt om het resterende bedrag van €602.946 over te hevelen naar de Toekomstbestendig Wonen Lening en daarbij voor maximaal €250.000 (gecombineerd bedrag van gemeente en Provincie) uit te lenen voor verzilveringen.
- ➔ Tegen de tijd dat er meer duidelijkheid is over het landelijke fonds zullen wij de situatie heroverwegen en beoordelen of de landelijke lening voordelen biedt voor onze inwoners.

6 Asbestlening bedrijven en instellingen

6.1 Kenmerken lening

Doel van deze lening is om eigenaren van gebouwen (geen particulieren) in Berkelland met een asbesthoudend dak te stimuleren hun gebouw te saneren en/of te slopen. Dat is noodzakelijk voor de volksgezondheid, om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en om de risico's op ondermijning te verkleinen.

Kenmerken consumptieve lening:

- De leensom van de asbestlening mag niet hoger zijn dan het bedrag dat door het college is aanvaard als werkelijke kosten.
- Minimum leenbedrag € 5.000
- Maximum leenbedrag € 50.000
- Leenbedrag € 10.000 of minder dan is de looptijd maximaal 5 jaar voor bedrijven en 10 jaar voor instellingen
- Leenbedrag meer dan €10.000- dan is de looptijd maximaal 10 jaar voor bedrijven en 15 jaar voor instellingen
- Het rentepercentage bedraagt 1,6%. Het college is gemandateerd tot wijziging van dit rentepercentage
- Een nieuw dak mag ook meegefinancierd worden
- Maximumleeftijd

6.2 Gebruik

Initieel budget	€ 1.000.000,00
Ontvangen aflossingen	€ 27.411,81
Ontvangen rente	€ 1.403,02
Verstrekke leningen	€ -178.311,00
Betaalde vergoeding SVn	€ -760,67
Resterend budget	€ 849.743,16

Woonplaats	Aantal
Beltrum	3
Eibergen	2
Haarlo	1
Eindtotaal	6
Gemiddeld leenbedrag	€ 34.500

6.3 Evaluatie

Behoeftte aan product

Inmiddels hebben 6 bedrijven een lening afgesloten. De bedrijven geven aan dat ze bij hun eigen banken moeite hebben de sanering gefinancierd te krijgen.

Alternatieven

Er zijn in de markt een aantal alternatieven. Er zijn energiemaatschappijen en verzekeraars die een combinatie aanbieden van asbestsanering met de opwek van zonnepanelen in leaseconstructies. Na een aantal jaren worden de zonnepanelen dan eigendom van de agrariër. Alleen bedrijven met een groot dakoppervlak in de juiste richting kunnen hier echter gebruik van maken. Ook is het rentepercentage bij banken hoger.

Kenmerken lening en verordening

We zien geen redenen de voorwaarden of kenmerken van deze lening te wijzigen.

Proces leningaanvraag

Agem Energieloket handelt op dit moment de aanvragen voor asbestleningen af. Uit het gebruikersoverleg is gebleken dat men daar goed wordt begeleid en voorzien van advies. We betalen een vast bedrag per lening aan het Energieloket. We zien geen redenen om het huidige proces te wijzigen.

6.4 Aanbevelingen

De Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland is alleen voor particuliere woningeigenaren bedoeld, dus is geen optie voor bedrijven en instellingen. Zij kunnen nu bij de gemeente terecht en worden vaak in de reguliere markt onvoldoende geholpen.

➔ Advies is om deze leenvorm ongewijzigd te blijven aanbieden.

7 Stimuleringsregeling voor bedrijven en instellingen voor het opwekken van energie

7.1 Kenmerken lening

De stimuleringslening is bedoeld voor bedrijven en instellingen die tegen een lage rente geld willen lenen om te investeren in het opwekken van duurzame energie en energiebesparing.

- Minimaal 50% van de kosten wordt betaald uit eigen middelen
- Leningen van € 2.500 tot € 50.000
- Aantrekkelijke rente van 2% (rentetarief op 1 januari 2018)
- Looptijd is max. 10 jaar (non-profit) of max. 5 jaar (bedrijven)
- Altijd boetevrij aflossen (minimaal € 250)
- Afsluitkosten 1% van hoofdsom met een minimum van € 1.500
- Combinatie met [landelijke subsidie](#) sportaccommodaties mogelijk

7.2 Gebruik

Initieel budget	€ 250.000,00
Ontvangen aflossingen	€ 9.573,32
Ontvangen rente	€ 1.366,77
Verstrekke leningen	€ -39.806,00
Betaalde vergoeding SVn	€ -435,40
Resterend budget	€ 220.698,69

De stimuleringslening is sinds de start maar twee keer verstrekt. Wij zijn hierin geen uitzondering, ook andere Achterhoekse gemeenten hebben een laag gebruik van deze regeling.

7.3 Evaluatie

Behoeftte aan product

Er zijn maar zeer weinig bedrijven en instellingen die zich melden bij de gemeente en Agem Energieloket (uitvoerder van de regeling) met een financieringsbehoefte. Het is onduidelijk of dit komt omdat er geen behoefte is aan dit product of omdat het product als onaantrekkelijk wordt ervaren. Dit wordt verder onderzocht binnen de kaders van EUP2 (onderzoek naar (financiële) drempels voor de energietransitie).

Alternatieven

Het is maar de vraag of financiering de juiste stimulering is voor bedrijven en instellingen voor het nemen van energiemaatregelen. Investerings die zichzelf terugverdienen kunnen uit bestaande middelen (werkkapitaal) gefinancierd worden. Bij verenigingen speelt ook de terughoudendheid om langjarige leningen aan te gaan een rol.

Kenmerken lening en verordening

Van de enkele geïnteresseerden die wij wel hebben gesproken krijgen wij terug dat de voorwaarden als ongunstig worden ervaren. De 50% eigen bijdrage is een drempel, immers, als er al geld beschikbaar is, dan zou een lening toch niet nodig zijn?

En de afsluitkosten van €1.500 wordt als fors ervaren. Een eventuele oplossingsrichting hiervoor is het (deels) subsidiëren van de afsluitprovisie voor verenigingen en maatschappelijke instellingen.

Proces leningaanvraag

De verwerking van de stimuleringsleningen is in 2018 overgedragen aan het Energieloket. Dit is ook gedaan door andere Achterhoekse gemeenten.

7.4 Aanbevelingen

- ➔ Advies is om deze leenvorm voorlopig te blijven aanbieden, tenzij uit onderzoek iets anders blijkt.
- ➔ Samen met de andere Achterhoekse gemeenten de onaantrekkelijke voorwaarden bestuurlijk agenderen. Gemeente Aalten is hiervoor de bestuurlijk kartrekker.

8 Naar één verordening voor bestaande woningen?

In het voorgaande hebben we geadviseerd om de blijverslening, de duurzaamheidslening en de kluswoninglening in één verordening onder te brengen. Hiervoor zijn er twee opties:

1. Integraal overnemen van de Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland en de SVn.
2. Een eigen Berkellandse variant.

8.1 Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland

In de Toekomstbestendig Wonen Lening van de provincie Gelderland zijn alle maatregelen gericht op het verbeteren van bestaande woningen verenigd. Doel is om de bestaande woningvoorraad aan te passen. De maatregelen die voor deze regeling in aanmerking komen zijn: energie, levensloopbestendigheid, sloop van bijvoorbeeld verpauperde schuren, funderingsherstel of asbestsanering. Voorwaarde is dat minimaal één energiebesparende maatregel wordt getroffen. De provincie stelt € 10 miljoen beschikbaar. Van elke verstrekte lening komt de helft uit het budget van de gemeente en de andere helft uit het budget van de provincie. Vertrekpunt voor de regeling is duurzaamheid, daarom dient er wel altijd een energiebesparende of -opwekkende maatregel aan de woning getroffen te worden. Ook als het gaat om het verwijderen van een asbestdak van een stal.

Er zijn vier soorten leningen:

Consumptieve lening - Minimaal € 2.500,-- , maximaal € 30.000,--. - Maximaal € 50.000,-- voor 'nul op de meter' woningen, aardgasvrij maken van woningen of asbestsanering icm zon of een andere vorm van verduurzaming - Looptijd tot en met € 15.000,-- 10 jaar, vanaf € 15.000,-- 15 jaar - Rente 1,6% - Maximale leeftijd aanvrager 75 jaar - Geen afsluitkosten - Annuïtaire lening	Hypothecaire lening - Minimaal € 2.500,00, maximaal € 50.000,-- - Looptijd tot en met € 25.000,-- 10 jaar, looptijd vanaf € 25.001,-- 20 jaar - Rente 1,6% bij 10 jaar, 2% bij 20 jaar - Geen leeftijdsbeperking - Afsluitkosten € 850,-- (mee te financieren) - Annuïtaire lening
Verzilverlening - Hypothecaire lening, minimaal € 2.500,-- en maximaal € 50.000,-- - Maximaal 40 jaar rentebijbeschrijving - Aflossing lening(+ rente) bij verkoop woning. - Rente 1,7% - Minimale leeftijd 58, geen maximale leeftijd - Geen maandlasten! Besteedbaar inkomen blijft gelijk - Tot 80% van de WOZ-waarde, incl. andere hypothecaire inschrijvingen - Afsluitkostenkosten € 475,-- (mee te financieren)	Maatwerklening (alleen als men niet in aanmerking komt voor een van de andere leenvormen) - Hypothecaire lening, minimaal € 2.500,-- en maximaal € 50.000,-- voor funderingsherstel, asbestsanering en energiemaatregelen - Looptijd maximaal 30 jaar - Rente 2% - Geen leeftijdsbeperking - Eerste drie jaar geen maandlasten, daarna naar draagkracht (periodieke inkomenstoets) - Restschulddgarantie provincie/gemeente - Afsluitkosten € 950,-- (mee te financieren)

Aanhaken heeft voor- en nadelen.

Voordelen zijn:

- Aansluiten bij andere 6 gemeenten in de Achterhoek. Aandachtspunt is echter dat er toch verschillen zijn, de maatregelenlijsten verschillen per gemeente.
- Helderheid voor de inwoner, alles loopt via één loket
- Verdubbeling van het budget door de Provincie. Hierbij is het overigens de vraag of dit vanuit Berkelland nodig is.
- Via verzilverlening en maatwerklening meer mogelijkheden voor ouderen en mensen met een laag inkomen om de woning toekomstbestendig te maken.
- De maatwerklening is een oplossing bij renovatie die alleen complexgewijs uitgevoerd kunnen worden (rijwoningen, appartementengebouwen). Dit is echter risicovol; voordeel van aanhaken is dat de provincie het risico op niet terugbetalen voor de helft draagt.

Er zitten ook nadelen aan de provinciale verordening:

- Geen uitsplitsing naar beleidsdoelen. De kluswoninglening is niet in de standaard verordening opgenomen maar kan wel worden toegevoegd.
- Het is een regeling voor het toekomstbestendig maken van woningen. Als asbest van een schuur gehaald wordt, moet ook een energiebesparende maatregel in de woning worden uitgevoerd. Dit voelt niet logisch.
- Om voor cofinanciering in aanmerking te komen moeten we ook de verzilverlening aanbieden. Dit is een risicovolle lening. Voor de verzilverlening bieden financiële instellingen volgens ons voldoende alternatieven (zie pagina 8).
- Om voor cofinanciering in aanmerking te komen moeten we ook de maatwerklening aanbieden. De maatwerklening is een nieuwe soort lening en is de risico's zijn nog onbekend. Het werken met de maatwerklening is nog het terrein van pilots en onderzoek, ook gefinancierd door het Rijk.

8.2 Een eigen Berkellandse Toekomstbestendig Vastgoed lening

Een alternatief is om een eigen Berkellandse variant op de provinciale lening te maken. Dit voorziet in oplossingen voor de nadelen van de provinciale variant. Nadelen van een eigen lening zijn:

- Geen verdubbeling van het budget
- Geen risicodeling bij de nieuwere leenvormen

Bijlage bij de verordening: Maatregelenlijst

Deze maatregelenlijst is van toepassing voor de Verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland', gemeente Berkelland 2020. De maatregelenlijst wordt vastgesteld door het college.

Deze maatregelenlijst specificeert beleidsdoelen van de verordening nader (artikel 5.1).

Voor maatregelen aan een woning en aanhorigheden in Berkelland kunnen eigenaar-bewoners een lening aanvragen. De lening wordt alleen verleend als de maatregelen bijdragen aan de volgende beleidsdoelen:

1. Energietransitie
2. Langer zelfstandig wonen
3. Klimaatadaptatie
4. Opknappen gedateerde woningen
5. Gezonde en veilige leefomgeving, waaronder asbestsanering.
6. Onderdeel 6 benoemt de maatregelen die we uitdrukkelijk uitsluiten.

Daarnaast kunnen de volgende maatregelen gefinancierd worden:

1. Afsluitkosten, notariskosten en taxatiekosten, mits ook een maatregel wordt gefinancierd die bijdraagt aan de hierboven genoemde beleidsdoelen.
2. Advieskosten en bemiddelingskosten, mits ook een maatregel wordt gefinancierd die bijdraagt aan de hierboven genoemde beleidsdoelen.
3. Maatregelen, anders dan die in deze bijlage worden genoemd, die naar het oordeel van het college aantoonbaar bijdragen aan de genoemde beleidsdoelen.

1. Maatregelen die bijdragen aan de energietransitie

Maatregelen die het energieverbruik verminderen en/of de opwek van duurzame energie vergroten. Hieronder verstaan wij in ieder geval:

- 1a. Energiebesparingsadvies en/of Maatwerkadvies energie
- 1b. Isolatiemaatregelen
- 1c. Duurzame of energiezuinige warmte-installatie voor warm tapwater en/of het verwarmen van een ruimte.
 - Voor een gasgestookte ketels geldt dat dit een hoogrendementsketel dient te zijn voorzien van ten minste HR107-label.
 - Voor houtkachels, pelletkachels en biomassaketels geldt dat alleen vervanging van een oude kachel gefinancierd mag worden. En deze moeten voldoen aan de meest recente eisen en richtlijnen van de landelijke overheid.
- 1d. Maatregelen die het energieverbruik verlagen van de warmte-installatie voor warm tapwater en/of het verwarmen van een ruimte.
- 1e. Maatregelen die het elektriciteitsverbruik verlagen.
- 1f. Duurzame elektriciteitsopwekking en -opslag.

Voor isolatiemaatregelen geldt dat de isolatie minstens moet zijn:

- Vervanging bestaand glas door HR++-glas, inclusief eventuele vervanging van de kozijnen. Het nieuwe glas heeft een U-waarde van 1,2 W/m² K of beter isolerend.
- vloerisolatie met een isolatiewaarde (Rd) 2,5 m² K/W of beter isolerend.
- dakisolatie met een isolatiewaarde (Rd) 2,5 m² K/W of beter isolerend. Isolatie van de vloer van niet-verwarmde vliering wordt beschouwd als dakisolatie.
- Gevel- of spouwmuurisolatie door:
 - het aanbrengen spouwmuurisolatie in bestaande spouw
 - het aanbrengen van andere gevelisolatie met een isolatiewaarde (Rd) van minimaal 2,5 m² K/W.
- Bij monumenten en beschermd dorpsgezichten komt achterzetbeglazing of monumentenglas in aanmerking voor financiering.

2. **Maatregelen die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen**
Maatregelen die de woning geschikter maken om langer zelfstandig te wonen, door het:
 - 2a. Toegankelijker maken van de woning
 - 2b. Bruikbaar maken van de woning
 - 2c. Veiliger maken van de woning
3. **Maatregelen aan woningen die bijdragen aan klimaatadaptatie**
 - 3a. Het anders omgaan met hemelwater om wateroverlast en droogte te bestrijden
4. **Maatregelen die bijdragen aan het opknappen van gedateerde woningen**
 - 4a. Gedateerde onderdelen vervangen
 - 4b. Aanbrengen gangbaar eigentijds wooncomfort
 - 4c. Casco-herstel
5. **Maatregelen die bijdragen aan een gezonde en veilige leefomgeving**
 - 5a. Inventarisatie asbestsanering woning en schuur
 - 5b. Asbestsanering, inclusief het vervangend dak en/of gevel
 - 5c. Verwijderen stookkanaal van houtkachel en/of open haard
 - 5d. Brandwerende maatregelen
 - 5e. Inbraakwerende maatregelen
6. **De maatregelen die niet gefinancierd kunnen worden zijn:**
 - 6a. Roerende zaken
 - 6b. Aanpassingen aan de tuin die niet direct bijdragen aan klimaatadaptatie
 - 6c. Aanpassingen aan de woning die het casco en/of oppervlakte vergroten
 - 6d. Maatregelen aan losse schuren die niet direct bijdragen aan de genoemde beleidsdoelen

Toelichting bij de maatregelenlijst

In deze toelichting maken we duidelijker wat wij bedoelen met de maatregelen door middel van meer uitleg of voorbeelden.

1. Toelichting maatregelen energietransitie

1a. *Energiebesparingsadvies en/of Maatwerkadvies energie*

Een advies van een professionele deskundige op basis waarvan een huiseigenaar een investeringsbesluit kan nemen.

1b. *Isolatiemaatregelen.*

Maatregelen die de warmtevraag van een woning verlagen. Dit zijn vooral maatregelen aan de 'schil' van een woning.

1c. *Duurzame of energiezuinige warmte-installatie die is bedoeld voor het maken van warm tapwater en/of het verwarmen van een ruimte.*

Bijvoorbeeld:

- Warmtepomp
- Zonneboiler
- Waterstofketel
- Micro-WKK/Hre-ketel
- LTV (Lage temperatuur verwarming)
- Hybride cv-ketel/warmtepomp
- Hybride warmtepomp
- Infrarood verwarming
- Houtkachels die voldoen aan de Ecodesign-richtlijn 2020
- Pelletkachels en biomassaketels die voldoen aan emissie-eisen zoals die ook voor de landelijke ISDE-subsidie gelden (o.a. Europese Verordening (EU) 2015/1185; normen EN-303-5; EN 14792; EN 14785)

1d. *Maatregelen die het energieverbruik verlagen van de warmte-installatie die is bedoeld voor het maken van warm tapwater en/of het verwarmen van een ruimte.*

Bijvoorbeeld:

- Warmteterugwinning uit ventilatie
- Warmteterugwinning uit (afval)water
- Maatregelen die het gebruik van warm tapwater verminderen

1e. *Maatregelen die het elektriciteitsverbruik verlagen.*

Bijvoorbeeld:

- Ledverlichting

De aanschaf van zuinige apparatuur (bijvoorbeeld wasmachines) sluiten we uit. Dit zijn roerende zaken (zie ook onderdeel 6).

1f. *Duurzame elektriciteitsopwekking en -opslag.*

- Zonnepanelen
- Windturbines
- Energieopslag en -distributieonderdelen zoals thuisaccus

2. Toelichting maatregelen langer zelfstandig wonen

Maatregelen zoals:

- Slaapkamer en/of badkamer op de begane grond
- Badkamer gelijkvloers met slaapkamer aanbrengen
- Geschikt maken badkamer voor verzorging
- Aanpassen keukenblok, waaronder een verstelbaar keukenblok
- Inductie koken i.p.v. gas of elektra (+ evt. kookbeveiliging)
- Verbreden deuren
- Aanbrengen traplift

- Automatische deuropener woning en garage
- Automatische raamopener van hoog klep-, val- of uitzetraam (met afstandsbediening)
- Gemotoriseerde (rol)gordijnen met afstandsbediening
- Extra lichtpunt (optioneel met sensor) voor looppadverlichting 's nachts naar toilet
- Hang- en sluitwerk conform politiekeurmerk
- Voldoende wandcontactdozen op bereikbare plaatsen
- Optische rookmelder op slaapverdieping (op lichtnet)
- Koolmonoxidemelder
- Gasmelder
- Gasafsluiter
- Waterdetector
- Teruggebogen deurklinken
- Drempels weg of verlagen
- Vervangen voordeur met dorpel en driepuntsluiting met comfortslot
- Deurbel met geluidsversterking/lichtsignaal
- Wandbeugel bij de deur (binnenzijde)
- Wandbeugel bij de deur (buitenzijde)
- Toegangspad ophogen of hellingbaan om niveauverschillen te overbruggen
- Stalen drempeloploop voor oplossen hoogteverschil (buiten)
- Verbeteren verlichting in en om de woning, bij voorkeur led
- Verlicht huisnummer zonder extra stroomaansluiting
- Elektronisch slot/ Sleutelkuis voor thuiszorg
- Tweede trapeuning
- Beugel aan of vlak naast spil van de trap
- Trapeuning verlengen
- Lichtpunt met hotelschakelaar in trapgat
- Infreezen antislipranden in traptreden
- Verwijderen oude vloertegels en anti-sliptegels aanbrengen
- Anti-sliplaag op bestaande vloertegels
- Beugels naast de douche
- Opklapbaar douchezitje met armleggers
- Thermostatische douchemengkraan
- Tweede toilet realiseren in bestaande doucheruimte of op slaapverdieping
- Verhoogde toiletput (>46 cm)
- (Opklapbare) beugel naast het toilet
- Eenhendelmengkraan keuken
- Aanpassen douche (b.v. inlooptdouche i.p.v. douchecabine of bad)
- Aanpassingen voor slechtzienden
- Overige aanpassingen aan de woning om te voldoen aan WoonKeur bestaande bouw, module 5 (rollatorgeschikt) of 6 (rolstoelgeschikt)

3. Klimaatadaptatie

3a. anders omgaan met hemelwater om wateroverlast en droogte te bestrijden;

- gebruik van hemelwater (ontwerp, aanschaf en aanleg technische installatie om het hemelwater op te slaan).
- het afkoppelen van de regenpijpen van openbaar vuilwaterriool c.q. het gescheiden afvoeren van hemelwater.
- infiltreren van hemelwater (ontwerp, aanschaf en aanleg van voorzieningen zoals, infiltratiekratten en/of leidingen, vijver, wadi)
- het realiseren van een groen dak op huis, schuur en/of carport

4. Maatregelen die bijdragen aan het opknappen van gedateerde woningen

4a. Gedateerde onderdelen vervangen

Bijvoorbeeld:

- Vervangen keuken, badkamer, toilet (gehele inrichting, inclusief leidingwerk, vloer, wand- en plafondafwerking) in de woning
- Schilderwerk en stucwerk binnen en buiten (materialen en arbeidsuren bij professionele schilder/stukadoor) van de woning
- Vervangen kozijnen, binnen- en buitendeuren en vervangen hang- en sluitwerk.
- Vervangen en aanbrengen installaties zoals elektra (incl. aansluitpunten verlichting), warmte, water, ventilatie, gas, riolering, brandveiligheid.

4b. Aanbrengen gangbaar eigentijds wooncomfort

Bijvoorbeeld:

- Bruikbaarheid woning laten voldoen aan Bouwbesluit: denk aan afmetingen ruimten, aanwezigheid badkamer, toilet, keuken, verwarmingsinstallatie, berging, fietsenstalling, toegankelijkheid van de woning en de ruimten, trap.
- ventilatievoorziening
- daglichttoetreding
- Aanpassen indeling woning binnen casco, bijvoorbeeld:
 - plaatsen, wijzigen en verwijderen binnenwanden
 - raampartijen maken of dichtmaken
 - zolder bewoonbaar maken, incl. dakramen, dakkapel, isolatie, aftimmeringen, vaste trap zolder
 - aangebouwde garage bewoonbaar maken voor een slaapkamer/badkamer

4c. Casco-herstel

Bijvoorbeeld:

- Fundering en vloer-constructie van de woning herstellen
- Gevels van de woning (scheuren herstellen, voegwerk, metselwerk, betimmeringen etc, schoorstenen)
- Dak: maatregelen aan dakconstructie, pannen en dakbedekking, dakdoorvoeren, dakgoten, hemelwaterafvoeren van de woning (niet bij losstaande schuren).
- Onderhoud aan aangebouwde schuren en bergingen aan de woning

5. Gezonde en veilige leefomgeving

5a. Inventarisatie asbestsanering woning en schuur

Een advies van een professionele deskundige op basis waarvan een huiseigenaar een investeringsbesluit kan nemen.

5b. Asbestsanering

Het verwijderen en afvoeren van asbest van een woning en/of schuur.

Maatregelen om het gesaneerde te herstellen of te vervangen kan worden gefinancierd onder maatregel 4c (casco-herstel).

5c. Verwijderen stookkanaal van houtkachel en/of open haard

We willen stimuleren dat mensen hun stookkanaal en oude kachel verwijderen om fijnstofuitstoot en hinder door houtstook te verminderen.

5d. Brandwerende maatregelen

Bijvoorbeeld brandvertragende materialen en blusmateriaal

5e. Inbraakwerende maatregelen

Bijvoorbeeld beveiligingsmaatregelen, vervanging van inbraakgevoelige sloten en deuren.

6. De maatregelen die niet gefinancierd kunnen worden zijn:

6a. Roerende zaken

Zoals laminaat, inrichting woning, buitenzonwering, screens.

6b. Aanpassingen aan de tuin die niet direct bijdragen aan klimaatadaptatie

Zoals bestrating, sierbeplanting, tuinafscheidingen, overkappingen.

6c. Aanpassingen aan de woning die het casco en/of oppervlakte vergroten

Zoals het vergroten van de woning en/of schuur, uitbouwen, erkers, veranda's, plaatsen schuren, veranda's, carport.

6d. Maatregelen aan losse schuren die niet direct bijdragen aan de genoemde beleidsdoelen

Zoals onderhoud, vervanging, vergroten, wijziging indeling.

Statenbrief

Datum

23 januari 2019

Zaaknummer

2019-000348

Inlichtingen

Jacco Rodenburg
026 359 9002
post@gelderland.nl

Blad

1 van 8

Onderwerp

Stimuleringsfonds Energiemaatregelen en asbestsanering particuliere woningen

Portefeuillehouder

Peter Drenth, Bea Schouten

Kerntaak en plandoel

- Milieu, Energie en Klimaat

Plandoel

- Een energieneutraal Gelderland

Doel van deze brief

Gedeputeerde Staten verzoeken Provinciale Staten om:

- te besluiten conform het ontwerpbesluit

1 Inhoud voorstel (beoogd resultaat/doel)

In uw Statencommissie Economie, Energie en Milieu (EEM) van 16 mei 2018 heeft u de Statenbrief Financiering energiematregelen particuliere woningen (PS2018-258) besproken en het college van Gedeputeerde Staten gevraagd om de inzet van financiële instrumenten die particuliere woningeigenaren in staat stellen om te investeren in de verduurzaming van hun eigen woning. Wij zijn content dat we u in samenwerking met de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) een voorstel kunnen doen voor het oprichten van een Stimuleringsfonds Energiemaatregelen en asbestsanering voor particuliere woningeigenaren. Vanuit dit fonds worden leningen verstrekt aan particuliere woningeigenaren. Het Stimuleringsfonds wordt opgezet in samenwerking met de Gelderse gemeenten. Het gaat om een integrale regeling gericht op het verduurzamen en toekomstbestendig maken van woningen. De regeling biedt de mogelijkheid om energiematregelen te combineren met asbestsanering van daken van gebouwen op percelen van de aanvrager. Daarbij kan het ook gaan om gebouwen met een voormalige agrarische bestemming (VAB). De regeling staat niet open voor ondernemingen. De regeling wordt in de uitvoering de *Toekomstbestendig Wonen Lening* genoemd.

Stimuleringsfonds in de vorm van cofinanciering

Het voorstel is om gemeenten die een duurzaamheidslening of variant hierop aanbieden, vanuit het stimuleringsfonds cofinanciering te bieden, zodat we met dezelfde investering vanuit de gemeenten meer bewoners aan een lening kunnen helpen om hun woning te verduurzamen.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

 provincie
Gelderland

Datum
23 januari 2019

Zaaknummer
2019-000348

Blad
2 van 8

Op dit moment biedt twee derde van de Gelderse gemeenten een duurzaamheidslening aan. In 2018 is er in Gelderland voor circa € 22,5 miljoen aan duurzaamheidsleningen en vergelijkbare stimuleringsleningen verstrekt. Door de Toekomstbestendig Wonen Lening aan te bieden in de vorm van cofinanciering ondersteunen we gemeenten, zonder het initiatief over te nemen. De gemeente blijft fungeren als schakel naar haar bewoners en toetst de aanvraag aan beleidsuitgangspunten van gemeente en provincie. Het college van B&W neemt hiertoe een besluit waarmee de aanvrager aanspraak kan maken op een lening. Daarna volgt een kredietbeoordeling door SVn. Bij een positieve toets verstrekt SVn een offerte van geldlening, bij negatieve toets wijst SVn af. Bij het ingaan van de lening onttrekt SVn 50% van het leenbedrag uit 'het potje' van de provincie en 50% uit 'het potje' van de gemeente. Rente en aflossing vloeien maandelijks evenredig terug. Voor de gemeente betekent dit dat zij gemiddeld tweemaal zoveel leningen kan verstrekken. Voor de provincie heeft deze werkwijze als voordeel dat de ambtelijke capaciteit die nodig is om de regeling uit te voeren beperkt blijft. Het budget wordt niet gelabeld per gemeente. Is de gemeente actief in het onder de aandacht brengen van lening en het stimuleren van haar bewoners, dan kunnen uit die gemeente meer mensen gebruik maken van Stimuleringsfondsen. Er gaat een prikkel van uit voor gemeenten om actief te zijn. SVn benadert alle Gelderse gemeenten om hen bilateraal over de regeling te informeren.

Hoe werkt de Toekomstbestendig Wonen regeling in cofinanciering?

SVn stelt een model verordening beschikbaar aan gemeenten. In de verordening is vastgelegd op welke doelgroep de regeling zich richt, voor welke maatregelen een lening kan worden aangevraagd en zijn de kenmerken van de lening (oa. rentepercentage en maximale looptijd) en voorwaarden voor het verstrekken van de lening bepaald. Gemeenten die mee willen doen stellen op basis van dit model een verordening of regeling vast. Daarnaast stellen gemeenten middelen beschikbaar voor cofinanciering. Uniformiteit in de basisvoorwaarden, bijvoorbeeld het minimale leenbedrag en de hoogte van de rente, is gelet op de uitvoerbaarheid door SVn het meest praktisch. Daarbovenop is - binnen kaders - maatwerk mogelijk. Bijvoorbeeld omdat er in de gemeente sprake is van funderingsproblematiek of sloop met het oog op krimp. Voorgesteld wordt om binnen het Stimuleringsfonds vier varianten op te nemen, die we hieronder kort noemen. Een uitgebreide toelichting op de kenmerken van deze typen lening, de hoogte van de rente, looptijd en voorwaarden is opgenomen in de bijlage.

a. Consumptieve lening

Een annuïteitenlening met een looptijd van maximaal 15 jaar tegen 1,6% rente. De kosten die gepaard gaan met het verstrekken van een consumptieve lening worden verdisconteerd in de rente.

b. Hypothecair op basis van loan to value

Een annuïteitenlening die wordt verstrekt met de woning als onderpand/zekerheid. Looptijd en rente zijn afhankelijk van de hoogte van het geleend bedrag. De afsluitkosten zijn € 850,- (prijspeil 2018).

Datum
23 januari 2019

Zaaknummer
2019-000348

Blad
3 van 8

c. Verzilverlening

Een aflossingsvrije lening voor oudere woningeigenaren die het vermogen in stenen hebben zitten. Rente en aflossing worden voldaan bij verkoop van de woning. De afsluitkosten zijn € 475,-.

d. Maatwerklening op basis van loan to value.

Voor mensen die alleen onder strikt toezicht mogen lenen; op dit moment uitsluitend beschikbaar voor noodzakelijke kosten asbestsanering en funderingsproblematiek. De afsluitkosten zijn relatief hoog: € 950,- dit hangt samen met de uitgebreide inkomenstoets.

Beheerskosten SVn

De bovengenoemde afsluitkosten zijn marktconform en worden in alle varianten door de lener betaald; deze worden ingehouden op het uit te betalen bedrag dat in het bouwdepot wordt gestopt. Daarnaast rekent SVn beheerskosten voor het beheren van het Stimuleringsfonds en het opstellen van kwartaalrapportages. De beheerskosten over de verstrekte leningen van 0,5% zijn marktconform en worden betaald vanuit de middelen die de gemeenten en provincie beschikbaar stellen. SVn sluit met de gemeenten en de provincie ieder een rekening courant af. Per lening onttrekt SVn 50% uit de rekening courant van de gemeente en 50% uit de rekening courant van de provincie. Ieder betaalt dus beheerskosten over haar deel van de leningen. Rente en aflossing vloeien evenredig terug naar een ieder van de rekeningen courant, dus ook 50%/50%. De beheerskosten voor het provinciale deel komen ten laste van het bedrag van € 10 miljoen dat door uw Staten voor 2019 beschikbaar wordt gesteld.

Draagvlak onder gemeenten

Het voorstel om samen met gemeenten en SVn een Stimuleringsfonds energiemaatregelen en asbestsanering in te richten wordt breed gedragen door gemeenten. Om te peilen of er draagvlak is voor het gezamenlijk opzetten van een Stimuleringsfonds heeft in november 2018 een consultatie plaatsgevonden onder 12 gemeenten: Apeldoorn, Arnhem, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Ede, Oldebroek, Voorst, Wageningen en Zutphen plus een vertegenwoordiging van de Regionale Samenwerking Noord-Veluwe. Deze gemeenten gaven aan dat zij willen samenwerken; het voorstel wordt breed gedragen. De gemeenten stellen in meerderheid voor om, op basis van hun ervaringen met de duurzaamheidslening, het minimale leenbedrag te bepalen op € 2.500,-. Wij sluiten ons hierbij aan. Daarnaast pleiten gemeenten ervoor om hen de ruimte te bieden de financiering van aardgasvrije nieuwbouw op te nemen in de verordening. Wij stemmen hiermee in.

Koppeling met asbestsanering

In de Statenbrief van 7 november 2018 (PS2018-732) is een verkenning koppelkansen verwijderen van asbestdaken en duurzame energie aan uw Staten aangeboden. Uit deze verkenning blijkt dat er diverse projecten lopen waar die koppeling is gelegd en dat koppelkansen op duurzame energie voor een deel door de markt opgepakt worden. Om de versnelling van de verwijdering van asbestdaken een extra impuls te geven, wordt ingezet op een concrete uitwerking van een financieringsregeling asbestdaken met duurzaamheidsmaatregelen.

Datum
23 januari 2019

Zaaknummer
2019-000348

Blad
4 van 8

Dit sluit aan bij uw verzoek (Commissie EEM van 23 mei 2018 (PS2018-258) om met een voorstel voor financiering energiemaatregelen voor particuliere woningen te komen. Deze koppeling geeft de versnellingsopgave asbestdaken een extra impuls en stimuleert tegelijkertijd dat de kansen die asbestsanering biedt voor dakisolatie en de opwekking van zonne-energie op daken worden benut.

Relatie tot een landelijke financieringsregeling

Het Rijk heeft in 2016 een landelijke subsidieregeling asbestsanering ingesteld. Voor de regeling is in totaal

€ 75 miljoen beschikbaar, de subsidie bedraagt € 4,50 per m² verwijderd asbestdak. Met de landelijke subsidieregeling is tot 2018 in totaal 640.067 m² asbestdak in Gelderland verwijderd. De 75 miljoen euro is besteed. Het Rijk zal de subsidieregeling niet continueren. Wel heeft het ministerie laten weten dat er voor komende jaren weer middelen op de Rijksbegroting staan voor asbestdaken. Deze middelen zijn vanaf 2020 bestemd voor nieuw asbestbeleid. Tijdens de behandeling van de Wijziging van de Wet milieubeheer (verwijdering van asbest en asbesthoudende producten) in de Tweede Kamer op 10 oktober jl. heeft de Tweede Kamer de regering gevraagd om “een extra inspanning” te doen om samen met decentrale overheden (provincies en gemeenten) en SVn ervoor te zorgen dat er een fonds (bedoeld als leenfaciliteit) komt voor “eigenaren die vervanging van hun asbestdak niet kunnen financieren, omdat zij zelf niet de middelen hebben en ook niet kunnen lenen”.

Om invulling te geven aan het nieuwe asbestbeleid wordt momenteel landelijk overlegd over een leenfaciliteit voor alle eigenaren waarin ook de niet-financieel draagkrachtigen worden meegenomen. Doel is te komen tot één landelijk asbestfonds voor particulieren en zakelijke partijen (agrariërs, bedrijven, stichtingen). Voor de financieel kwetsbare groep biedt het fonds een maatwerklening (een lening waarbij de voorwaarden voor iedereen gelijk zijn maar de inning van de lening voor de groep financieel kwetsbare anders is) en verzilverlening (de overwaarde op het (koop)huis gebruiken). Ook wordt onderzocht of een koppeling met energiemaatregelen mogelijk is. De verwachting is dat dit fonds eind 2019 operationeel is. Wij volgen de landelijke ontwikkelingen op de voet. Deze kunnen er op termijn toe leiden dat wij de koppeling in onderliggend voorstel voor de regeling Toekomstbestendig Wonen zullen heroverwegen.

2 Aanleiding

In uw Statencommissie EEM van 16 mei 2018 heeft u zich bij behandeling van de Statenbrief Financiering energiemaatregelen particuliere woningen (PS2018-258) uitgesproken voor de inzet van financiële instrumenten die particuliere woningeigenaren in staat stellen om te investeren in de verduurzaming van hun woning. In reactie op uw verzoek hebben wij in de afgelopen maanden voorstellen uitgewerkt voor de ontwikkeling van enkele wijkgerichte instrumenten en een niet-wijkgebonden Stimuleringsfonds. De voorstellen zijn opgenomen in de begroting voor 2019.

Datum
23 januari 2019

Zaaknummer
2019-000348

Blad
5 van 8

In deze brief doen wij u een voorstel voor de inrichting van een Stimuleringsfonds Energiemaatregelen en asbestsanering particuliere woningen. Daarnaast geven wij u in de bijlage een beknopt overzicht van de overige financiële instrumenten die wij inzetten voor de verduurzaming van particuliere woningen: de investeringssubsidie Gelderse Proeftuin aardgasvrij en de Try-out financiële arrangementen. Het voorstel is om het Stimuleringsfonds langjarig in te zetten in het kader van de Klimaatagenda die uitvoering geeft aan motie 18M38 Langjarig investeren in klimaat (PS2018-308).

3 Bestaand beleid c.q. kader

Binnen het plandoel Energietransitie zijn middelen beschikbaar om revolverend te worden ingezet conform de beleidsnotitie Samen in versnelling (PS2016-383). We hebben samen met OostNL onderzocht op welke wijze deze middelen het meest effectief kunnen worden ingezet. Uit de verkenning om een gezamenlijk fonds met grote investeerders zoals de Europese Investeringsbank (EIB) op te richten blijkt dat het vormen van zo'n fonds aanzienlijke risico's met zich meebrengt. Deze risico's hebben betrekking op de tijd die nodig is om samen met externe financiers een fonds op te bouwen en op beïnvloeding van de besteding van de middelen en de aansturing. Bij deze investeerders ligt de nadruk op financieel rendement en niet primair op het maatschappelijke rendement. Daarnaast ontstaat met de ontwikkeling van Invest-NL reeds een groot investeringsvehikel. Wij verkennen de mogelijk cofinanciering met Invest-NL (PS2018-858).

Er blijkt bij particuliere eigenaren een grote financieringsbehoefte te bestaan voor energiebesparende maatregelen - eventueel in combinatie met asbestsanering - en het toekomstbestendig maken van woningen. De grote fondsen zijn hier niet op ingericht; zij richten zich op gebundelde investeringen. Overigens hebben ook deze gebundelde investeringen onze aandacht; de in paragraaf 2 genoemde Try-out financiële arrangementen is hierop gericht. Wij werken samen met gemeenten aan het bundelen van investeringen door particuliere woningeigenaren, VvE's, woningcorporaties, netbeheerder en overheden, met als doel hiervoor grote fondsen aan te trekken. Daarnaast verkennen wij momenteel of door middel van een apart "laatje" binnen het Innovatie- en Energiefonds Gelderland (IEG-fonds) investeringen door bedrijven kunnen worden toegepast op energiemaatregelen achter-de-meter, zoals energiebesparing en inzet van duurzame energie in woningen.

4 Argumenten/afwegingen/risico's

Onze inzet op de energietransitie in de gebouwde omgeving is primair wijkgericht en krijgt onder meer vorm in het programma's Wijk van de Toekomst, Leefbaarheid en SteenGoed Benutten. De inzet van wijkgebonden financieringsinstrumenten is erop gericht om wijken van de toekomst over de drempel richting uitvoering te helpen.

Datum

23 januari 2019

Zaaknummer

2019-000348

Blad

6 van 8

Daarnaast zetten wij het Stimuleringsfonds in als instrument dat zich richt op individuele woningeigenaren; omdat wij particulier initiatief en investeringen willen stimuleren, binnen en buiten de context van wijken van de toekomst. De regeling Toekomstbestendig Wonen heeft een integraal karakter: de uitvoering van energiemaatregelen kan worden gecombineerd met asbestsanering, sloop of het levensloopbestendig maken van de woning. Door woningeigenaren de ruimte te bieden om energiemaatregelen te koppelen aan andere doelen, wordt de basis en het draagvlak voor investeringen in de energietransitie verbreed. Echter, de realisatie van energiedoelen blijft het vertrekpunt en is een basisvoorwaarde voor het verkrijgen van een lening.

Wij kiezen ervoor om het Stimuleringsfonds op te zetten in samenwerking met Gelderse gemeenten op basis van cofinanciering. Dit is in lijn met de afspraken in het Interbestuurlijk Programma (IBP) en het Klimaat- en Energieakkoord, waarin de regie voor de energietransitie in de gebouwde omgeving bij de gemeenten ligt. Door deze constructie wordt het bereik van de leningen verdubbeld, terwijl de gemeenten blijven fungeren als schakel naar hun inwoners in de communicatie over de regeling en de toetsing van aanvragen aan beleidsdoelen. Wij pakken het initiatief van de gemeenten die al een duurzaamheidslening aanbieden niet over, maar prikkelen gemeenten die nog geen lening aanbieden om mee te doen. SVn heeft zich gecommitteerd om zoveel mogelijk gemeenten aan te laten sluiten én te ondersteunen bij communicatie naar burgers en marktpartijen. Door de colleges van B&W te laten beslissen op aanvragen (de beleidstoets) blijven voor bewoners de administratieve lasten en voor de provincie de benodigde ambtelijke capaciteit beperkt. Het Stimuleringsfonds is revolverend. Onze bijdrage heeft de juridische vorm van een begrotingssubsidie, maar werkt in de praktijk als een lening: rente en aflossing worden in maandelijks termijnen, of in het geval van de Verzilverlening bij verkoop van de woning, terugbetaald aan de provincie en gemeente. Zo kunnen we met dezelfde middelen meer particuliere woningeigenaren stimuleren om te investeren in energiemaatregelen en het toekomstbestendig maken van hun woning.

Juridische overwegingen

Zolang er sprake is van een markconforme beheersvergoeding, is er geen sprake van ongeoorloofde staatssteun op het niveau van SVn. De leningen worden vervolgens verstrekt aan natuurlijke personen en niet aan ondernemingen, zodat ook op dat niveau geen sprake is van staatssteun.

Klimaat

Het Stimuleringsfonds stimuleert woningeigenaren om te investeren in fysieke maatregelen om die de woningvoorraad verduurzamen en toekomstbestendig maken. Het fonds draagt direct bij aan een reductie van CO₂-emissie en mitigatie doelstellingen uit het Klimaat- en Energieakkoord.

Datum
23 januari 2019

Zaaknummer
2019-000348

Blad
7 van 8

5 Financiële consequenties

Voorgesteld wordt om een bedrag van € 10 miljoen beschikbaar te stellen in de vorm van een subsidie in de vorm van een lening aan SVn ten behoeve van het Stimuleringsfonds Energiemaatregelen en asbestsanering particuliere woningen. Aangezien deze subsidie in de vorm van een lening voor € 10 miljoen een mutatie op de balans is, dient conform de kadernota risicomanagement en weerstandsvermogen (PS2017-661) 50% van de waarde (€ 5 mln.) te worden gedoteerd vanuit kerntaak 2, Milieu, energie en klimaat plandoel *Een energieneutraal Gelderland*, aan geblokkeerde reserve in begrotingsonderdeel Algemene dekkingsmiddelen. Dit ter dekking van eventuele in de toekomst niet terugvloeiende middelen. Tegenover de provinciale bijdrage van € 10 miljoen staat een evenredige bijdrage van de Gelderse gemeenten, zodat er door SVn voor € 20 miljoen aan leningen aan particuliere woningeigenaren kan worden verstrekt. Daarbij kunnen ook de kosten betrokken die redelijkerwijs nodig zijn voor het uitvoeren van de subsidiabele activiteiten en rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de uitvoering van de subsidiabele activiteiten worden vergoed, zoals de beheerskosten van SVn.

Het voorstel is om het Stimuleringsfonds langjarig in te zetten in het kader van de Klimaatagenda die uitvoering geeft aan motie 18M38 Langjarig investeren in klimaat (PS2018-308). SVn rapporteert over de voortgang; in het bijzonder het aantal gemeenten dat participeert in het Stimuleringsfonds, het aantal leningen dat wordt verstrekt (per gemeente), de spreiding in hoogte van de uitstaande leningen en het uitgeleend bedrag. SVn verstrekt op basis van de leningenportefeuille gebundelde en niet herleidbare informatie over de maatregelen waarvoor leningen worden verstrekt. De provincie is eindverantwoordelijk voor het bewaken van het budget. SVn heeft toegezegd om hier extra alert in mee te waken gezien de complexiteit van de regeling.

6 Proces en evaluatie

Wij verzoeken u om dit voorstel tot het inrichten van een Stimuleringsfonds Energiemaatregelen en asbestsanering particuliere woningen te bespreken in uw Commissie EEM op 12 februari in voorbereiding op besluitvorming door uw Staten op 27 februari. Een ontwerp besluit is bijgevoegd. Nadat uw Staten hebben beslist over het beschikbaar stellen van de middelen, zal ons college een subsidiebesluit nemen op basis van een door SVn in te dienen aanvraag. De verwachting is dat het Stimuleringsfonds vanaf 1 april 2019 kan worden opengesteld; dit is mede afhankelijk van de planning van gemeenten. Zodra een gemeente de verordening heeft vastgesteld en middelen beschikbaar heeft gesteld, kunnen inwoners van deze gemeente gebruik maken van de regeling.

Datum

23 januari 2019

Zaaknummer

2019-000348

Blad

8 van 8

In de uitvoering van de regeling Toekomstbestendig Wonen houden wij vinger aan de pols. SVn stelt kwartaalrapportages op die worden besproken met de portefeuillehouders voor Energie en Milieu. SVn informeert de provincie over de uitputting van het budget, zodat besluitvorming over een verhoging van het plafond tijdig kan plaatsvinden. Wij informeren uw Staten over de voortgang tenminste met het ritme van de begrotingscyclus en indien nodig tussentijds.

Gedeputeerde Staten van Gelderland

Clemens Cornielje - Commissaris van de Koning

Pieter Hilhorst - secretaris

Bijlage:

- 1 Ontwerpbesluit
- 2 Bijlage

Onderwerp

Stimuleringsfonds Energiemaatregelen en asbestsanering part. woningen

Portefeuillehouder

Peter Drenth

Toelichting op de 4 varianten Toekomstbestendig Wonen Lening en Financiële instrumenten gericht op programma Wijk van de Toekomst

1. Toekomstbestendig Wonen Lening in 4 varianten*a. Consumptieve lening*

Een annuïteitenlening die onderhands wordt verstrekt. Er wordt geen zekerheid gegeven in de vorm van een onderpand door degene die de lening aangaat. Bij de krediettoets voor een consumptieve lening wordt alleen gekeken naar loan tot income (LTI): de maandlasten in relatie tot de hoogte van het inkomen en het uitgavenpatroon. Daarnaast wordt uiteraard gekeken naar andere aspecten zoals een notering door het Bureau voor Kredietregistratie (BKR). Leningen kunnen worden verstrekt aan aanvragers tot en met 75 jaar. De looptijd van een consumptieve lening is maximaal 15 jaar; de rente staat vast gedurende deze looptijd. In overleg met gemeenten is het minimale leenbedrag € 2.500 en het maximale leenbedrag € 30.000,- voor alleen energiemaatregelen. Voor de uitvoering van energiemaatregelen in combinatie met asbestsanering, energietransitie aardgasvrij of sloop in combinatie met zonnepanelen op percelen van lener is het leenbedrag minimaal € 2.500,- tot maximaal €50.000,-. Voor leenbedragen tot en met € 15.000 is de rente 1,6% bij een looptijd van 10 jaar. Voor bedragen vanaf € 15.001,- blijft de rente 1,6% en is de looptijd 15 jaar. Sinds 2016 mag SVn op consumptieve leningen geen afsluitkosten in rekening brengen. De kosten die gepaard gaan met het verstrekken van een consumptieve lening worden verdisconteerd in de rente. Indien de kapitaalmarkt aanleiding geeft om de rente te herzien, bestaat deze mogelijkheid.

b. Hypothecair op basis van loan to value

Een annuïteitenlening die wordt verstrekt met de woning als onderpand/zekerheid. Bij de krediettoets wordt naast LTI ook gekeken naar loan to value (LTV): beoordeeld wordt of het totaal van hypothecaire leningen op de woning niet meer bedraagt dan de waarde van het onderpand of de daarvoor toegestane normen. SVn hanteert voor hypothecaire leningen geen leeftijdsgrens. Het minimale leenbedrag is € 2.500,- de hoogte is maximaal € 50.000,-. Voor bedragen tot en met € 25.000,- is de looptijd 10 jaar en de rente 1,6%. Voor bedragen vanaf € 25.001,- is de looptijd 20 jaar bij een rente van 2,0%. De afsluitkosten bedragen € 850,- (prijspeil 2019). Vanwege de afsluitkosten is de verwachting dat woningeigenaren kiezen voor een hypothecaire lening bij bedragen vanaf € 10.000,-.

Datum
23 januari 2019

Zaaknummer
2019-000348

Blad
2 van 3

c. Verzilverlening voor mensen die onvoldoende inkomen hebben om consumptief of hypothecair te kunnen lenen of te oud zijn hiervoor

Een grote groep van vooral oudere woningeigenaren heeft haar vermogen in de stenen van de woning zitten, maar kan dit vermogen niet benutten om grote uitgaven zoals het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de woning te financieren. Ook is het maandelijks inkomen onvoldoende of onzeker (pensioen onder druk, stijgende zorgkosten en energielasten). De Verzilverlening biedt mensen vanaf 10 jaar voor de pensioengerechtigde leeftijd (de huidige pensioenleeftijd ligt op 66 jaar en 4 maanden) met een minimale leeftijd van 58 jaar de mogelijkheid om zonder eigen financiële middelen hun woning te verduurzamen en levensloopbestendig te maken. Het minimale leenbedrag is € 5.000,- het maximale bedrag is € 50.000,-. De verzilver variant is beschikbaar voor alle beleidsdoelen in de verordening. De rente is momenteel 1,7% bij een rentevaste periode van 40 jaar. De schuld loopt op door de samengestelde rente. Rente en aflossing zijn opeisbaar bij verkoop. Er zijn geen maandlasten voor de leners: het besteedbaar inkomen blijft gelijk. Een verzilverlening kan worden verstrekt tot maximaal 80% van de WOZ waarde (leenbedrag + rente gedurende looptijd incl. nog ingeschreven hypotheek). De hoogte van de afsluitkosten is € 475,- (prijsspeil 2019).

d. Maatwerklening op basis van loan to value. Voor mensen die alleen onder strikt toezicht mogen lenen; op dit moment uitsluitend beschikbaar voor noodzakelijke kosten asbestsanering en funderingsproblematiek

De maatwerklening is er voor omstandigheden waarin geen standaard lening kan worden afgesloten bij de bank, maar er toch een onhoudbare situatie moet worden opgelost, zoals noodzakelijk funderingsherstel of asbestsanering. Voor investeringen in energiemaatregelen alleen is deze lening niet beschikbaar; de lening is beschikbaar voor situaties waarin noodzakelijk funderingsherstel wordt gecombineerd met bodemisolatie en vloerverwarming of asbestsanering wordt gecombineerd met dakisolatie en zonnepanelen of een zonneboiler. Het minimale leenbedrag is € 5.000,- het maximale bedrag € 50.000,-. De maatwerklening is een hypothecaire lening met een rente van 2,0% bij 15 jaar vast. De looptijd is 30 jaar. Na 3, 6, 10 of 15 jaar wordt de inkomenstoets herhaald. De lening moet passen binnen loan to value (LTV) ter hoogte van 100% van de marktwaarde incl. andere hypotheek die op het onderpand gevestigd zijn. De schuld is opeisbaar bij verkoop. Box 3 lening; de rente is niet aftrekbaar. De afsluitkosten zijn relatief hoog: € 950,- (prijsspeil 2019) dit hangt samen met de uitgebreide krediettoets.

2. Financiële instrumenten gericht op uitvoering programma Wijk van de Toekomst

In Statencommissie EEM van 16 mei 2018 heeft u zich bij behandeling van de Statenbrief Financiering energiemaatregelen particuliere woningen (PS2018-258) uitgesproken voor de inzet van financiële instrumenten die particuliere woningeigenaren in staat stellen om te investeren in de verduurzaming van hun woning. In reactie op uw verzoek hebben wij in de afgelopen maanden voorstellen uitgewerkt voor de ontwikkeling van enkele wijkgerichte instrumenten: Investerings subsidie de Gelderse Proeftuin en de Try-out financiële arrangementen. Hieronder een korte toelichting op beide instrumenten:

Datum

23 januari 2019

Zaaknummer

2019-000348

Blad

3 van 3

Investeringssubsidie Gelderse Proeftuin aardgasvrij

In navolging van de landelijke Proeftuin aardgasvrij hebben wij op 18 december jl. besloten om € 5 miljoen subsidie te stellen voor het financieren van de onrendabele top in de verduurzaming van woningen. Wij hebben de Gelderse gemeenten uitgenodigd om voor 1 april 2019 een voorstel in te dienen. Op basis van een advies uitgebracht door een adviescommissie, beslissen wij in april over welke wijk in aanmerking komt voor subsidie. Een voorstel voor een besluit op de begrotingssubsidie wordt in mei aan uw Staten voorgelegd.

Try-out financiële arrangementen

In de Try-out worden op wijkniveau arrangementen ontwikkeld om in de verduurzaming van de wijken te investeren. Bij de Begroting 2018 hebben uw Staten

€ 235.000 beschikbaar gesteld als bijdrage aan de ontwikkeling van de financiële arrangementen Transform (€ 150.000) en eTurn (€ 85.000). Daarnaast is via Oost NL een voucher verstrekt voor de ontwikkeling van een coöperatieve ESCo in de gemeente Wageningen. Op de begroting voor 2019 is € 400.000 beschikbaar gesteld voor de verdere ontwikkeling van wijkgerichte financiële arrangementen. De Try-out is nadrukkelijk geen onderzoeksproject, maar biedt experimenteerruimte. We nodigen partners in het GEA-netwerk en gemeenten uit om met voorstellen te komen; dit loopt in samenwerking met het GEA programma Wijk van de Toekomst. Projecten die tot een business case komen kunnen we verder ondersteunen met financiering vanuit fondsen die worden beheerd door Oost NL. Op dit moment werkt het Woningabonnement samen met Oost NL aan plannen voor opschaling.

Persbericht

7 april 2020

Starterslening verruimd, SVn-leningen voor maatregelen in de bestaande woningvoorraad samengevoegd

De gemeente Berkelland verruimt de voorwaarden om voor een SVn-starterslening in aanmerking te komen. Daarnaast worden de Blijverslening, de Duurzaamheidslening, de Kluswoninglening en de Asbestlening voor particulieren samengevoegd. Deze maatregelen volgen uit de evaluatie van de verschillende leningen die Berkelland beschikbaar stelt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Starterslening

Met de starterslening kunnen starters op de woningmarkt een steuntje in de rug krijgen bij de stap naar de eerste koopwoning. De verordening uit 2015 biedt in de huidige marktsituatie te weinig mogelijkheden voor starters om een bestaande- of nieuwbouwwoning te vinden in de Berkellandse kernen. Daarom wil het college de leenvoorwaarden verruimen. De leningsgrens van € 200.000 wordt verhoogd naar de leningsgrens van 75% van de NHG-grens (in 2020 $75\% \times € 310.000 = € 232.500$), inclusief verbeterkosten en exclusief verwervingskosten. Daarnaast is de starterslening straks ook beschikbaar voor alle woningen in de hele gemeente.

Een starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat de starter bij de bank kan lenen. Pas na drie jaar betaalt de starter rente en aflossing voor deze lening.

Toekomstbestendig wonen lening

Het college vindt het belangrijk dat bestaande woningen worden aangepast aan de eisen van de tijd. Hiervoor zijn er verschillende SVn-leningen: de Blijverslening, de Duurzaamheidslening, de Kluswoninglening en de Asbestlening voor particulieren. Inwoners moeten in de huidige situatie verschillende leningen aanvragen voor een verbouwing, waarbij meerdere maatregelen worden getroffen. Dat is omslachtig. Daarom wil het college deze leningen samenvoegen en aanhaken bij de provinciale regeling 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland'. Wij krijgen dan ook cofinanciering. De provincie neemt 50% van iedere verstrekte lening voor haar rekening. Dit betekent dat met hetzelfde Berkellandse geld 2 keer zoveel leningen verstrekt kunnen worden en dus meer mensen van deze mogelijkheden gebruik kunnen maken. Nieuwe leenvormen zijn de verzilverlening voor inwoners vanaf 58 jaar en de maatwerklening voor inwoners met een smallere beurs.

De raad bespreekt de voorstellen op 26 mei 2020.

Noot voor de redactie:

Nadere informatie bij: Communicatie gemeente Berkelland, T: 0545-250 593.

Commissie Ruimte

Dossiernummer	2268
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 mei 2020
Agendapunt	9
Omschrijving	Voorstel bespreekstuk / Principe uitspraak over extra woningen Avesterweg 3 Beltrum

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	20 mei 2020

Zaaknummer : 227380

Raadsvergadering : 26 mei 2020

Onderwerp : Toestaan extra woningen op de locatie Avesterweg 3 in Beltrum

Collegevergadering : 14 april 2020

Portefeuillehouder : M. van der Neut

Steller : M.G. Mellink

tel: : 0545-250 516

Te nemen besluit:

1. Instemmen met het gebruiken van de mogelijkheden die de kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw bieden om incidenteel woonruimte toe te voegen in het buitengebied, om een ruimtelijk knelpunt op te lossen.
2. Een bestemmingsplanherziening starten voor het toestaan van drie extra woningen, wanneer de landelijke subsidie voor het saneren van het varkensbedrijf wordt toegekend.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Een varkenshouder in Beltrum heeft verzocht om gemeentelijk flankerend beleid voor zijn locatie. Hij wil zijn bedrijf beëindigen en doet mee met de landelijke "subsidieregeling sanering varkenshouderijen" (SRV), ook wel warme saneringsregeling genoemd. Om verantwoord te kunnen stoppen verzoekt hij de gemeente, om naast het andere flankerend beleid, na sloop van zijn bedrijfsbebouwing, drie extra woningen op zijn locatie te mogen bouwen.

Dit voorstel richt zich op een principe-uitspraak om mee te werken aan dat verzoek. Als u instemt met het verzoek voor het toestaan van drie woningen, zal na verlening van de landelijke subsidie voor het saneren van het varkensbedrijf, gestart worden met een bestemmingsplanherziening, waarbij de bestemming wordt omgezet naar wonen. Daarna kan dan een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van de extra woningen.

Argumentatie:

- 1.1** De landelijke 'subsidieregeling sanering varkenshouderijen (SRV), ook wel warme saneringsregeling is bedoeld om geuroverbelaste situaties op te lossen. De aanpak van de problematiek in veedichte gebieden is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Rijk, regionale overheden, ketenpartijen en banken. Voor een effectieve en efficiënte aanpak is een aanvullend en samenhangend maatregelenpakket noodzakelijk dat naast sanering en beëindiging ook gericht is op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het tegengaan van verrommeling van het platteland. Het gereserveerde budget van het Rijk is hiervoor niet voldoende. Gemeenten hebben zich verplicht om zogenaamd flankerend beleid te leveren. Elementen hierin kunnen zijn ondersteuningsnetwerken van experts, het faciliteren en ondersteunen van de herbestemming van vrijkomende locaties, scholing en loopbaanbegeleiding. Het aanpassen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor deelnemers van de regeling is een verplichting vanuit de subsidieregeling.
- 1.2** Wanneer er binnen 1000 m van het bedrijf veel woningen zitten kan men in aanmerking komen voor subsidie voor het saneren van geuroverbelaste situaties. Er hebben zich in Berkelland twee bedrijven voor deze subsidieregeling ingeschreven, waaronder het bedrijf aan de Avesterweg 3 in Beltrum. Het bedrijf is op korte afstand (250 m) van de

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

- woonkern Beltrum gelegen, links naast het bedrijf zijn de sportvelden (op 100m) en schuin tegenover het bedrijf is de Festuniquelocatie. Het bedrijf heeft op dit moment 178 zeugen en 1888 vleesvarkens. Er is sprake van een betrekkelijk hoge achtergrondbelasting op de kern Beltrum qua geur, door de aanwezigheid van dit bedrijf.
- 1.3 Als flankerend beleid bieden wij als gemeente de sloopsubsidie, coaching en loopbaanbegeleiding aan. De eigenaar van het bedrijf geeft aan dat vanwege de te verwachten hoogte van de subsidie en de hoge belastingclaim daarna, dat dit flankerend beleid onvoldoende is om verantwoord te stoppen. Hij geeft aan dat dit wel mogelijk is door extra inkomsten te genereren met de verkoop van drie bouwkvavels voor woningen.
 - 1.4 Op dit moment is er binnen Berkelland geen 'rood voor roodregeling' meer. Op 26 oktober 2010 is bekend gemaakt dat het toen bestaande functieveranderingsbeleid naar wonen; waarbij gestopte agrariërs in ruil voor het slopen van stallen, maximaal twee woningen op hun locatie mochten bouwen, werd ingetrokken. Dit in verband met de daling van de bevolking en het kleine aantal woningen dat nog gebouwd mocht worden.
 - 1.5 De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland gaan uit van het toevoegen op basis van behoefte en staan in principe geen extra woningen in het buitengebied toe. Er is incidenteel ruimte voor het oplossen van ruimtelijke knelpunten in het buitengebied of het benutten van een unieke kans. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied is hiervoor een belangrijke randvoorwaarde.
 - 1.6 De geursituatie van Beltrum en het bedrijf aan de Avesterweg 3 is onderzocht en er is gebleken dat 80 woningen in Beltrum een matig- tot slecht woonklimaat hebben door de aanwezigheid van het bedrijf aan de Avesterweg 3. Zie hiervoor ook de toelichting bij dit raadsvoorstel. Het gaat hier om een unieke situatie qua geur. Binnen Berkelland zijn geen andere locaties waarbij varkenshouderijen zo dicht op een kern zitten en op zoveel woningen effect hebben. Het andere bedrijf dat zich voor de subsidieregeling heeft ingeschreven heeft ook woningen binnen de 1000 m maar de achtergrondbelasting is daar veel minder hoog. Door sanering van het bedrijf aan de Avesterweg 3 zal het woon- en leefklimaat in Beltrum verbeterd worden.
 - 1.7 Vanuit de Raad van overleg Beltrum hebben wij het verzoek gekregen om ruimhartig te zijn in ons flankerend beleid ten aanzien van dit bedrijf. Ondanks dat er weinig wordt geklaagd, is de overlast van geur wel aanwezig in Beltrum. Mogelijk wordt er weinig geklaagd omdat de ondernemer meer doet dan wettelijk verplicht en in zijn bedrijfsvoering rekening houdt met festiviteiten en activiteiten in zijn omgeving.
- 2.1. Gezien bovenstaande argumenten is onderbouwing aanwezig om gebruik te maken van de ruimte die de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw bieden en is een bestemmingsplanherziening waarbij drie extra woningen kunnen worden gebouwd op de locatie Avesterweg 3 in Beltrum mogelijk.
 - 2.2. Het verzoek van de ondernemer is om extra inkomsten te genereren door de verkoop van drie extra bouwkvavels. Hij heeft aangegeven dat wanneer de gemeente niet mee wil werken aan drie woningen, hij het bedrijf zal gaan verkopen. Er zijn drie belangstellenden en het omzetten naar een vleesvarkensbedrijf is een mogelijkheid.
 - 2.3. Er is uitgerekend hoeveel vleesvarkens er op deze locatie kunnen worden gehouden. Dat zijn er 3760 en de ODA heeft deze berekening getoetst. Er zal dan een nieuwe stal bij moeten worden gebouwd, waarbij de luchtwasser waarschijnlijk aan de kant van het sportterrein zal komen. Dit is nog net mogelijk binnen het huidige bouwblok. Effect is dat de geursituatie wat minder overbelast wordt voornamelijk door het plaatsen van luchtwassers (deze zijn nu niet aanwezig op de zeugenstal en biggenstal). Men zal het bedrijf echter nog steeds blijven ruiken en er blijft dan een varkensbedrijf heel dicht op de kern aanwezig. (Het plussenbeleid is dan niet van toepassing omdat er binnen het bestaande bouwvlak kan worden gebouwd).
 - 2.4. De versterking van de ruimtelijke kwaliteit is een uitgangspunt bij het beoordelen van dit verzoek. De sloop van stallen in combinatie met nieuwbouw van een veel kleiner oppervlak aan woning(en) in de randzone van een kleine kern biedt mogelijkheden om het geheel een betere uitstraling te geven. Wij hebben samen met het Gelders genootschap in het verleden uitgangspunten vastgelegd voor het inrichten van erven. We hanteren bijvoorbeeld het uitgangspunt dat de 'erfclustering en erfuitstraling' behouden

moet blijven, dat er geen nieuwe inritten mogen komen en dat er een groene inpassing verplicht is. Ook is alvast bezien of er bij het toevoegen van woningen(en) knelpunten voor andere bedrijven gaan ontstaan. Dat is niet het geval. Er kan voldaan worden aan de minimale eis van 50 meter van het bouwblok van andere agrariërs.

- 2.5.** Stedenbouwkundig is dit scenario een grote uitdaging. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk om 3 extra woningen op rij aan de Avesterweg in te passen. Een deel zal dan aan de Bultemansweg gesitueerd moeten worden.
- 2.6.** Bij dit scenario is het zeker dat het bedrijf gaat stoppen op de locatie van de Avesterweg 3, zal het bedrijf met bijbehorende stallen gesaneerd worden en zal er in de toekomst geen geurhinder meer zijn vanuit dit bedrijf voor de omgeving.

Alternatief scenario:

- 2.1** Vanwege de stedenbouwkundige moeilijkheden om drie woningen na sloop toe te voegen op de locatie van de Avesterweg 3, is er ook gekeken welke variant stedenbouwkundig beter zou zijn. Hieruit komt naar voren dat stedenbouwkundig twee woningen met aansluiting op de aanwezige structuur van het hoofdgebouw (woning) aan de openbare weg met bijgebouwen erachter het beste is. Meer woningen op deze locatie geven een stedenbouwkundige uitdaging. De woning(en) moeten aan de rechterkant van de huidige bedrijfswoning komen, aan de linkerkant is er te veel hinder van het voetbalveld.
- 2.2** De mogelijkheid bij dit scenario bestaat dat de ondernemer uiteindelijk niet gaat stoppen maar gaat verkopen. Hij krijgt immers niet geheel de gewenste financiële middelen om te stoppen en kan minder inkomsten genereren. Verkoop is gezien het huidige bestemmingsplan een optie. Het is echter geheel aan de ondernemer om hierin een keus te maken.

Kanttekeningen en risico's

Het verruimen van beleidskaders op basis van een financiële noodzaak kan meer verzoeken in de toekomst in de hand werken. Ondanks dat er maar een varkenshouder is die deze geurbelasting heeft op een kern, kunnen er wellicht in de toekomst verzoeken van andere locaties komen waarbij weliswaar minder woningen overlast ondervinden, maar waarbij ook sprake is van een financieel gat of matig woon- en leefklimaat en men toch een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel.

Ook vanuit andere ruimtelijke knelpunten kunnen er verzoeken komen voor extra woningen. Zo zijn er op dit moment landelijke uitkoopconstructies in de maak voor agrarische bedrijven op korte afstand van Natura 2000 gebieden. Mogelijk wordt bij dergelijke subsidies/aankoop ook gevraagd om extra woningen in Berkelland. Binnen de SRV is nadrukkelijk toegezegd met flankerend beleid vanuit gemeenten te komen maar bij de komende stikstofregelingen is dat nog niet het geval. Ook is er vanuit kavelruilproces aangegeven behoefte te hebben aan een aantal extra woningen om zo de landbouwstructuurverbetering en het bereiken van diverse doelen (bv recreatie, natuur of energieopwekking) mogelijk te maken. De beperkte ruimte binnen de kwalitatieve toetsingscriteria moeten we verstandig inzetten, maar wanneer wij daarmee bijdragen aan het oplossen van knelpunten is dit verdedigbaar.

Financiën

Het besluit heeft geen effect op de gemeentelijke financiën.

Communicatie

persgesprek

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het verzoek van een ondernemer om maatwerk, hebben we getoetst aan ons beleid en uitgangspunten voor het buitengebied.

Planning en evaluatie

Naar verwachting zal in april/mei duidelijk worden of/en hoeveel subsidie de ondernemer van het Rijk gaat ontvangen. Hij heeft dan 6 weken de tijd om te besluiten om definitief van de regeling gebruik te maken.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 26 mei 2020

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2020;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met het gebruiken van de mogelijkheden die de kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw bieden om incidenteel woonruimte toe te voegen in het buitengebied, om een ruimtelijk knelpunt op te lossen.
2. een bestemmingsplanherziening te starten voor het toestaan van drie extra woningen, wanneer de landelijke subsidie voor het saneren van het varkensbedrijf wordt toegekend.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
26 mei 2020

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Toestaan extra woningen in Beltrum

Situatie:



Inleiding

In juli 2018 heeft het Rijk met de VNG, de ketenpartijen uit de coalitie Vitale Varkenshouderij en de provincies (Noord-Brabant, Limburg, Gelderland, Overijssel en Utrecht) een aantal hoofdlijnen vastgelegd. Het doel van dit Hoofdlijnenakkoord was om te komen tot een vitalere varkenssector door enerzijds de sanering van de meest geuroverbelaste situaties en anderzijds een forse stimulans te geven aan een verdere verduurzaming van de veehouderij. Het Rijk heeft hiervoor o.a de subsidieregeling sanering varkenshouderijen opengesteld. Voor een succesvolle aanpak van de sanering van de varkenshouderij is meer nodig dan alleen het door het Rijk gereserveerde budget. De aanpak van de problematiek in veedichte gebieden is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Rijk, regionale overheden, ketenpartijen en banken. Voor een effectieve en efficiënte aanpak is een aanvullend samenhangend maatregelenpakket noodzakelijk dat naast sanering en beëindiging ook gericht is op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het tegengaan van verrommeling van het platteland. Gemeenten hebben zich verplicht om zogenaamd flankeren beleid te leveren. Elementen hierin kunnen zijn ondersteuningsnetwerken van experts, het faciliteren en ondersteunen van de herbestemming van vrijkomende locaties, scholing en loopbaanbegeleiding.

Subsidieregeling sanering varkenshouderij.

Naar verwachting van de ODA zouden in Berkelland ongeveer 8 bedrijven kunnen deelnemen aan de subsidieregeling, op basis van hun ligging bij kernen. Wij hebben die allemaal aangeschreven om ze te attenderen op de regeling en met de vraag of zij ook ondersteuning van de gemeente (het zogenaamde flankerend beleid) nodig hadden. In het hoofdlijnenakkoord over deze regeling was immers afgesproken dat gemeenten de deelnemers met flankerend beleid zouden ondersteunen. De meeste gemeenten in Brabant, Gelderland en Overijssel doen dat door middel van het toevoegen van woningen of het aanbieden van coachingstrajecten (bv begeleiding naar ander werk). Alleen de eigenaar van de Avesterweg 3 heeft contact opgenomen.

Inmiddels is de openstelling van de SRV afgelopen (deze sloot 15 januari 2020) en er is €180 miljoen beschikbaar voor de concentratiegebieden Zuid en Oost. Er is gebleken dat

er overintekening is op de regeling. In plaats van de verwachte 300 inschrijvingen zijn er 502 bedrijven die hebben aangegeven te willen stoppen. Het ministerie van LNV heeft aangegeven extra geld beschikbaar te willen stellen om alle ingeschreven bedrijven te kunnen honoreren. De afhandeling van aanvragen zal naar verwachting langer duren dan de 13 weken (uitslag half april) die gepland waren.

Vanuit Berkelland zijn 2 subsidieaanvragen bij de RVO ingediend: Avesterweg 3 in Beltrum (varkensbedrijf Hoitink) en een bedrijf uit Rekken. Het bedrijf uit Rekken heeft aangegeven nu nog geen gemeentelijke ondersteuning nodig te hebben. De ondernemer wacht eerst op uitslag of er inderdaad subsidie voor hem beschikbaar komt. De beide aanvragen worden op dit moment onderzocht bij de RVO. Het is naar verwachting in april/mei 2020 duidelijk hoeveel subsidie ze gaan krijgen. De andere 6 potentiële deelnemers hebben zich niet ingeschreven voor de regeling en wij gaan er dan ook van uit dat zij willen doorgaan met hun bedrijf.

Geursituatie Avesterweg 3 Beltrum.

De SRV is gemaakt om geuroverbelaste situaties te saneren. Er wordt uitgegaan van een minimale geurscore die bedrijven moeten hebben om in aanmerking te komen voor de regeling. De hoogte van de geurscore wordt bepaald door de hoeveelheid geureenheden die een varkenshouderijlocatie uitstoot (de geuremissie), de afstand tussen de varkenshouderijlocatie en geurgevoelig object(en) en het aantal geurgevoelige objecten in een straal van 1.000 meter rond de varkenshouderijlocatie.

Er zitten in ieder geval 6 geurgevoelige objecten op korte afstand van de Avesterweg 3, deze scores relatief hoog qua geurhinder. Verder zit de hele kern van Beltrum binnen een straal van 1000m van dit bedrijf. Deze woningen scoren lager maar er zijn wel 590 woningen in Beltrum.

Er wordt bij dit bedrijf voldaan aan de minimale geurscore van de subsidieregeling SRV. Daarmee hoort hij wel bij de grootste geurveroorzakers. T.o.v. de landelijke en plaatselijke waarden voor geur voor de voorgrondbelasting in de kern (3 en 6 odour units/m³) is sprake van meerdere overschrijdingen. T.o.v. de naastgelegen woning Bultemansweg 2a is bv sprake van een relatief forse overschrijding (26,5 odour units/m³), terwijl de norm voor een woning in het buitengebied 14 odour units/m³ is. Zie hiervoor de sheet hieronder.



Huidig beoordelingskader geur

- Wet geurhinder en veehouderij (vergunningplichtige bedrijven)
- Activiteitenbesluit milieubeheer (meldingsplichtige bedrijven)
- Verordening geurhinder en veehouderij Berkelland
- heeft betrekking op voorgrondbelasting

Ligging geurgevoelig object	Geurnorm	Minimale afstand	Gevel-tot-gevel-afstand
Binnen bebouwde kom Borculo, Ruurlo, Eibergen en Neede (wettelijke standaardnorm)	3 odour units/m ³	100 meter	50 meter
Binnen bebouwde kom kleine kernen (geurverordening 2008)	6 odour units/m ³	75 meter	50 meter
Buiten bebouwde kom (wettelijke standaardnorm)	14 odour units/m ³	50 meter	25 meter
	Varkens, pluimvee en vleeskalveren	Koeien en paarden	Alle veehouderijtypen

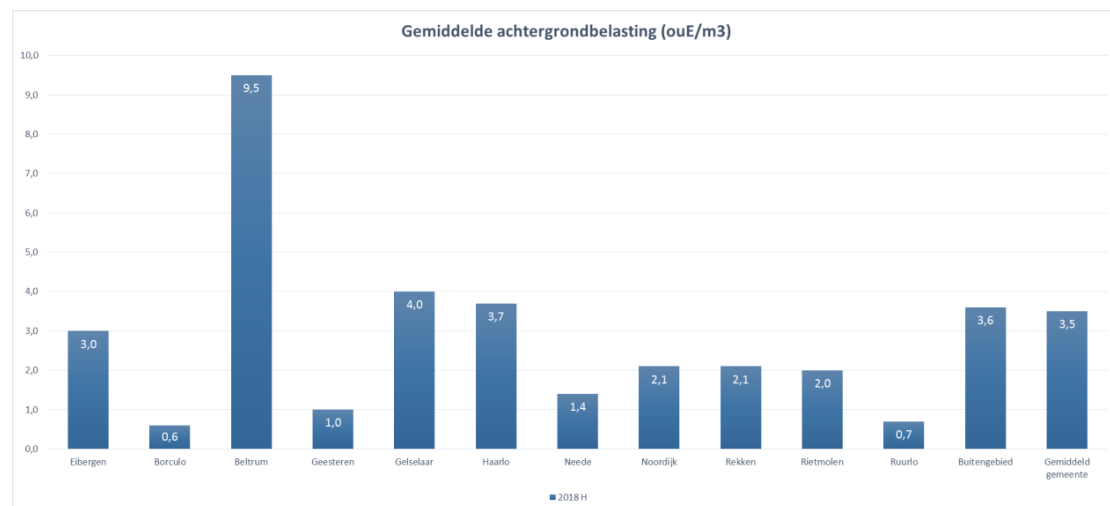
In het kader van de herijking van ons gemeentelijk geurbeleid heeft de omgevingsdienst Brabant een rapport opgesteld. Hierin is ook de situatie van de achtergrondbelasting in Berkelland qua geur weer gegeven.

Het blijkt dat Beltrum daar relatief hoog scoort. Toch zijn er weinig geurklachten uit Beltrum.

Gemiddelde achtergrondbelasting in heel Berkelland is 3,5 odourunits/m³.

per kern:

Beltrum:	9.5 odourunits/m ³
Geesteren:	1,0
Gelselaar:	4,0
Haarlo:	3,7
Rekken:	2,1
Rietmolen:	2,0
Noordijk:	2,1
Eibergen:	3,0
Neede:	1,4
Borculo:	0,6
Ruurlo:	0,7



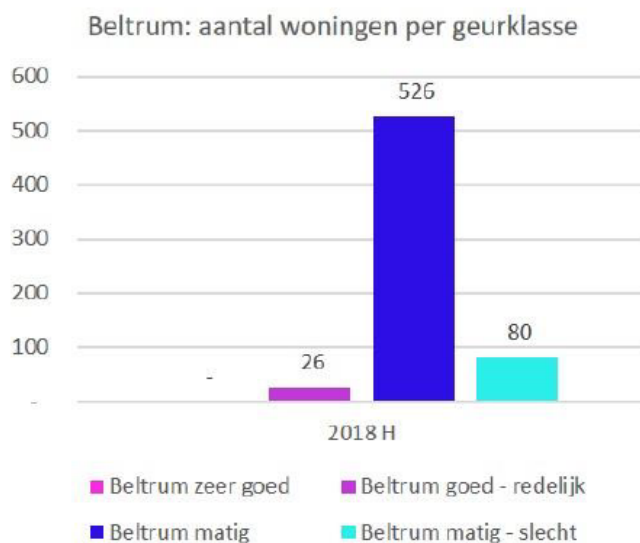
Formeel zijn er geen wettelijke normen voor achtergrondbelasting, er wordt gewerkt met jurisprudentie. Daarnaast heeft de GGD advieswaarden afgegeven, maar daarop is wetenschappelijk enige kritiek. Zie hiervoor onderstaande sheet uit de presentatie van de ODA over de herijking van het geurbeleid.



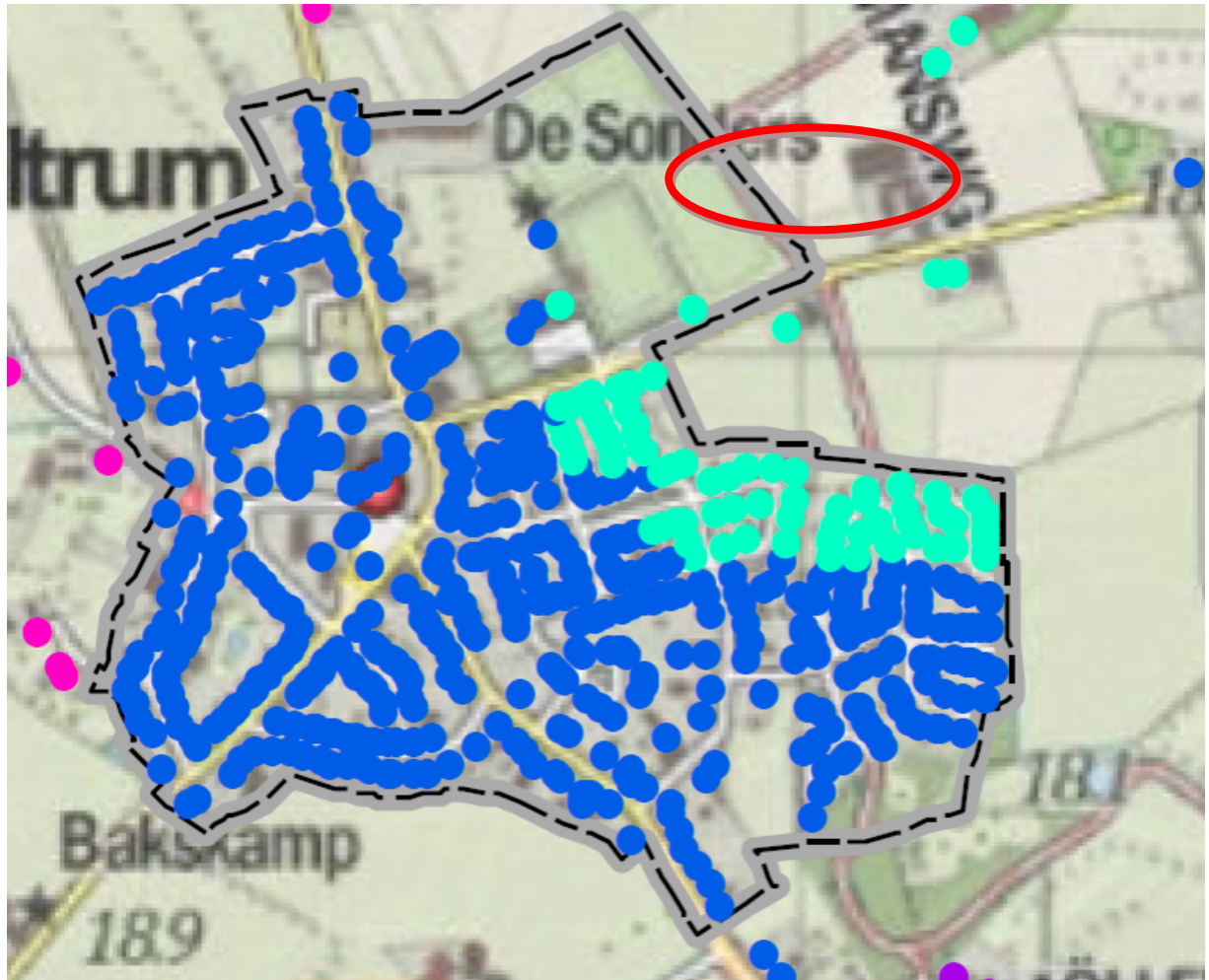
Maximale waarden achtergrondbelasting

- formeel geen wettelijke normen voor achtergrondbelasting
- in de praktijk en vanuit jurisprudentie wel: tabellen uit Handreiking bij de Wgv
- GGD-advieswaarden: niet algemeen/juridisch geaccepteerd
 - kritiek op onderzoeksmethodiek
 - onderzoek uitgevoerd voor te beperkt gebied

Achtergrond geurbelasting		
Geurhinder percentage	Handreiking bij de Wgv op basis van PRA	Gezondheidskundige advieswaarde GGD op basis van onderzoek Geelen e.a. 2015
12% (woonkernen)	10 Ou	5 Ou
20% (buitengebied)	20 Ou	10 Ou

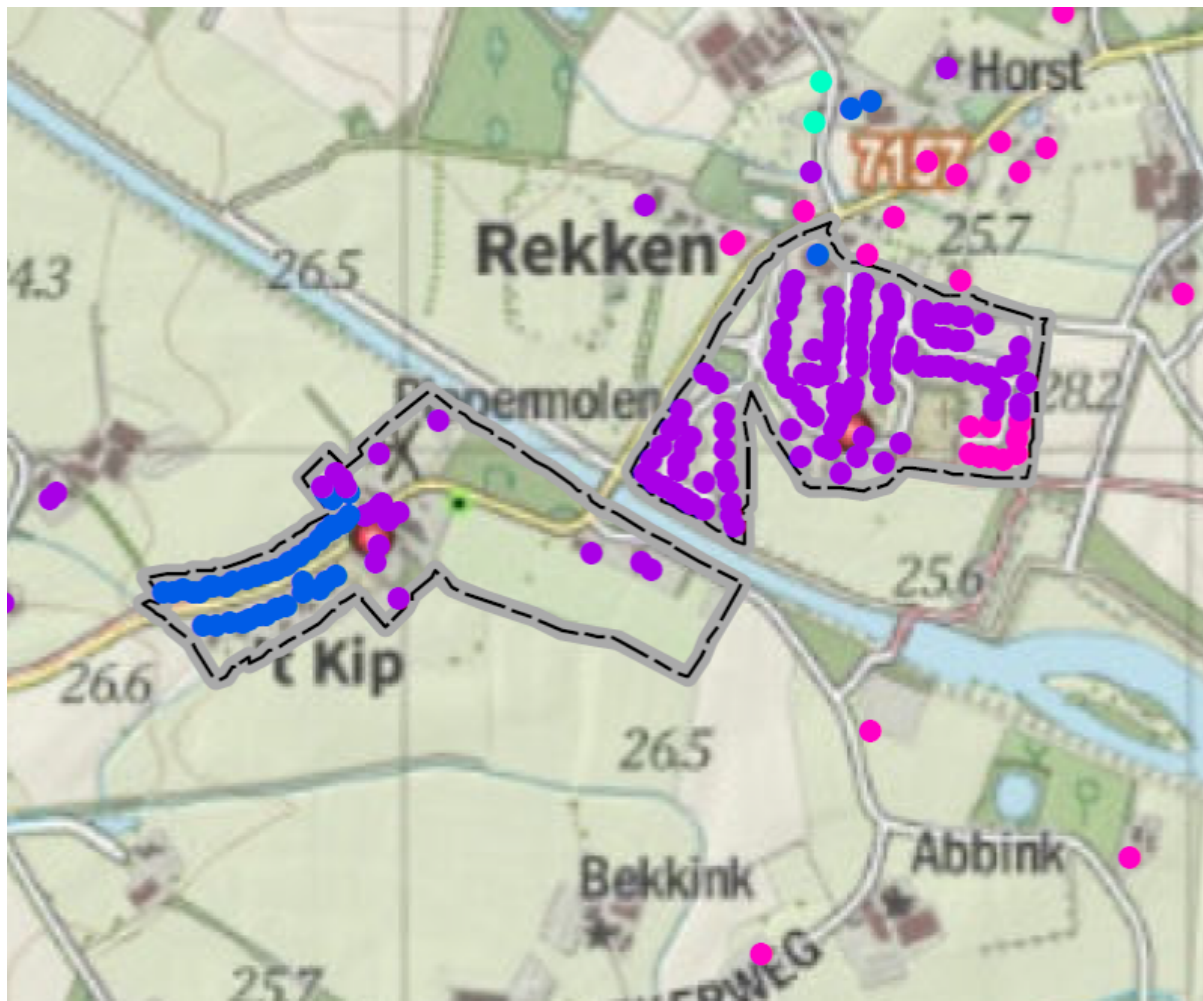


In Beltrum zijn er 80 woningen die een matig tot slecht woon- en leefklimaat hebben. (Dat houdt in dat ze meer dan 10 odourunits/m³ scoren) Deze worden bijna allemaal veroorzaakt door de aanwezigheid van de Avesterweg 3. Dat is in onderstaand plaatje goed te zien.



Sanering van het bedrijf kan daarom bijdragen aan het verminderen van geuroverlast in Beltrum en het vergroten van de leefbaarheid van de kern.

De situatie in Rekken is minder overbelast, dat zijn geen woningen met een matig tot slecht woonklimaat in de kern (lichtblauwe stippen). Zie hiervoor het plaatje hieronder.



Concluderend kan gesteld worden dat er in Beltrum sprake is van een uitzonderlijke geursituatie, een varkensbedrijf zo dicht op een kern met 80 geuroverbelaste woningen en een sportterrein en kermisterrein op korte afstand. Er is daarmee onderbouwing aanwezig voor het oplossen van dit unieke knelpunt.

TECHNISCHE VRAAG (alleen over een agendapunt)

Indiener: H.J.A. (Rick) Hulshof

Datum indiening vraag: 13 – 05 - 2020

Datum verzending antwoord: 15-05-2020

Commissie Ruimte d.d. 20-05-2020, agendapunt 9
Principe uitspraak over extra woningen Avesterweg 3 Beltrum

Formulering:

Naar aanleiding van agendapunt 9, Principe uitspraak over extra woningen Avesterweg 3 Beltrum, van de Commissie Ruimte d.d. 20-05-2020, heeft de GroenLinks fractie de volgende technische vragen:

Onder 1.3 van de argumentatie bij het voorstel en besluit schrijft u het volgende:

“Als flankerend beleid bieden wij als gemeente de sloopsubsidie, coaching en loopbaanbegeleiding aan. De eigenaar van het bedrijf geeft aan dat vanwege de te verwachten hoogte van de subsidie en de hoge belastingclaim daarna, dat dit flankerend beleid onvoldoende is om verantwoord te stoppen. Hij geeft aan dat dit wel mogelijk is door extra inkomsten te genereren met de verkoop van drie bouw kavels voor woningen.”

Vraag:

Heeft de eigenaar van het bedrijf u een financiële analyse getoond waaruit blijkt dat het huidige flankerende beleid onvoldoende is om verantwoord te kunnen stoppen? Zo ja, bent u bereid ons die analyse, al dan niet onder oplegging van geheimhouding, te doen toekomen?

Antwoord:

Wij hebben geen schriftelijke financiële analyse ontvangen. Wij hebben telefonisch contact gehad met de financiële bedrijfsadviseur van het bedrijf (ABABaccountants) en hebben navraag gedaan bij de ROZ over de lening situatie. Het bedrijf zal over de waarde van de gebouwen, de ondergrond, de subsidie en de varkensrechten stakingswinst moeten betalen. Men geeft aan dat de extra inkomsten van 3 bouw kavels nodig zijn om op 0 uit te komen (schoon schip maken met de bank en de fiscus).

Vraag:

Indien de raad akkoord gaat het met voorstel en besluit in huidige vorm, betekent dit dan dat er elders in Beltrum drie nieuwbouwhuizen minder kunnen worden gerealiseerd?

Antwoord:

Nee; er zijn geen contingenten meer, er hoeft daarmee geen compensatie binnen Beltrum of elders in de gemeente plaats te vinden.

Vraag:

Is er in de gesprekken met de eigenaar van het bedrijf aandacht geweest voor alternatieve scenario's anders dan die in het voorstel en besluit genoemd worden?

Antwoord:

Ja wij hebben de volgende scenario's besproken:

- doorgaan met het bedrijf,*
- verkoop van bedrijf en*
- voortzetten in ongewijzigde vorm,*
- verkoop van het bedrijf en voortzetten in gewijzigde vorm,*
- toevoegen van 2 woningen, toevoegen van 3 woningen.*

Vraag:

Indien het antwoord op de vorige vraag ja is, welke alternatieve scenario's?
Indien het antwoord op de vorige vraag nee is, waarom is er niet over alternatieve scenario's gesproken?

Antwoord: zie het antwoord bij de vorige vraag.

Toelichting:

- 1. Technische vragen zijn alleen bedoeld voor vragen over punten die op de agenda staan. Ze zijn niet bedoeld voor een politiek antwoord.*
- 2. Technische vragen zijn vragen voor een beter begrip van een vraagstuk. Vragen over feiten en de uitleg daarvan of over de gevolgen van een besluit.*
- 3. Voor de overzichtelijkheid uw vragen in de daarvoor bestemde vakken plaatsen. Bij elke nieuwe vraag kunt u d.m.v. de tabtoets een nieuwe regel aanmaken. Het antwoord zal dan geplaatst worden bij de desbetreffende vraag.*